

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório de revisão do auditor  
independente

Informações contábeis intermediárias  
individuais e consolidadas  
Em 31 de março de 2026

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas  
Em 31 de março de 2026

Conteúdo

Relatório da Administração

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

Balancos patrimoniais

Demonstrações intermediárias dos resultados

Demonstrações intermediárias dos resultados abrangentes

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa (método indireto)

Demonstrações intermediárias dos valores adicionados

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

*“As informações contidas nesse Comentário de Desempenho são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, o ajuste pode acarretar diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.”*

## COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 1T26

Mogi das Cruzes – 7 de maio de 2026 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 1º trimestre de 2026, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

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



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

## PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 49 ativos em operação que representam 237.260 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo 158.334 m<sup>2</sup> próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (m <sup>2</sup> )	ABL %HBR (%)
<b>COMVEM</b>	40	56.079	44.347	79%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	2	17.533	13.037	72%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	4	119.388	65.552	55%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	3	44.260	35.398	80%
	<b>49</b>	<b>237.260</b>	<b>158.334</b>	<b>67%</b>

## PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 97.166 m<sup>2</sup>, sendo 82.578 m<sup>2</sup> própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação até 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

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

\*HBR Malls: Expansão do Shopping Mogi 6.239 m<sup>2</sup>.

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 334.426 m<sup>2</sup> sob gestão, sendo 240.912 m<sup>2</sup> própria.

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

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

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

## RECEITA BRUTA

No 1T26, a receita bruta totalizou R\$ 72.337, representando crescimento de 44,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo a expansão das receitas nas plataformas operacionais da Companhia.

No trimestre, a receita bruta de aluguel de imóveis próprios alcançou R\$ 42.858, avanço de 23,0% na comparação anual, impulsionada pela maturação dos ativos e novas locações, com destaque para a plataforma 3A que contribuiu positivamente para o crescimento da linha, refletindo os efeitos retroativos da renovação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e reconhecida no período. Além disso, a plataforma ComVem, segue com crescimento da receita de aluguel, beneficiada pelo amadurecimento de unidades entregues ao longo do ano anterior. Adicionalmente, as receitas de hospedagem atingiram R\$ 16.083, crescimento de 56,8% em relação ao 1T25, refletindo a consolidação do W Hotel, na plataforma Opportunities, e o avanço do seu ramp up. As receitas de taxa de administração totalizaram R\$ 1.152, alta de 15,5% em relação ao 1T25. A linha de Outras Receitas somou R\$ 8.746, impulsionada pelas operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel. As receitas de estacionamentos totalizaram R\$ 3.498, crescimento de 109,3% em relação ao 1T25, beneficiadas pela redução do regime de trabalho remoto, entrada de novos estacionamentos oriundos das novas unidades entregues do Comvem e pelo reajuste no preço do ticket praticado.

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%
Receita de estacionamentos	3.498	1.671	109,3%
Outras Receitas	8.746	2.261	286,8%
Receita Bruta	72.337	50.037	44,6%

## RECEITA LÍQUIDA

No 1T26, a receita líquida da Companhia alcançou R\$ 64.805, representando crescimento de 42,1% em relação ao 1T25. As deduções da receita bruta totalizaram R\$ (7.532) no trimestre e incluem impostos incidentes sobre as receitas de hospedagem e demais serviços, bem como descontos e cancelamentos concedidos sobre receitas de aluguel das demais plataformas. No 1T26, as deduções corresponderam a 10,4% da receita bruta, em comparação com 8,8% no 1T25, refletindo principalmente o maior peso das receitas de hospedagem e de alimentos e bebidas do W Hotel na composição do mix de receitas.

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.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	72.337	50.037	44,6%
Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
Receita Líquida	64.805	45.613	42,1%
Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E TRIBUTÁRIAS

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (10.643) no 1T26, 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 1T26, 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.

No âmbito das despesas administrativas, as despesas com pessoal somaram R\$ (6.609), variação de 11,6% em relação ao 1T25, refletindo ajustes de remuneração e a estrutura de equipe necessária para suportar o crescimento das operações. Os serviços de consultoria registraram R\$ (1.622), com queda de 22,0% em relação ao 1T25, resultado da racionalização de contratos e maior internalização de atividades. A depreciação e amortização totalizou R\$ (1.635), estável em relação ao 1T25, com variação de 0,9%. As outras despesas administrativas somaram R\$ (614), queda de 32,2% em relação ao 1T25, demonstrando eficiência na gestão das despesas de overhead. A linha de PECLD registrou reversão de R\$ 319, resultado da melhora na qualidade da carteira de recebíveis.

As despesas comerciais totalizaram R\$ (357) no trimestre, 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. As despesas tributárias somaram R\$ (125) no período.

Na tabela a seguir, apresenta-se a abertura das linhas de despesas para o 1T26 e o comparativo com o 1T25.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Despesas Gerais e Administrativas	(10.161)	(10.200)	-0,4%
Despesas com pessoal	(6.609)	(5.923)	11,6%
Serviços de consultoria	(1.622)	(2.079)	-22,0%
Depreciação e Amortização	(1.635)	(1.621)	0,9%
Outras Despesas	(614)	(906)	-32,2%
PECLD <sup>1</sup>	319	329	-3,0%
Despesas Comerciais	(357)	(692)	-48,4%
Despesas Tributárias	(125)	(120)	4,2%
Despesas Gerais e Adm., Comerciais e Tributárias	(10.643)	(11.012)	-3,4%

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

No 1T26, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo de R\$ 1.432, refletindo a baixa de custo contábil pela venda do +Box.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Outras Receitas e despesas <sup>1</sup>	1.432	233	514,6%
Outras Receitas e despesas <sup>1</sup>	1.432	233	514,6%

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

## RESULTADO FINANCEIRO

No 1T26, o resultado financeiro foi de R\$ (48.265), representando variação de 24,7% em relação ao 1T25. As despesas financeiras totalizaram R\$ (53.627), com variação de 24,0% versus o 1T25. A principal variação nominal decorreu da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R\$ (51.550), com variação de 22,9% na comparação com o ano anterior, 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. As outras despesas financeiras atingiram R\$ (2.002), com variação de 61,7%, incluindo, principalmente, custos associados às emissões de dívida.

As receitas financeiras totalizaram R\$ 5.362 no 1T26, variação de 17,7% em relação ao 1T25, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras, que somaram R\$ 4.687 no trimestre, com aumento de 32,7%, beneficiados pelo ambiente de juros elevados e pelo maior volume médio de recursos aplicados no período.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Despesas Financeiras	(53.627)	(43.250)	24,0%
Varição 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%
Receitas financeiras	5.362	4.555	17,7%
Juros sobre aplicações financeiras	4.687	3.532	32,7%
Varição monetária ativa	509	935	-45,6%
Outras receitas financeiras	166	88	88,6%
Resultado Financeiro	(48.265)	(38.695)	24,7%

## RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 1T26, a receita líquida da Companhia totalizou R\$ 64.805, representando crescimento de 42,1% em relação ao 1T25, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas, com destaque para a plataforma ComVem e para a consolidação do W Hotel. Os custos totalizaram R\$ (26.862) no trimestre, ante R\$ (15.902) no 1T25, o que levou o lucro bruto a R\$ 37.943, crescimento de 27,7% na comparação anual. 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.

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias somaram R\$ (10.643) no 1T26, redução de 3,4% em relação ao 1T25, refletindo a manutenção da disciplina de custos em um contexto de expansão das operações. A linha de outras despesas e receitas apresentou resultado de R\$ 1.432, enquanto a variação do valor justo de propriedades para investimento não apresentou impacto no trimestre.

O resultado financeiro foi de R\$ (48.265) no 1T26, variação de 24,7% em relação ao 1T25, refletindo o aumento das despesas financeiras em função do ambiente de juros elevados e da incorporação do custo de novas captações. O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ (18.370), enquanto o imposto de renda e contribuição social correntes somaram R\$ (9.113). O imposto de renda e contribuição social diferidos registrou crédito de R\$ 5.468, 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. Com isso, o imposto de renda e contribuição social total, correntes e diferidos, somaram R\$ (3.645), e o prejuízo líquido do trimestre atingiu R\$ (22.015), ante R\$ (27.317) no 1T25.

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida	64.805	45.613	42,1%
Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%
Lucro Bruto	37.943	29.711	27,7%
Despesas e receitas	(10.643)	(11.012)	-3,4%
Outras Despesas e Receitas <sup>1</sup>	1.432	233	514,6%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
Equivalência patrimonial	1.163	(5.223)	-122,3%
Resultado antes do resultado financeiro	29.895	13.709	118,1%
Resultado Financeiro	(48.265)	(38.695)	24,7%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(18.370)	(24.986)	-26,5%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9.113)	(2.331)	290,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.468	-	-
Prejuízo líquido do período	(22.015)	(27.317)	-19,4%
Prejuízo líquido atribuído aos Acionistas Controladores	(25.711)	(28.197)	-8,8%
Lucro líquido atribuído aos Acionistas não Controladores	3.696	880	320,0%

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

## EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ("EBITDA") é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução 156 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis.

No 1T26, o EBITDA totalizou R\$ 31.530, representando variação de 105,7% em relação ao 1T25, com margem EBITDA de 48,7%. O desempenho reflete, principalmente, a expansão da base de receitas operacionais, com crescimento em nas plataformas da Companhia, aliada à manutenção do controle de despesas no período.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(18.370)	(24.986)	-26,5%
Receitas Financeiras	(5.362)	(4.555)	17,7%
Despesas Financeiras	53.627	43.250	24,0%
Depreciação e amortização	1.635	1.621	0,9%
EBITDA <sup>1</sup>	31.530	15.330	105,7%
Receita Líquida	64.805	45.613	42,1%
<i>Margem EBITDA<sup>1</sup></i>	<i>48,7%</i>	<i>33,6%</i>	<i>15,0 p.p.</i>

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

## EBITDA AJUSTADO

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

No 1T26, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 28.935, representando crescimento de 42,4% em relação ao 1T25, com margem EBITDA Ajustada de 44,6%. O desempenho reflete, principalmente, a ampliação da base de receitas operacionais no período, com crescimento em todas as plataformas da Companhia.

