

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório de revisão do auditor
independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2026

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório da Administração

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

Balanços patrimoniais intermediárias individuais e consolidados

Demonstrações dos resultados intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações dos resultados abrangentes intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido intermediárias individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa intermediárias individuais e consolidadas - método indireto

Demonstrações dos valores adicionados intermediárias individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

“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 2T26

Mogi das Cruzes – 6 de agosto de 2026 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 de janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 2º trimestre de 2026, em atendimento às disposições da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 155, de 1º de agosto de 2022.

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 50 ativos em operação que representam 239.320 m² de área bruta locável, sendo 160.397 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	41	58.141	46.410	80%
HBR 3A	2	17.533	13.037	74%
HBR Malls	4	119.388	65.552	55%
HBR Opportunities	3	44.258	35.398	80%
	50	239.320	160.397	67%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 91.343 m², sendo 76.907 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação até 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	20	47.085	45.064	96%
HBR 3A	6	36.773	28.100	76%
HBR Malls *	1	7.485	3.743	50%
	27	91.343	76.907	84%

*HBR Malls: Expansão do Shopping Mogi 7.485 m².

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 330.663 m² sob gestão, sendo 237.304 m² própria.

Ativos Totais ¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m²)	ABL %HBR (m²)	ABL %HBR (%)
comVem	61	105.226	91.474	87%
HBR 3A	8	54.306	41.137	76%
HBR Malls	4	126.873	69.295	55%
HBR Opportunities	3	44.258	35.398	80%
	76	330.663	237.304	72%

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

No 2T26, a receita bruta totalizou R\$ 76.490, crescimento de 8,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, refletindo principalmente o avanço das receitas de aluguel de imóveis próprios, estacionamentos, taxas de administração e outras receitas. No acumulado do primeiro semestre de 2026, a receita bruta alcançou R\$ 148.827, alta de 23,5% em relação ao 6M25.

No trimestre, a receita bruta de aluguel de imóveis próprios somou R\$ 40.592, aumento de 15,0% na comparação anual. O desempenho foi impulsionado pela renegociação contratual do inquilino do 3A Faria Lima. A plataforma ComVem também contribuiu positivamente, beneficiada pela maturação dos ativos e pelo avanço das locações, principalmente ComVem Chácara Klabin e ComVem Supreme Pinheiros.

As receitas de hospedagem totalizaram R\$ 20.632, redução de 10,6% em relação ao 2T25, influenciada principalmente pela saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação. Em contrapartida, o W Hotel manteve sua trajetória de maturação operacional, registrando crescimento de 36,2% em sua receita bruta no trimestre, sustentado pela evolução da ocupação, da diária média e das receitas associadas aos serviços oferecidos pelo hotel.

As receitas de taxa de administração somaram R\$ 1.117, crescimento de 11,1% em relação ao 2T25. A linha de outras receitas alcançou R\$ 10.434, alta de 31,2%, impulsionada principalmente pelas operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel. As receitas de estacionamentos totalizaram R\$ 3.715, avanço de 18,2%, refletindo principalmente o maior fluxo nos empreendimentos, da contribuição das unidades entregues da plataforma ComVem e dos reajustes nos preços dos tickets praticados.

Em R\$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	40.592	35.301	15,0%	83.450	69.280	20,5%
Taxa de administração	1.117	1.005	11,1%	2.269	2.002	13,3%
Hospedagem	20.632	23.087	-10,6%	36.715	33.346	10,1%
Receita de estacionamentos	3.715	3.144	18,2%	7.213	5.685	26,9%
Outras Receitas	10.434	7.954	31,2%	19.180	10.215	87,8%
Receita Bruta	76.490	70.491	8,5%	148.827	120.528	23,5%

RECEITA LÍQUIDA

No 2T26, a receita líquida da Companhia alcançou R\$ 68.617, crescimento de 7,2% em relação ao 2T25. As deduções da receita bruta totalizaram R\$ (7.873) no trimestre, ante R\$ (6.494) no mesmo período do ano anterior, e incluem principalmente os impostos incidentes sobre as receitas de hospedagem e demais serviços, além de descontos e cancelamentos sobre as receitas de aluguel das plataformas. No período, as deduções corresponderam a 10,3% da

receita bruta, em comparação com 9,2% no 2T25, refletindo principalmente a maior participação das receitas de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel no mix de receitas. No acumulado dos 6M26, a receita líquida totalizou R\$ 133.422, avanço de 21,7% em relação aos 6M25.

Os custos totalizaram R\$ (28.655) no 2T26, aumento de 2,9% em relação ao 2T25, variação inferior ao crescimento da receita líquida no período. O aumento do custo reflete principalmente o avanço da operação do W Hotel, cujos custos acompanharam a expansão das receitas de hospedagem, alimentos e bebidas, banquetes e eventos. A comparação entre os períodos também considera a saída do Hotel Hilton Garden Inn, vendido em setembro de 2025, que deixou de integrar as receitas e os custos da Companhia em 2026. No acumulado dos 6M26, os custos somaram R\$ (55.517), aumento de 26,9% em relação aos 6M25, refletindo principalmente a maior escala da operação hoteleira ao longo do semestre.

Em R\$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Bruta	76.490	70.491	8,5%	148.827	120.528	23,5%
Deduções da Receita	(7.873)	(6.494)	21,