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, mesmo em um contexto de ramp-up da operação do W Hotel onde as despesas já estão estabilizadas e as receitas ainda estão em crescimento tem um trimestre mais desafiador para a hotelaria em São Paulo.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
EBITDA <sup>1</sup>	31.530	15.330	105,7%
Outras receitas e despesas <sup>2</sup>	(1.432)	(233)	514,6%
Equivalência patrimonial	(1.163)	5.223	-122,3%
EBITDA Ajustado <sup>1</sup>	28.935	20.320	42,4%
<i>Margem EBITDA Ajustado<sup>1</sup></i>	<i>44,6%</i>	<i>44,5%</i>	<i>0,1 p.p.</i>

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

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

## INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

Em R\$ milhares	1T26	4T25	Var. %
Dívida Bruta <sup>2</sup>	1.555.374	1.683.435	-7,6%
Disponibilidades <sup>1</sup>	(220.977)	(142.974)	54,6%
Dívida Líquida* <sup>3</sup>	1.334.397	1.540.461	-13,4%
Total do Patrimônio Líquido	2.636.962	2.718.840	-3,0%
Índice de Alavancagem Financeira*	50,6%	56,7%	-6,1 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	3.945.152	3.889.199	1,4%
Relação Dívida Líquida / PPI*	33,8%	39,6%	-5,8 p.p.

  

Patrimônio Líquido	2.636.962	2.718.840	-3,0%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	37,1%	38,2%	-1,1 p.p.

\* Informação não auditada pelos auditores independentes.

Ao final do 1T26, a dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 1.334.397, representando redução de 13,4% em relação ao 4T25. A variação decorreu, principalmente, da conclusão dos desinvestimentos estratégicos, em especial o +Box, concluído em janeiro de 2026, e a liquidação financeira do 3A Pinheiros, ocorrida em março de 2026, que permitiram a amortização de passivos e o reforço do caixa no período.

Com a conclusão das vendas anunciadas em 2025, incluindo o Hotel Hilton Garden Inn em setembro de 2025, o 3A Pinheiros em dezembro de 2025 com liquidação em março de 2026 e o +Box em janeiro de 2026, a Companhia segue priorizando a amortização de passivos. Adicionalmente, continuará reavaliando o pipeline de projetos, com foco em priorização, postergação ou redimensionamento de investimentos, reduzindo a necessidade de nova alavancagem no curto prazo. Essas decisões estão alinhadas às condições do setor e ao objetivo de manutenção de uma estrutura de capital equilibrada. Ao final do 1T26, a relação Dívida Líquida/PPI atingiu 33,8%.

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

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

<sup>2</sup> Endividamento Total – significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas.

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

A HBR ressalta que, com foco na melhoria de sua estrutura de capital e na gestão da alavancagem, a Companhia vem implementando uma estratégia ativa de alienação de ativos, aliada à captação de recursos desde o início de 2025. Em 2025, foi assinado o contrato de venda do Hotel Hilton Garden Inn, integrante da plataforma Opportunities, cuja transação foi concluída em setembro de 2025. No 3T25 foi anunciada a alienação do 3A Corporate Pinheiros (plataforma 3A), concluída em dezembro de 2025 e liquidada em março de 2026, e do +Box (plataforma Opportunities), concluída em janeiro de 2026. Ativos da plataforma 3A, após desenvolvidos e maduros, possuem potencial para geração de valor adicional via desinvestimentos. Já a plataforma *Malls* reúne ativos maduros, dominantes em suas regiões, que poderão ser monetizados de forma estratégica, preservando o controle dos empreendimentos. Por último, a plataforma Comvem possui ativos com potencial de desinvestimento em conjunto.

### Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, revogada pela resolução 162/2022 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., “BDO”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício a findar em 31 de dezembro de 2026 e revisão especial das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2026.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho relacionado à auditoria até 31 de março de 2026.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

A BDO declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não representaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

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

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data, e das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas, políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, de acordo com a Norma Contábil NBC TG 21 (R4) - Demonstração intermediária emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), bem como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

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

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

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



## Outros assuntos

### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de maio de 2026.



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

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais em  
31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	85	76	12.216	19.580
Títulos e valores mobiliários	3.2	144.303	47.139	208.761	123.394
Contas a receber	4	74	1.880	42.742	324.559
Adiantamentos		403	458	21.733	18.396
Tributos a recuperar		4.472	3.950	8.637	6.674
Imóveis a comercializar	7	-	-	100.036	169.948
Outros ativos	8	9.892	1.230	25.348	9.713
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>159.229</b>	<b>54.733</b>	<b>419.473</b>	<b>672.264</b>
<b>Não circulante</b>					
Tributos diferidos	15.1	11.382	11.382	16.718	17.200
Contas a receber	4	-	-	11.202	12.920
Partes relacionadas	12.1	101.840	115.100	27.323	28.644
Outros ativos	8	4.694	5.197	81.006	77.862
Investimentos	5.1 e 5.2	2.659.249	2.770.830	354.437	356.113
Propriedades para investimento	6	20.132	20.132	3.945.152	3.889.199
Imobilizado e intangível líquido	-	1.078	1.253	33.917	35.073
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.798.375</b>	<b>2.923.894</b>	<b>4.469.755</b>	<b>4.417.011</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.957.604</b>	<b>2.978.627</b>	<b>4.889.228</b>	<b>5.089.275</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais em  
31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	59.344	57.695	105.957	114.327
Debêntures	10	51.182	50.101	59.447	60.751
Fornecedores	-	579	838	11.077	13.444
Obrigações Sociais		2.023	1.273	11.154	4.677
Obrigações Trabalhistas		2.993	4.654	6.054	7.800
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		-	-	8.865	2.603
Outras Obrigações Tributárias		67	40	7.969	2.111
Partes relacionadas	12.2	120.414	112.085	6.604	6.539
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	252.451	48.222
Provisão para perda de investimentos	5.1	13.473	13.597	-	-
Dividendos a pagar	-	90.000	90.000	90.500	90.500
Outros passivos	13	38.587	35.836	26.120	26.288
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>378.662</b>	<b>366.119</b>	<b>586.198</b>	<b>377.262</b>
<b>Não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	9	373.794	379.561	965.910	1.059.201
Debêntures	10	364.057	368.999	424.060	449.156
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	60.521	265.542
Provisão para tributos diferidos	15.2	937	937	172.544	178.468
Provisão para demandas judiciais	14.1	200	200	1.202	1.202
Dividendos a pagar	-	30.000	30.000	30.000	30.000
Outros passivos	13	45	33	11.831	9.604
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>769.033</b>	<b>779.730</b>	<b>1.666.068</b>	<b>1.993.173</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	16.1	1.286.691	1.286.691	1.286.691	1.286.691
Programa de opção compra de ações	12.3	2.882	2.855	2.882	2.855
Ajuste de avaliação patrimonial	16.3	77.094	74.181	77.094	74.181
Transações de capital	16.2	14.740	14.838	14.740	14.838
Reserva de lucros	16.4	455.431	455.431	455.431	455.431
Ações em tesouraria	16.4.7	(1.218)	(1.218)	(1.218)	(1.218)
Prejuízos acumulados		(25.711)	-	(25.711)	-
<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>		<b>1.809.909</b>	<b>1.832.778</b>	<b>1.809.909</b>	<b>1.832.778</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	827.053	886.062
<b>Total patrimônio líquido</b>		<b>1.809.909</b>	<b>1.832.778</b>	<b>2.636.962</b>	<b>2.718.840</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>2.957.604</b>	<b>2.978.627</b>	<b>4.889.228</b>	<b>5.089.275</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados para os períodos findos em  
31 de março de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Receita líquida	17	1.175	1.077	64.805	45.613
Custos	18	(472)	(473)	(26.862)	(15.902)
<b>Lucro bruto</b>		<b>703</b>	<b>604</b>	<b>37.943</b>	<b>29.711</b>
<b>Despesas e receitas</b>					
Despesas gerais e administrativas	19	(7.950)	(7.145)	(10.161)	(10.200)
Despesas comerciais	-	(143)	(154)	(357)	(692)
Despesas tributárias	-	(85)	(6)	(125)	(120)
Outras (despesas) e receitas	20	800	130	1.432	233
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	6.987	(4.325)	1.163	(5.223)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>312</b>	<b>(10.896)</b>	<b>29.895</b>	<b>13.709</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	21	(28.912)	(18.796)	(53.627)	(43.250)
Receitas financeiras	21	2.889	1.495	5.362	4.555
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(25.711)</b>	<b>(28.197)</b>	<b>(18.370)</b>	<b>(24.986)</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	22.1	-	-	(9.113)	(2.331)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.1	-	-	5.468	-
<b>Prejuízo do período</b>		<b>(25.711)</b>	<b>(28.197)</b>	<b>(22.015)</b>	<b>(27.317)</b>
<b>Lucro (prejuízo) do período atribuível à:</b>					
Acionistas controladores				(25.711)	(28.197)
Acionistas não controladores				3.696	880
				<b>(22.015)</b>	<b>(27.317)</b>
<b>Prejuízo básico e diluído por ação (em reais)</b>	16.4.6	<b>(0,25)</b>	<b>(0,27)</b>	<b>(0,21)</b>	<b>(0,26)</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados abrangentes para os períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Prejuízo do período	(25.711)	(28.197)	(22.015)	(27.317)
<b>Total do resultado abrangente do período</b>	<b>(25.711)</b>	<b>(28.197)</b>	<b>(22.015)</b>	<b>(27.317)</b>
<b>Total do resultado do período atribuível à:</b>				
Acionistas controladores			(25.711)	(28.197)
Acionistas não controladores			3.696	880
<b>Resultado abrangente do período</b>			<b>(22.015)</b>	<b>(27.317)</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido para os períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Capital social					Reserva de lucro					Ações em Tesouraria	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Total do Capital Social	Programa Opção Compra Ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Total de reserva de lucro					
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>2.660</b>	<b>74.181</b>	<b>15.145</b>	<b>40.709</b>	<b>193.251</b>	<b>457.613</b>	<b>691.573</b>	<b>(1.574)</b>	-	<b>2.068.676</b>	<b>880.907</b>	<b>2.949.583</b>
Lucro (Prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.197)	(28.197)	880	(27.317)
Transações de capital	-	-	-	-	-	(25)	-	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	132	-	-	-	-	-	-	-	-	132	-	132
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.966	9.966
<b>Saldo em 31 de março de 2025</b>	<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>2.792</b>	<b>74.181</b>	<b>15.120</b>	<b>40.709</b>	<b>193.251</b>	<b>457.613</b>	<b>691.573</b>	<b>(1.574)</b>	<b>(28.197)</b>	<b>2.040.586</b>	<b>891.753</b>	<b>2.932.339</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>2.855</b>	<b>74.181</b>	<b>14.838</b>	<b>42.084</b>	<b>79.782</b>	<b>333.565</b>	<b>455.431</b>	<b>(1.218)</b>	-	<b>1.832.778</b>	<b>886.062</b>	<b>2.718.840</b>
Lucro (Prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.711)	(25.711)	3.696	(22.015)
Transações de capital	-	-	-	-	-	(98)	-	-	-	-	-	-	(98)	-	(98)
Programa de Opção de Compra de Ações	-	-	-	27	-	-	-	-	-	-	-	-	27	-	27
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	2.913	-	-	-	-	-	-	-	2.913	-	2.913
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62.705)	(62.705)
<b>Saldo em 31 de março de 2026</b>	<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.286.691</b>	<b>2.882</b>	<b>77.094</b>	<b>14.740</b>	<b>42.084</b>	<b>79.782</b>	<b>333.565</b>	<b>455.431</b>	<b>(1.218)</b>	<b>(25.711)</b>	<b>1.809.909</b>	<b>827.053</b>	<b>2.636.962</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

31 de março de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
<b>Das atividades operacionais</b>					
Prejuízo líquido do período		(25.711)	(28.197)	(22.015)	(27.317)
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>					
Depreciações e amortizações	19	191	190	1.635	1.621
Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	(6.987)	4.325	(1.163)	5.223
Encargos sobre financiamentos não liquidados	9.1	19.551	6.068	40.362	28.385
Encargos sobre debêntures não liquidados	10.1	11.043	12.735	12.989	15.670
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	11.1	-	-	3.449	5.246
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	19	59	28	(319)	(329)
Provisão para demandas judiciais	14.1	-	(180)	-	(226)
Programa de opção compra de ações		27	132	27	132
Efeito da provisão de imposto de renda e contribuição social		-	-	4.426	2.836
<b>Resultado do período ajustado</b>		<b>(1.827)</b>	<b>(4.899)</b>	<b>39.391</b>	<b>31.241</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos</b>					
Contas a receber	4	1.747	514	283.854	6.153
Adiantamentos		55	(1.614)	(3.337)	1.241
Tributos a recuperar		(522)	(326)	(1.963)	(2.316)
Partes relacionadas ativo	12.1	13.260	(744)	1.321	2.896
Imóveis a comercializar	7	-	-	69.912	(48.585)
Outros ativos	8	(8.159)	19.077	(18.779)	26.552
Fornecedores		(259)	(228)	(2.367)	2.387
Obrigações trabalhistas e tributárias		(884)	(1.601)	10.589	8.675
Partes relacionadas passivo	12.2	8.329	8.514	65	829
Contas a pagar aquisição de imóveis	11.1	-	-	(4.241)	(10.526)
Outros passivos	13	2.763	38.237	2.059	3.027
<b>Caixa líquido aplicado (gerados) pelas atividades operacionais</b>		<b>14.503</b>	<b>56.930</b>	<b>376.504</b>	<b>21.574</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.606)	(2.197)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>					
Investimentos	5.3 e 5.4	110.879	(40.447)	579	(2.809)
Transações de capital	16.2	(98)	(25)	(98)	(25)
Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	7.565	10.806	2.260	2.105
Títulos e valores mobiliários	3.2	(97.164)	(58.076)	(85.367)	(11.544)
Ativo imobilizado e intangível		(16)	(46)	(479)	(2.092)
Propriedade para investimento	6	-	-	(55.953)	(28.510)
Efeito patrimonial sobre reversão líquida de propriedade para investimento		2.913	-	2.913	-
<b>Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimentos</b>		<b>24.079</b>	<b>(87.788)</b>	<b>(136.145)</b>	<b>(42.875)</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>					
Captação de empréstimos e financiamentos	9.1	-	60.000	2.225	64.349
Pagamentos de principal empréstimos e financiamentos	9.1	(6.016)	(5.662)	(108.554)	(16.371)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	9.1	(17.653)	(9.430)	(35.694)	(29.941)
Pagamentos de principal debêntures	10.1	(7.043)	(6.747)	(9.590)	(9.492)
Pagamentos de juros sobre debêntures	10.1	(7.861)	(7.289)	(29.799)	(8.735)
Efeito das participações acionistas não controladores		-	-	(62.705)	9.967
<b>Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de financiamento</b>		<b>(38.573)</b>	<b>30.872</b>	<b>(244.117)</b>	<b>9.777</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>9</b>	<b>14</b>	<b>(7.364)</b>	<b>(13.721)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do período	3.1	76	110	19.580	27.239
No final do período	3.1	85	124	12.216	13.518
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>9</b>	<b>14</b>	<b>(7.364)</b>	<b>(13.721)</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

**31 de março de 2026 e 2025**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
<b>1. Receitas</b>				
1.1 Receitas	195	236	69.174	46.494
1.2 Taxa de administração	1.152	995	1.152	997
	<b>1.347</b>	<b>1.231</b>	<b>70.326</b>	<b>47.491</b>
<b>2. Insumos</b>				
2.1 Custos	(473)	(474)	(26.861)	(11.063)
	<b>874</b>	<b>757</b>	<b>43.465</b>	<b>36.428</b>
<b>3. Valor Adicionado Bruto</b>				
<b>4. Retenções</b>				
4.1 Depreciação e amortização	(191)	(190)	(1.635)	(1.621)
	<b>683</b>	<b>567</b>	<b>41.830</b>	<b>34.807</b>
<b>5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)</b>				
<b>6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia</b>				
6.1 Resultado de participações societárias	6.987	(4.325)	1.163	(5.223)
6.2 Receitas Financeiras	2.889	1.495	5.362	4.555
	<b>9.876</b>	<b>(2.830)</b>	<b>6.525</b>	<b>(668)</b>
<b>7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)</b>	<b>10.559</b>	<b>(2.263)</b>	<b>48.355</b>	<b>34.139</b>
<b>8. Distribuição do Valor Adicionado</b>				
<b>8.1 Pessoal</b>				
8.1.1 Remuneração direta	5.766	3.781	7.067	7.977
8.1.2 Benefícios	742	811	742	1.113
8.1.3 FGTS	318	165	318	402
	<b>6.826</b>	<b>4.757</b>	<b>8.127</b>	<b>9.492</b>
<b>8.2 Impostos Taxas e Contribuições</b>				
8.2.1 Federais	1.115	1.160	10.120	5.947
8.2.3 Municipais	46	40	46	40
	<b>1.161</b>	<b>1.200</b>	<b>10.166</b>	<b>5.987</b>
<b>8.3 Juros e Aluguel</b>				
8.3.1 Juros	28.912	18.214	53.413	42.226
8.3.3 Outras	(629)	1.763	(1.336)	3.751
	<b>28.283</b>	<b>19.977</b>	<b>52.077</b>	<b>45.977</b>
<b>8.4 Remuneração de Capitais Próprios</b>				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	(25.711)	(28.197)	(25.711)	(28.197)
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	3.696	880
	<b>(25.711)</b>	<b>(28.197)</b>	<b>(22.015)</b>	<b>(27.317)</b>
<b>Total distribuição do valor adicionado</b>	<b>10.559</b>	<b>(2.263)</b>	<b>48.355</b>	<b>34.139</b>

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

# HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

---

## 1. Contexto operacional

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

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

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

Abaixo um resumo das principais propriedades destinadas a investimento, organizadas por classes de ativos, com os valores contábeis atribuídos as SPEs em que a Companhia possui participação. Os valores indicados correspondem a cem por cento da propriedade registrada na SPE referente ao respectivo empreendimento, exceto quando expressamente indicado em nota de rodapé. Importante destacar que a participação societária da Companhia em cada SPE pode ser consultada nas notas explicativas 5.1 e 5.2 deste relatório.

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/03/2026	Segmento	UF	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	626.055
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	138.801
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	64.952
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	56.450
<b>Total Corporativo</b>						<b>886.258</b>
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	588.581
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	487.582
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	199.237
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	58.904
<b>Total Shopping</b>						<b>1.334.304</b>
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	79.539
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	71.039
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	57.782
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda	Giovanni Gronchi	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	50.024
<b>Total ComVem</b>						<b>258.384</b>
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel W	Operação	Outros	SP	Controlada	578.213
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Data Center Tim	Operação	Outros	SP	Controlada	229.835
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	160.595
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo São Paulo	Operação	Outros	SP	Controlada	28.449
<b>Total Outros</b>						<b>997.092</b>

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2026

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

---

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

### **2.1. Base de preparação**

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC") e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por ativos e passivos oriundos de combinações de negócios e/ou valorização mensurados pelos seus valores justos, quando aplicável. Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações contábeis intermediárias foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações contábeis intermediárias. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da estimada perda com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do imposto de renda e da contribuição social diferidos, e de sua recuperabilidade nas operações, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação e concretização das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar as informações contábeis intermediárias da Companhia.

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

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 07 de maio de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

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

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

Em 31 de março de 2026

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

---

### **2.3. Continuidade operacional**

A Administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido consolidado, o cumprimento de cláusulas restritivas (Covenants) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, considerando a atividade operacional e venda de ativos, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando.

### **2.4. Base de consolidação**

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025. As informações do percentual de participação da Companhia em suas controladas e não controladas estão demonstradas nas notas explicativas número 5.1 e 5.2.

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

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

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

### **2.6. Pronunciamentos novos ou revisados**

#### **2.6.1. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025**

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

##### **a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis.**

A IAS 21/CPC 02 (R2), antes das alterações, não incluía requisitos explícitos para a determinação da taxa de câmbio quando uma moeda não é conversível em outra, o que levava a divergências na prática.

Uma moeda é considerada conversível quando a entidade consegue trocá-la por outra moeda por meio de mercados ou mecanismos cambiais que gerem direitos e obrigações exigíveis, sem atrasos indevidos na data de mensuração e para o fim determinado. Por outro lado, uma moeda não é tratada como conversível se, na data de mensuração e para o propósito especificado, a entidade só puder obter da outra moeda um valor meramente simbólico ou irrelevante.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

---

As alterações incluem principalmente o seguinte:

- Requisitos para avaliar quando uma moeda é conversível em outra e quando não é;
- Requisitos para estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível em outra;
- Requisitos adicionais de divulgação quando uma entidade estima a taxa de câmbio à vista porque uma moeda não é conversível em outra;
- Orientações de aplicação para ajudar as entidades a avaliar se uma moeda é conversível em outra e a estimar a taxa de câmbio à vista quando uma moeda não é conversível;
- Exemplos ilustrativos; e alterações à IFRS 1/CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro - para alinhar os requisitos relacionados à hiperinflação severa à IAS 21/CPC 02 (R2) alterada.

A Companhia adotou as alterações à IAS 21/CPC 02 (R2) pela primeira vez no exercício corrente, entretanto, após análise interna, concluímos que tais alterações não acarretam impactos para a Companhia, por três razões principais:

- A Companhia não opera em ambientes com restrições cambiais relevantes;
- A Companhia não mantém operações no exterior ou estruturas societárias que dependam de conversão complexa de demonstrações contábeis; e
- Nossos fluxos financeiros e transações em moedas estrangeiras já seguem práticas compatíveis com o tratamento previsto pela norma.

Diante disso, concluímos que as revisões introduzidas no CPC 02 (R2) não alteram a contabilização, mensuração ou divulgação das operações da Companhia, não havendo impactos relevantes nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas ou em nossos procedimentos internos.

### **b) Exemplos ilustrativos para divulgação nas Demonstrações Contábeis sobre incerteza relacionadas ao clima.**

Durante novembro de 2025, o Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade (IASB) publicou exemplos ilustrativos de divulgação sobre incertezas relacionadas ao clima. Como esses exemplos ilustrativos acompanham materiais para as Normas Contábeis IFRS, esses exemplos não têm data de vigência. No entanto, espera-se que as entidades as implementem em tempo hábil.

A Companhia não adotou antecipadamente as IFRS S1 – Requisitos gerais para divulgação de dados financeiros relacionados a sustentabilidade e IFRS S2 – Divulgações Relacionadas ao clima, obrigatórias para os exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026, com isso os exemplos ilustrativos trazidos pelo IASB não impactaram estas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

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

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

Em 31 de março de 2026

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

---

### **c) Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO<sub>2</sub>e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO).**

Por meio da Resolução CVM nº 223/24 a autarquia tornou obrigatória a adoção desta orientação por todas as Entidades abertas e supervisionadas pela CVM para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidência dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO<sub>2</sub>e) (comumente chamados de mercados de créditos de carbono), permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO).

A Companhia avaliou as suas políticas contábeis no contexto da referida Orientação e não identificou a necessidade de ajustes nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2026.

### **2.6.2. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor**

Para as seguintes normas ou alterações, a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, a saber:

#### **a) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48.**

Classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026.

#### **b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48.**

Podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026.

#### **c) Melhorias anuais nas Normas Contábeis IFRS – Volume 11.**

Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa. Essas melhorias não criam normas, mas aprimoram a coerência e aplicação prática das normas existentes - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

---

### **d) IFRS 18/CPC 51 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Contábeis.**

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 (R1) e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Contábeis (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações contábeis consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens.

Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

### **e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública.**

Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Em relação às alterações da IFRS 19, a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

## **2.6.3. Impactos da Reforma Tributária**

### Reforma tributária do consumo (LC 214/2025)

A Emenda Constitucional nº 132/2023, promulgada em 20 de dezembro de 2023, promoveu a reforma do sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, conhecida como “Reforma Tributária”. O novo sistema composto por dois tributos (IBS e CBS) sucederá cinco tributos atuais (PIS, COFINS, ICMS, ISS e IPI).

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar (LC) nº 214/2025, que regulamentou e operacionalizou os novos tributos sobre o consumo, notadamente o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), detalhando fatos geradores, bases de cálculo, regimes e governança (inclusive o Comitê Gestor do IBS).

### Principais Substitutos e Mudanças:

- CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços): Contribuição de âmbito Federal que substituirá o PIS e COFINS. Vigência a partir de 2027, com período de teste durante 2026, ocasião em que será destacado percentual nos documentos fiscais;
- IBS (Imposto sobre Bens e Serviços): Imposto de âmbito estadual e municipal que substituirá o ICMS e ISS. Vigência gradual a partir de 2027 com implementação plena a partir de 2033;

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

- Imposto Seletivo (IS): Novo Tributo que tem como foco desestimular o consumo de itens prejudiciais à saúde e ao meio ambiente (cigarros, bebidas alcoólicas, carros poluentes). A vigência do IS será a partir de 2027; e,
- Manutenção Restrita do IPI: O IPI inicialmente não será totalmente extinto, continuando a incidir de forma restrita sobre produtos industrializados na Zona Franca de Manaus. A partir de 2033, esse imposto será extinto.

### Reforma de incentivos e benefícios fiscais (LC 224/2025)

A Lei Complementar nº 224/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CSSL, PIS, COFINS, IPI, II e Contribuição Previdência Patronal. De modo sucinto, temos:

- Critérios mais restritivos para concessão, ampliação e prorrogação de benefícios e incentivos;
- Redução linear de 10% dos benefícios fiscais;
- Alteração nas tributações de Fintechs, Juros sobre Capital Próprio e Bets; e
- Estabelece regras de responsabilidade solidária no recolhimento de tributos sobre apostas de quota fixa (Bets).

A Companhia avaliou os possíveis impactos da LC 214/2025 e LC 224/2025 para a data-base de 31 de março de 2026 e não identificou impactos nas suas principais premissas relacionadas à PECLD de contas a receber, tributos a recuperar, vida útil do ativo imobilizado e sobre provisão para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas.

A Companhia atendeu aos testes em ambiente de homologação e produção para destaque do IBS e CBS nos documentos fiscais a serem emitidos a partir de 2026.

A Companhia não espera alterações no seu modelo de negócios em resposta aos impactos da LC 214/2025 e LC 224/2025 que requeressem uma mudança na forma esperada de utilização de seus ativos fixos e investimentos.

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

### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Caixa e bancos	85	76	5.707	11.225
Aplicações financeiras (a)	-	-	6.509	8.355
	<b>85</b>	<b>76</b>	<b>12.216</b>	<b>19.580</b>

- (a) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas pela variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) entre 100% e 101% e são resgatáveis sem prazo de vinculação, estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento significativo.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Certificados de Depósitos Bancários (a)	144.303	47.139	208.761	123.394
	<b>144.303</b>	<b>47.139</b>	<b>208.761</b>	<b>123.394</b>

- a) As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) são mantidas em instituições financeiras com remuneração entre 100% e 101% do CDI com prazos de vencimento médio de 365 dias, com resgate antecipado sem perda de rendimento significativo. A companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) vinculados ao Fundo de Reserva e Garantia, que estão atrelados ao contrato de emissão de debêntures. As aplicações financeiras estão distribuídas nas instituições financeiras Bradesco e Itaú.

### 4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Aluguéis a receber	314	301	26.764	27.370
Créditos a receber	105	104	105	104
Alienações de propriedades (a)	-	-	17.507	19.217
Linearização da receita (b)	-	-	9.560	9.175
Vendas de unidades a receber (c)	-	-	3.200	288.000
Outras contas a receber	-	1.761	12.616	9.740
<b>Subtotal</b>	<b>419</b>	<b>2.166</b>	<b>69.752</b>	<b>353.606</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(345)	(286)	(15.808)	(16.127)
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>1.880</b>	<b>53.944</b>	<b>337.479</b>
<b>Circulante</b>	<b>74</b>	<b>1.880</b>	<b>42.742</b>	<b>324.559</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.202</b>	<b>12.920</b>

- (a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Wrobel e Anália Franco.  
 (b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.  
 (c) Valores a receber referente a alienação das unidades do 3A - empreendimento João Moura – HBR 51.

Em 31 de março de 2026, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

<i>Aging list</i>	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
A vencer	153	1.824	57.279	341.317
Vencidos até 30 dias	8	82	334	429
Vencidos de 31 a 60 dias	-	8	252	337
Vencidos de 61 a 90 dias	2	2	353	131
Vencidos de 91 a 120 dias	-	1	160	168
Vencidos de 121 a 180 dias	5	3	182	205
Vencidos de 181 a 365 dias	18	34	641	847
Vencidos há mais de 365 dias	233	212	10.551	10.172
<b>Subtotal</b>	<b>419</b>	<b>2.166</b>	<b>69.752</b>	<b>353.606</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(345)	(286)	(15.808)	(16.127)
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>1.880</b>	<b>53.944</b>	<b>337.479</b>

A movimentação das Perdas Esperadas para Créditos de Liquidação Duvidosa - PECLD está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>(265)</b>	<b>(15.176)</b>
Constituição	(21)	(951)
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>(286)</b>	<b>(16.127)</b>
Constituição/Reversão	(59)	319
<b>Saldos PECLD em 31 de março de 2026</b>	<b>(345)</b>	<b>(15.808)</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 5. Investimentos

#### 5.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.716	9.544	172	163	5.829	5.726	103	98
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	93.162	90.176	1.036	823	83.846	81.158	934	741
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.082	11.998	84	2	8.457	8.399	59	1
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.442	20.170	272	262	12.882	12.710	171	165
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.301	21.092	209	97	21.301	21.092	209	97
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	215	(13.389)	4	3	215	(13.389)	4	3
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.906	2.108	(502)	(486)	1.906	2.108	(502)	(486)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	653.428	675.788	317	(102)	393.102	406.554	189	(61)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.499	8.360	140	102	7.650	7.524	126	92
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.937	15.868	68	131	14.343	14.281	62	118
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	17.959	17.639	(630)	(732)	14.367	14.111	(504)	(586)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.852	5.014	(161)	(179)	4.852	5.014	(161)	(179)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.192	18.130	62	42	18.192	18.130	62	42
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.450	28.114	336	294	28.450	28.114	336	294
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	-	99,99	-	(55)	-	(638)	-	(56)	-	(638)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	100,00	-	17.817	-	424	-	17.817	-	424
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.519	18.342	176	118	9.259	9.171	88	59
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.626	21.280	346	266	21.626	21.280	346	266
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	320.579	320.501	5.077	4.785	254.444	254.383	4.029	3.798
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	13.363	13.478	(1.015)	(1.010)	8.018	8.087	(609)	(606)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	447	619	(172)	(113)	447	619	(172)	(113)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.800	3.960	(160)	(210)	3.800	3.960	(160)	(210)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.231	2.231	-	(1)	2.231	2.231	-	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	0,00	-	-	-	550	-	-	-	165
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.830	1.731	-	-	1.830	1.731	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.545	1.160	(3.565)	(3.173)	2.545	1.160	(3.565)	(3.173)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	66	66	-	-	66	66	-	-
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	37.790	36.996	-	(1)	37.790	36.996	-	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	41.343	40.574	(81)	(1.360)	20.671	20.287	(41)	(680)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.914	1.832	(19)	(64)	1.195	1.144	(12)	(40)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.721	5.720	1	1	5.150	5.149	1	1

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	98.732	97.766	1.965	1.531	88.858	87.990	1.769	1.378
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.711	20.844	(332)	(631)	20.711	20.844	(332)	(631)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.986	9.297	(1)	(1)	9.986	9.297	(1)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.345	3.139	(43)	(93)	3.345	3.139	(43)	(93)
HBR 47 Investimentos Imobiliários S.A.	70,03	70,03	121.349	121.365	(17)	(22)	84.982	84.993	(12)	(15)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.643	12.368	(1)	(1)	13.643	12.368	(1)	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	70.552	270.054	(2.502)	(45)	49.387	189.038	(1.751)	(27)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.192	3.093	(51)	(27)	3.192	3.093	(51)	(27)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	13.032	13.007	25	17	11.077	11.056	21	14
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.722	1.697	25	-	1.722	1.697	25	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	13.202	13.202	-	162	11.881	11.881	-	146
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75	29.418	28.800	(283)	(538)	12.282	12.024	(118)	(225)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.381	6.180	1	-	6.381	6.180	1	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.656	1.632	(176)	2	1.656	1.632	(176)	2
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	25.049	25.048	1	-	15.029	15.029	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29	29	-	(1)	29	29	-	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.829	35.019	10	8	36.829	35.019	10	8
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.330	11.634	(304)	45	11.330	11.634	(304)	45
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.408	1.191	18	1	1.408	1.191	18	1
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.068	18.048	20	15	18.068	18.048	20	15
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.923	6.924	-	(1)	6.923	6.924	-	(1)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	13.297	9.287	(985)	(2.898)	7.999	5.587	(593)	(1.743)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	18.436	18.377	60	2	5.531	5.513	18	2
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.026	15.232	-	(1)	16.026	15.232	-	(1)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.732	15.709	23	3	17.732	15.709	23	3
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	24.923	24.473	-	(241)	17.446	17.131	-	(169)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50	11.999	11.516	(87)	(121)	5.100	4.894	(37)	(51)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(87)	(152)	(35)	(69)	(87)	(152)	(35)	(69)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	80.297	70.959	38	(1)	64.238	56.767	30	(1)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.114	6.913	1	(1)	8.114	6.913	1	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.106	1.007	(1)	-	1.106	1.007	(1)	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.745	6.346	-	34	7.745	6.346	-	34
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	26.598	25.966	(368)	61	26.598	25.966	(368)	61
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.508	8.190	(31)	(44)	8.508	8.190	(31)	(44)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.982	10.900	82	(50)	10.982	10.900	82	(50)
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.729	2.429	-	(1)	2.729	2.429	-	(1)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.522	23.220	2	7	23.522	23.220	2	7
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	64.581	64.532	49	8	48.436	48.399	37	6
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.247	25.644	3	3	27.247	25.644	3	3

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	174.032	171.699	933	599	174.032	171.699	933	599
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	12	13	(1)	6	12	13	(1)	6
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	22	-	(1)	22	22	-	(1)
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	812.785	799.851	11.384	5.808	541.804	533.180	7.588	3.874
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	187.138	184.281	(1.243)	(1.443)	102.926	101.354	(684)	(793)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	31.258	30.866	391	86	15.629	15.433	196	43
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.249	7.710	(461)	(12.428)	3.625	3.855	(231)	(6.214)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	106.946	104.832	14	10	32.084	31.450	4	3
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	184.448	179.055	(56)	(12)	55.334	53.716	(17)	(4)
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	28.153	28.153	-	-
<b>Total</b>							<b>2.645.776</b>	<b>2.757.233</b>	<b>6.987</b>	<b>(4.325)</b>
<b>Passivo circulante – Provisão para perda com investimentos</b>							<b>(13.473)</b>	<b>(13.597)</b>		
<b>Ativo não circulante – Investimentos</b>							<b>2.659.249</b>	<b>2.770.830</b>		
<b>Total</b>							<b>2.645.776</b>	<b>2.757.233</b>		

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2025
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	187.138	184.281	(1.243)	(1.443)	102.926	101.355	(683)	(793)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	31.258	30.866	391	87	15.629	15.433	196	43
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.249	7.710	(461)	(12.428)	3.625	3.855	(231)	(6.214)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	106.946	104.832	14	10	32.084	31.450	4	3
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	184.448	179.055	(56)	(11)	55.334	53.716	(17)	(4)
HESA 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	34,37	34,37	200.668	200.668	-	-	68.981	68.981	-	-
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	845	1.449	3.127	2.874	509	875	1.894	1.742
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	75.349	80.448	-	-
<b>Total</b>							<b>354.437</b>	<b>356.113</b>	<b>1.163</b>	<b>(5.223)</b>

- (a) Referente ao comunicado ao Mercado divulgado em 12 de maio de 2023 pela HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., a Helbor Empreendimentos S.A. (Helbor), divulgou fato relevante informando a celebração de Memorando de Entendimentos ("MOU") com a Cyrela Brazil Realty S.A. Conforme fato relevante divulgado pela Helbor em 20 de março de 2026, envolvendo a HESA 159, sociedade na qual a HBR detém participação indireta por meio da HBR 47.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/03/2026	31/12/2025
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.757.233</b>	<b>2.596.759</b>
(+) Adições – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) e integralização de capital	86.187	212.818
(+) Adições – Aquisições	3.369	22.000
(-) Baixas / Redução de capital	(200.435)	(165.317)
(-) Recebimento de dividendos	(7.565)	(54.159)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	6.987	145.132
<b>Saldo final</b>	<b>2.645.776</b>	<b>2.757.233</b>

### 5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/03/2026	31/12/2025
<b>Saldo inicial</b>	<b>356.113</b>	<b>360.788</b>
(+) Adições – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) e integralização de capital	4.520	4.884
(+) Adições – Aquisições	-	5.099
(-) Baixas / Redução de capital	(5.099)	-
(-) Recebimento de dividendos	(2.260)	(7.700)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	1.163	(6.958)
<b>Saldo final</b>	<b>354.437</b>	<b>356.113</b>

## 6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<b>Saldo inicial</b>	<b>20.132</b>	<b>23.758</b>	<b>3.889.199</b>	<b>4.043.940</b>
(+) Adições (a)	-	79	97.957	112.431
(+) Aquisições	-	-	-	1.069
(-) Baixas (b)	-	-	(42.004)	(220.062)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	(3.705)	-	(48.179)
<b>Saldo final</b>	<b>20.132</b>	<b>20.132</b>	<b>3.945.152</b>	<b>3.889.199</b>

(a) Refere-se a valores relacionados a obras em andamento e melhorias de imóveis e da reclassificação de imóveis para construção para propriedades para investimento do empreendimento HBR 51 – ComVem Pinheiros.

(b) No primeiro trimestre tivemos a baixa decorrente da conclusão da venda dos empreendimentos HBR 23 – Centro Empresarial Tamboré e HBR 24 – Self Storage.

	31/03/2026	31/12/2025
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto real	9,68% a.a.	9,68% a.a.
Taxa média de “Cap rate”	9,01% a.a.	9,01% a.a.

A Companhia demonstra uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo, sendo variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo.

Valor justo em	Efeitos de variações no valor justo			
	31/03/2026 Consolidado	-0,5 p.p.	Efeito no resultado +0,5 p.p.	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.945.152	4.123.546	178.394	3.775.211 (169.941)

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 31 de março de 2026 não tiveram novas avaliações do valor justo.

### 7. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Imóveis a comercializar	100.036	169.948
<b>Total</b>	<b>100.036</b>	<b>169.948</b>

  

<b>Circulante</b>	<b>100.036</b>	<b>169.948</b>
-------------------	----------------	----------------

### 8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Alienações de participações societárias	7.165	555	7.165	555
Despesas reembolsáveis	587	508	11.872	7.339
Cessão de créditos imobiliários	-	-	54.240	51.008
Dividendos a receber	4.565	4.565	-	-
Demais ativos (a) (b)	2.269	799	33.077	28.673
<b>Total</b>	<b>14.586</b>	<b>6.427</b>	<b>106.354</b>	<b>87.575</b>

  

<b>Circulante</b>	<b>9.892</b>	<b>1.230</b>	<b>25.348</b>	<b>9.713</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.694</b>	<b>5.197</b>	<b>81.006</b>	<b>77.862</b>

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

(b) Na visão consolidado os principais valores correspondem a despesas antecipadas e pré-operacionais.

### 9. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 13,99%	-	-	398.017	402.699
Capital de giro (b)	CDI	1,75% a 3,00%	459.175	464.012	433.247	437.376
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	271.296	364.971
Custos antecipados a amortizar (d)			(26.037)	(26.756)	(30.693)	(31.518)
<b>Total</b>			<b>433.138</b>	<b>437.256</b>	<b>1.071.867</b>	<b>1.173.528</b>

  

<b>Circulante</b>	<b>59.344</b>	<b>57.695</b>	<b>105.957</b>	<b>114.327</b>
<b>Não circulante</b>	<b>373.794</b>	<b>379.561</b>	<b>965.910</b>	<b>1.059.201</b>

(a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 13,99% e poupança mais taxas de juros de 5,19%.

(b) Contratos de empréstimos para capital de giro, com taxas contratadas atreladas à correção de 100% do CDI, acrescidas de juros de 1,75% a 3,00% a.a.

(c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,50% a 11,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,90% e 4,90% a.a.

(d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos relacionados à construção dos projetos em andamento e às expansões no período findo em 31 de março de 2026, no montante de R\$ 610 (R\$ 3.394 em 31 de março de 2025).

### 9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<b>Saldo inicial</b>	<b>437.256</b>	<b>221.763</b>	<b>1.173.528</b>	<b>1.002.070</b>
Captações (a)	-	290.000	2.225	316.347
Pagamento do principal (amortização) (b)	(6.016)	(55.757)	(108.554)	(139.845)
Pagamento dos juros (amortização)	(17.653)	(56.299)	(35.694)	(132.347)
Encargos sobre financiamentos	19.551	37.549	40.362	127.303
<b>Saldo final</b>	<b>433.138</b>	<b>437.256</b>	<b>1.071.867</b>	<b>1.173.528</b>

(a) No período findo em 31 de março de 2026, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 78 – ComVem João Lourenço R\$ 858, HBR 53 – ComVem Enxovia R\$ 1.367.

(b) No período findo em 31 de março de 2026, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty R\$ 6.016, HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 1.579, HBR 27 – Mogi Shopping - R\$ 2.850, HBR 67 – ComVem/Hotel Rebouças - R\$ 604, HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R\$ 1.286, HBR 51 João Moura – R\$ 81.454, HBR 24 - Self Storage +BOX – R\$ 11.176.

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

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

### 9.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
2027	18.592	24.740	70.468	82.377
2028	26.648	26.648	98.250	87.046
2029	29.017	29.017	103.521	92.417
2030	29.017	109.753	103.521	176.489
2031 em diante	270.520	189.403	590.150	620.872
	<b>373.794</b>	<b>379.561</b>	<b>965.910</b>	<b>1.059.201</b>

### 9.4. Cláusulas restritivas

Os respectivos empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada “Covenants” não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

Para o período findo em 31 de março de 2026, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 10. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	353.796	356.693	428.491	454.918
	CDI	2,00% a 3,50%	66.870	68.026	66.870	68.026
(-) Custos a amortizar (b)			(5.427)	(5.619)	(11.854)	(13.037)
<b>Total</b>			<b>415.239</b>	<b>419.100</b>	<b>483.507</b>	<b>509.907</b>
<b>Circulante</b>			<b>51.182</b>	<b>50.101</b>	<b>59.447</b>	<b>60.751</b>
<b>Não circulante</b>			<b>364.057</b>	<b>368.999</b>	<b>424.060</b>	<b>449.156</b>

(a) Emissão de debêntures simples, emitidas em 2019, 2020, 2021, 2023 e 2024, não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas.

(b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente de acordo com o período de vigência do contrato.

#### 10.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
<b>Saldo inicial</b>	<b>419.100</b>	<b>428.244</b>	<b>509.907</b>	<b>524.388</b>
Pagamento do principal (amortização) (a)	(7.043)	(26.527)	(9.590)	(37.303)
Pagamento dos juros (amortização)	(7.861)	(31.709)	(29.799)	(37.720)
Encargos sobre financiamentos	11.043	49.092	12.989	60.542
<b>Saldo final</b>	<b>415.239</b>	<b>419.100</b>	<b>483.507</b>	<b>509.907</b>

(a) No trimestre, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – Pirelli S/A – Tim Celulares S/A - R\$ 2.469, HBR 23 – R\$ 75 e HBR Realty R\$ 7.043.

#### 10.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e dos imóveis das controladas: HBR 1 – Corporate Tower, HBR 3 Data Center Tim – Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices Mall), em favor das Securitizadoras.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 10.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

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

### 10.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

Adicionalmente, e sem prejuízo das demais garantias, foram alienadas fiduciariamente como garantia a favor das Securitizadoras as quotas detidas pelos sócios da emissora da controlada HBR 1 Corporate Tower, e das controladas HBR 3 Data Center Tim – Opportunities, HBR 10 – ComVem Donwton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social.

### 10.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
2027	23.471	28.769	29.048	37.754
2028	33.611	33.505	41.475	43.599
2029	36.385	36.274	44.746	47.006
2030	39.422	39.305	48.247	50.634
2031 em diante	231.168	231.146	260.544	270.163
	<b>364.057</b>	<b>368.999</b>	<b>424.060</b>	<b>449.156</b>

### 10.6. Cláusulas restritivas

As respectivas debêntures possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada “Covenants” não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

Para o pagamento das emissões, o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, quando na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

Se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do seu grupo econômico;

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

Na ocorrência de qualquer alteração do controle societário da Emissora, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo no caso de reorganização societária, em decorrência da qual os sócios da Emissora se mantenham, direta ou indiretamente, no controle desta;

Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos da Escritura;

Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;

Se a relação entre o saldo devedor e o valor justo da propriedade for superior a 75%;

Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para o período findo em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.276
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.652	11.652
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.266	31.680
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.861	27.216
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	42.831	43.591
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	937	937
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.426	10.302
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	870
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.487	26.957
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.360	12.585
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	67.867	67.060
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.853	14.677
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.562	10.436
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.047	17.047
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	98	98
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	82	129
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	20.497	20.251
<b>Total</b>	<b>312.972</b>	<b>313.764</b>
<b>Circulante (a)</b>	<b>252.451</b>	<b>48.222</b>
<b>Não circulante (a)</b>	<b>60.521</b>	<b>265.542</b>

(a) No trimestre, tivemos a reclassificação entre curto e longo prazo, devido a previsão de entregas em 2026, principalmente dos empreendimentos 3A – Cotovias Lajes, Ascendino Lajes e Infraprev Lajes e dos ComVems Cotovia, Ibirapuera e Infraprev.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 11.1. Movimentação do período

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
<b>Saldo inicial</b>	<b>313.764</b>	<b>338.617</b>
(+) Adições e atualizações	3.449	20.923
(+) Aquisições	-	1.015
(-) Baixas	(4.241)	(46.791)
<b>Saldo Final</b>	<b>312.972</b>	<b>313.764</b>

### 11.2. Saldo das aquisições por índices de correção

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

Indicadores	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
INPC	18.276	18.276
INCC	257.658	258.790
CDI	7.371	7.031
FIXO	29.667	29.667
	<b>312.972</b>	<b>313.764</b>

## 12. Partes relacionadas

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

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

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 18 – ComVem Bosque Maia, HBR 39 - ComVem Chácara Klabin, HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 62 - ComVem Osasco, HBR 63 - ComVem Pássaros e Flores, HBR 69 – ComVem Higienópolis, HBR 78 – ComVem João Lourenço, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. Em maio de 2024, foi concluído o quinto aditamento contratual que amplia a vigência do contrato, até 30 de abril de 2034. Este último aditamento também prevê reajuste anual pelo IPCA. No período findo em 31 de março de 2026 a Companhia recebeu o valor de R\$ 760 (R\$ 480 no período findo em 31 de março de 2025) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. No período findo em 31 de março de 2026 a Companhia recebeu o valor de R\$ 284 (R\$ 184 no período findo em 31 de março de 2025) e conforme primeiro aditivo contratual a vigência passa a ser até 01 de junho de 2040, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

### 12.1. Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	17.829	17.447	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.874	14.775	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.630	6.638	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	12.900	13.382	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	10.328	10.206	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	18.279	31.595	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	5.743	5.555	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	263	262	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	410	410	-	-
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	364	-	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	2.888	3.498	2.888	3.498
Condomínio - Mogi Shopping (c)	23	23	23	23
Condomínio - Suzano Shopping (c)	16	16	16	16
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	250	250	250	250
HESA 176 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	-	-	624	1.092
HESA 224 Investimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	448	691
HESA 192 Investimentos Imobiliários Ltda (f)	-	-	20.384	20.384
<b>Total</b>	<b>101.840</b>	<b>115.100</b>	<b>27.323</b>	<b>28.644</b>

(a) Valores a receber da HESA 170, referente empreendimento HBR 18 - ComVem Bosque Maia.

(b) Valores a receber da Helbor, referente a reembolso do CSC (Centro de serviços compartilhados) no valor de R\$ 44 e valor referente a venda das quotas da HBR 70 - ComVem Itaim R\$ 2.844.

(c) Valores a receber referente reembolso do CSC (Centro de Serviços Compartilhados).

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

(e) Valores a receber da HESA 224, referente a venda de fração do terreno da HBR 63 - ComVem Pássaros e Flores.

(f) Saldo a receber da HESA 192, sociedade de propósito específico controlada pela Helbor Empreendimentos S.A., em virtude de operação de transferência envolvendo fração correspondendo a 12,754% de terreno no qual atualmente se encontra o Mogi Shopping Center (HBR 27 – Mogi Shopping), de forma de viabilizar a incorporação, pela Helbor Empreendimentos S.A., da torre de uso misto que integrará área acima da expansão do shopping. A quitação do saldo ocorrerá mediante compensação de valores devidos de parte a parte no contexto do rateio dos custos de incorporação a ser realizada no terreno em questão.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 12.2. Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	108.448	101.985	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (b)	305	102	305	102
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	2.313	2.236
HBR Estacionamento Ltda. (e)	11.612	9.949	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	49	49	-	-
HESA 214 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	-	215
<b>Total</b>	<b>120.414</b>	<b>112.085</b>	<b>6.604</b>	<b>6.539</b>

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 3A Corporate Tower sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures conforme contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures.
- (b) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados).
- (c) HBR 67 – Rebouças: referente a gastos com construção do empreendimento.
- (d) HBR 59 – ComVem República do Líbano: Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.
- (e) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR Estacionamento, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado.
- (f) HBR Realty referente a saldo a pagar para a HBR 10 – ComVem Downtown, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais, conforme contrato celebrado.
- (g) HBR 69 – ComVem Higienópolis: Refere-se aquisição complementar do empreendimento.

### 12.3. Remuneração dos administradores

#### 12.3.1 Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2026, foi definida na Assembleia Geral Ordinária em 24 de abril de 2026 no montante de até R\$ 10.000, comparado com o exercício de 2025, que foi deliberado o montante de até R\$ 10.000.

#### 12.3.2 Remuneração fixa

As remunerações fixas dos principais executivos e administradores são registradas no resultado da Companhia na rubrica de “Despesas gerais e administrativas” e podem ser assim demonstradas:

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025
Salários e honorários dos administradores	2.031	1.377
Encargos sociais dos administradores	470	327
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	310	310
	<b>2.811</b>	<b>2.014</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

---

### 12.3.3 Remuneração variável

A Companhia possui plano de opção de compra de ações (“*Stock Options*”). As perdas e/ou ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de *vesting*) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

No período findo em 31 de março de 2026, o saldo acumulado registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

<u>Plano</u>	<u>Preço médio de exercício</u>	<u>Data da outorga</u>	<u>Montantes acumulados até 31/03/2026</u>
2021	15,93	21/01/2021	2.579

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

No período findo em 31 de março de 2026 o saldo registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

<u>Plano</u>	<u>Preço médio de exercício</u>	<u>Montantes acumulados até 31/03/2026</u>
2026	4,50	303

A Companhia outorgou aos administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações (“*Stock Options*”), segundo o qual, os administradores terão opções de compra de ações outorgadas em contraprestação dos serviços prestados.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (*vesting period*) pelos administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

Em caso de cancelamento de um plano de opções de compra de ações será tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o cancelado será designado um novo plano substituto na data de outorga, o cancelado e o plano serão tratados como se fossem uma modificação ao original, conforme mencionado anteriormente.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra de ações (“*Stock Options*”) para os administradores. A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“*Stock Options*”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### Quantidades, valores e prazos dos planos

	<b>Planos outorgados em:</b>
	<b>2021</b>
Data da outorga	21/01/2021
Quantidade de ações	1.123.918
	5 (cinco) anos
	4 (quatro) anos
Prazo de carência para o exercício	3 (três) anos
Vencimento para o exercício	21/01/2026
Prazo final para opção do outorgado	20/07/2026
Preço médio de exercício	17,29

### Plano de incentivo de longo prazo.

O Conselho da Administração aprovou o 1º programa e o 2º programa, nos termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo aprovado pela Assembleia em 26 de agosto de 2020.

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e quantidade de ações por exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentadas a seguir:

	<b>Plano Outorgado em:</b>
	<b>2023/2026</b>
Data da outorga	21/03/2023 – 12/12/2023
Quantidade de ações previstas no 1º ano e 2º ano	439.986
Prazo máximo para a entrega das ações	21/03/2027
Preço médio de exercício (valor em reais)	5,82

## 13. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Receitas de cessão de direitos antecipadas	11	13	3.878	3.965
Conta corrente com Construtoras	-	-	1.795	1.609
Outras contas a pagar (a)	38.621	35.856	32.278	30.318
<b>Total</b>	<b>38.632</b>	<b>35.869</b>	<b>37.951</b>	<b>35.892</b>
<b>Circulante</b>	<b>38.587</b>	<b>35.836</b>	<b>26.120</b>	<b>26.288</b>
<b>Não circulante</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>11.831</b>	<b>9.604</b>

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

(b) Na visão consolidado os principais valores correspondem as contas a pagar da operação do Hotel W.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 14. Provisão para demandas judiciais

#### 14.1. Prováveis

A Companhia e suas controladas, com base em informações de seus advogados externos responsáveis pela condução dos processos, constitui provisão para ações judiciais com risco de perda provável em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Trabalhista	200	200	200	200
Cível	-	-	1.002	1.002
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>1.202</b>	<b>1.202</b>

#### 14.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Trabalhista (a)	2.035	1.668	2.224	2.072
Cível	-	-	93	88
<b>Total</b>	<b>2.035</b>	<b>1.668</b>	<b>2.317</b>	<b>2.160</b>

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

### 15. Tributos diferidos

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

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	8.369	8.369	12.297	13.084
Contribuição social sobre base negativa	3.013	3.013	4.421	4.116
<b>Total</b>	<b>11.382</b>	<b>11.382</b>	<b>16.718</b>	<b>17.200</b>

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	689	689	126.821	126.821
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	248	248	45.656	45.656
<b>Total</b>	<b>937</b>	<b>937</b>	<b>172.477</b>	<b>172.477</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 15.2.1. PIS e COFINS diferidos

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
PIS	12	1.066
COFINS	55	4.925
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>5.991</b>

## 16. Patrimônio líquido

### 16.1. Capital social

Em 31 de março de 2026 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital social deduzido dos gastos com oferta pública, soma um montante de R\$ 1.286.691.

#### 16.1.1. Gastos com oferta pública de ações

Os custos de transação incorridos na captação de recursos por meio de Oferta Pública de Ações realizada em 26 de janeiro de 2021, foram contabilizados em conta redutora destacada no Patrimônio líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
<b>Saldo em 31 de março de 2026</b>	<b>34.451</b>

### 16.2. Transações de capital

A Companhia em 31 de março de 2026, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 14.740 (R\$ 14.838 em 31 de dezembro de 2025). A variação no período, corresponde principalmente a movimentações dos empreendimentos ComVem Patteo São Paulo e ComVem Limão.

### 16.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

Descrição	Valor
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>74.181</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>74.181</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	2.913
<b>Saldo em 31 de março de 2026</b>	<b>77.094</b>

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição, ou quando há mudança de expectativa da Companhia em relação à propriedade para investimento.

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

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

Em 31 de março de 2026

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

---

### **16.4. Reserva de lucros**

#### **16.4.1. Reserva legal**

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

Em 31 de março de 2026 o saldo da reserva de lucro é R\$ 42.084 (Em 31 de dezembro de 2025 – R\$ 42.084).

#### **16.4.2. Reserva de lucro a realizar**

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de: (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial e (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

Conforme deliberado na AGE de 30 de dezembro de 2025, foi constituído dividendos a pagar no montante de R\$ 120.000, dos quais R\$ 90.000 com previsão de pagamento até 31 de dezembro de 2026 e R\$ 30.000 até 31 de dezembro de 2028. Após movimentações, o saldo em 31 de março de 2026 é R\$ 79.782 (Em 31 de dezembro de 2025 – R\$ 79.782).

#### **16.4.3. Reserva para retenção de lucro**

Corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios.

#### **16.4.4. Total da reserva de lucro**

Corresponde ao total de reserva de lucros, que abrange a soma da reserva legal, reserva de lucro a realizar e a reserva para retenção de lucro, totalizando em 31 de março de 2026 o valor de R\$ 455.431 (Em 31 de dezembro de 2025 – R\$ 455.431).

#### **16.4.5. Política de distribuição de dividendos**

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

- O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar.
- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 16.4.6. Prejuízo por ação

#### Básico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação atribuído ao controlador, para o período findo em 31 de março de 2026.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do período findo em 31 de março de 2026 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2025.

	31/03/2026	31/03/2025
<b>Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia</b>	<b>(25.711)</b>	<b>(28.197)</b>
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
<b>Prejuízo por ação - R\$</b>	<b>(0,25)</b>	<b>(0,27)</b>

### 16.4.7. Ações em tesouraria

Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º e 2º programa. As recompras foram todas efetivadas no exercício de 2023. A Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808. No exercício de 2024, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 302.543. No exercício de 2025, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 65.076 ações. Em 31 de março de 2026 o saldo de ações em tesouraria soma 222.573 ações, correspondente à R\$ 1.218 (em 31 de dezembro de 2025 o saldo de ações somava 222.573, correspondente à R\$ 1.218).

## 17. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Receita de aluguel de imóveis	210	236	42.472	34.776
Estacionamento	-	-	3.498	1.671
Prestação de serviço - Taxa de administração	1.152	995	1.152	997
Linearização da receita (a)	-	-	386	73
Hospedagem	-	-	16.083	10.259
Outras receitas	-	-	8.746	2.261
<b>Total da receita bruta</b>	<b>1.362</b>	<b>1.231</b>	<b>72.337</b>	<b>50.037</b>
Descontos concedidos	(15)	-	(2.011)	(630)
Tributos sobre as receitas	(172)	(154)	(5.521)	(3.794)
<b>Total da receita líquida</b>	<b>1.175</b>	<b>1.077</b>	<b>64.805</b>	<b>45.613</b>

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### 18. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Aluguel de imóveis	(296)	(260)	(296)	(260)
Gastos com consumo e IPTU	(29)	(32)	(1.105)	(1.262)
Condomínio	(41)	(27)	(2.663)	(3.099)
Comissões	(113)	(130)	(376)	(1.075)
Outros Custos	7	(24)	(12.275)	(3.968)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(312)	(206)
Serviços de manutenção	-	-	(75)	(264)
Custos de Pessoal	-	-	(9.760)	(5.768)
<b>Total</b>	<b>(472)</b>	<b>(473)</b>	<b>(26.862)</b>	<b>(15.902)</b>

### 19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Despesas com pessoal	(6.609)	(5.822)	(6.609)	(5.923)
Serviços contratados	(865)	(888)	(1.622)	(2.079)
Depreciação e amortização	(191)	(190)	(1.635)	(1.621)
Provisão para Perdas Estimadas Créditos - PECLD	(59)	(28)	319	329
Despesas gerais	(226)	(217)	(614)	(906)
<b>Total</b>	<b>(7.950)</b>	<b>(7.145)</b>	<b>(10.161)</b>	<b>(10.200)</b>

### 20. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Resultado na venda de investimentos	774	-	774	-
Provisões diversas	8	119	290	114
Multa Rescisória	18	-	39	51
Demais receitas e despesas	-	11	329	68
<b>Total</b>	<b>800</b>	<b>130</b>	<b>1.432</b>	<b>233</b>

### 21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
Juros sobre aplicações financeiras	2.459	1.252	4.687	3.532
Varição monetária ativa	441	254	509	935
Outras receitas financeiras	130	62	374	277
Tributos sobre receita financeira	(141)	(73)	(208)	(189)
<b>Receita financeira</b>	<b>2.889</b>	<b>1.495</b>	<b>5.362</b>	<b>4.555</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(27.687)	(18.208)	(51.550)	(41.955)
Varição monetária passiva	-	-	(21)	(3)
Despesas bancárias	(4)	(4)	(54)	(54)
Outras despesas financeiras	(1.221)	(584)	(2.002)	(1.238)
<b>Despesa financeira</b>	<b>(28.912)</b>	<b>(18.796)</b>	<b>(53.627)</b>	<b>(43.250)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(26.023)</b>	<b>(17.301)</b>	<b>(48.265)</b>	<b>(38.695)</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

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

### 22.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025
Imposto de renda e contribuição social correntes	(9.113)	(2.331)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.468	-
<b>Total</b>	<b>(3.645)</b>	<b>(2.331)</b>

### 22.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2025
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(25.711)</b>	<b>(28.197)</b>	<b>(18.370)</b>	<b>(24.986)</b>
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	<b>8.742</b>	<b>9.587</b>	<b>6.246</b>	<b>8.495</b>
<b>Efeitos Tributários Sobre:</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	2.376	(1.471)	395	(1.776)
Efeito do imposto de renda e contribuição social presumido	-	-	699	92
Imposto diferido sobre prejuízo fiscal não constituído	(11.758)	(8.963)	(14.487)	(13.105)
Adições e exclusões permanentes e outros	640	847	3.502	3.963
<b>Total da despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.645)</b>	<b>(2.331)</b>
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,84%</b>	<b>9,33%</b>

## 23. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de março de 2026:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2026	31/12/2025
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Ativos</b>				
Aplicações financeiras (a)	-	-	6.509	8.355
Títulos e valores mobiliários (a)	144.303	47.139	208.761	123.394
Contas a receber, líquido	74	1.880	53.944	337.479
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>144.377</b>	<b>49.019</b>	<b>269.214</b>	<b>469.228</b>
<b>Passivos</b>				
Fornecedores	579	838	11.077	13.444
Empréstimos e Financiamentos, líquido	433.138	437.256	1.071.867	1.173.528
Debêntures	415.239	419.100	483.507	509.907
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	312.972	313.764
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>848.956</b>	<b>857.194</b>	<b>1.879.423</b>	<b>2.010.643</b>

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

### Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo correspondem aos valores contábeis, conforme demonstrado abaixo, em 31 de março de 2026.

	Nível hierárquico do valor justo	31/03/2026		31/12/2025	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos</b>					
Aplicações financeiras	2	6.509	6.509	8.355	8.355
Títulos e valores mobiliários	2	208.761	208.761	123.394	123.394
Contas a receber, líquido	2	53.944	53.944	337.479	337.479
<b>Passivos</b>					
Fornecedores	-	11.077	11.077	13.444	13.444
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.071.867	1.071.867	1.173.528	1.173.528
Debêntures (a)	-	483.507	483.507	509.907	509.907
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	312.972	312.972	313.764	313.764

(a) Mensurado pelo custo amortizado.

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

### (a) Risco de mercado

#### Risco cambial

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

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

---

### Risco do fluxo de caixa

O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M de acordo com a vigência do contrato. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3.

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 9, e sobre as debêntures estão mencionadas na nota explicativa nº 10.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para aquisição de propriedades, o qual está sujeito à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar por aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação dos índices: IPCA, INCC e para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de arrendamento mercantil.

### (b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada contrato com clientes. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes. A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito.

A Companhia e suas controladas mantêm parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

### (c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento financeiro. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Na visão consolidado, os passivos financeiros consolidados estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2026:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 9)	105.957	168.718	797.192	1.071.867
Debêntures (nota 10)	59.447	70.523	353.537	483.507
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 11)	252.451	4.989	55.532	312.972
<b>Total</b>	<b>417.855</b>	<b>244.230</b>	<b>1.206.261</b>	<b>1.868.346</b>

### (d) Análise de sensibilidade

A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta ao final do período. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 31/03/2026	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil – para 2026		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
<b>Ativo</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	6.509	Queda do CDI	14,73% 7.468	11,05% 7.228	7,37% 6.989
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	208.761	Queda do CDI	14,73% 239.511	11,05% 231.829	7,37% 224.147
Contas a receber (Nota 4)	53.944	Queda do IGP-M	-1,83% 52.957	-2,29% 52.709	-2,75% 52.461
<b>Passivo</b>					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	257.658	Alta do INCC	5,84% 272.705	7,30% 276.467	8,76% 280.229
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	18.276	Alta do INPC	3,77% 18.965	4,71% 19.137	5,66% 19.310
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	7.371	Alta do CDI	14,73% 8.457	18,41% 8.728	22,10% 9.000
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	29.667	Fixo	0,00% 29.667	0,00% 29.667	0,00% 29.667
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	638.620	Alta da TR	2,03% 651.584	2,54% 654.841	3,05% 658.098
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	433.247	Alta do CDI	14,73% 497.064	18,41% 513.008	22,10% 528.995
Debêntures (Nota 10)	416.637	Alta do IPCA	4,14% 433.886	5,18% 438.219	6,21% 442.510
Debêntures (Nota 10)	66.870	Alta do CDI	14,73% 76.720	18,41% 79.181	22,10% 81.648

### (e) Gestão de Capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios as outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir custos.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamentos de dividendos, devolver capital aos acionistas, solicitar aporte de capital, ou, ainda, vender ativos para, por exemplo, reduzir o nível de endividamento.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

A Companhia, condizente com outras do setor, monitora o Capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice, corresponde a dívida líquida, dividida pelo capital total.

A dívida líquida por sua vez, é representada pelo total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido mais o valor total da dívida líquida, conforme demonstrado no quadro abaixo.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro 2025, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representados:

	Consolidado	
	31/03/2026	31/12/2025
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.555.374	1.683.435
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(220.977)	(142.974)
<b>Dívida líquida</b>	<b>1.334.397</b>	<b>1.540.461</b>
Total do patrimônio líquido	2.636.962	2.718.840
<b>Índice de alavancagem financeira</b>	<b>50,60%</b>	<b>56,66%</b>
<b>Capital total</b>	<b>3.971.359</b>	<b>4.259.301</b>

## 24. Benefícios a diretores e empregados

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, e/ou a pagar, proporcionada pela Companhia, em troca de serviços que lhes são prestados.

### a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

Em janeiro de 2021, a Companhia adotou o programa de participação nos resultados para os colaboradores, conforme política interna aprovada pelos Administradores, registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Obrigações trabalhistas e tributárias”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado.

### b) Programa de opção de compra de ações - “Stock Options” – Plano detalhado na nota explicativa 12.3.

## 25. Seguros

A Administração da Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., com vigência até 08 de outubro de 2026.

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das informações contábeis intermediárias, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

### 26. Informação por segmento

#### Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

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

	Consolidado					
	31/03/2026					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	160.399	16.571	130.278	207.085	(94.860)	419.473
Outros ativos não circulantes	309.041	56.423	227.487	2.928.830	(2.997.178)	524.603
Propriedades para investimento	988.730	846.722	923.797	1.032.114	153.789	3.945.152
<b>Total do ativo</b>	<b>1.458.170</b>	<b>919.716</b>	<b>1.281.562</b>	<b>4.168.029</b>	<b>(2.938.249)</b>	<b>4.889.228</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	321.964	33.804	210.315	479.649	(459.534)	586.198
Passivo não circulante	354.897	463.857	3.696	900.529	(56.911)	1.666.068
Patrimônio líquido	781.309	422.055	1.067.551	2.787.851	(2.421.804)	2.636.962
<b>Total do passivo</b>	<b>1.458.170</b>	<b>919.716</b>	<b>1.281.562</b>	<b>4.168.029</b>	<b>(2.938.249)</b>	<b>4.889.228</b>

	Consolidado					
	31/03/2026					
Receita	8.802	14.257	14.050	27.696	-	64.805
Custos	(1.267)	(1.959)	(152)	(23.484)	-	(26.862)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.320)	(355)	(249)	(7.287)	-	(9.211)
Resultado Financeiro	(10.630)	(9.699)	(83)	(27.853)	-	(48.265)
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.211	(13)	7.696	(7.731)	1.163
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(579)	(661)	(1.740)	(665)	-	(3.645)
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(4.994)</b>	<b>2.794</b>	<b>11.813</b>	<b>(23.897)</b>	<b>(7.731)</b>	<b>(22.015)</b>

## HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 31 de março de 2026

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

	Consolidado					
	31/12/2025					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	43.544	19.441	504.899	119.169	(14.789)	672.264
Outros ativos não circulantes	292.810	56.871	239.589	3.051.156	(3.112.614)	527.812
Propriedades para investimento	1.025.690	845.492	922.095	1.032.413	63.509	3.889.199
<b>Total do ativo</b>	<b>1.362.044</b>	<b>921.804</b>	<b>1.666.583</b>	<b>4.202.738</b>	<b>(3.063.894)</b>	<b>5.089.275</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	227.813	32.782	112.949	468.195	(464.477)	377.262
Passivo não circulante	419.925	469.407	242.577	923.643	(62.379)	1.993.173
Patrimônio líquido	714.306	419.615	1.311.057	2.810.900	(2.537.038)	2.718.840
<b>Total do passivo</b>	<b>1.362.044</b>	<b>921.804</b>	<b>1.666.583</b>	<b>4.202.738</b>	<b>(3.063.894)</b>	<b>5.089.275</b>
<b>Consolidado</b>						
<b>31/03/2025</b>						
Receita	5.896	13.467	7.626	18.624	-	45.613
Custos	(1.649)	(1.633)	(318)	(12.302)	-	(15.902)
Despesas Gerais e Administrativas	(965)	(288)	(323)	(9.203)	-	(10.779)
Resultado Financeiro	(7.149)	(9.681)	(15)	(21.850)	-	(38.695)
Resultado de equivalência patrimonial	-	949	(1)	(3.506)	(2.665)	(5.223)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(406)	(465)	(930)	(530)	-	(2.331)
<b>Prejuízo líquido do período</b>	<b>(4.273)</b>	<b>2.349</b>	<b>6.039</b>	<b>(28.767)</b>	<b>(2.665)</b>	<b>(27.317)</b>

## 27. Eventos Subsequentes

Em dezembro de 2025, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos no montante total de R\$ 120.000, correspondente a R\$ 1,17 por ação, conforme divulgado em Fato Relevante de 9 de dezembro de 2025, sendo R\$ 90.000 com pagamento previsto até dezembro de 2026 e R\$ 30.000 até dezembro de 2028.

Em 10 de abril de 2026, a Companhia efetuou o pagamento da primeira parcela de dividendos no valor de R\$ 50.000, equivalente a R\$ 0,49 por ação. As datas de pagamento do montante remanescente serão oportunamente divulgadas pela Administração.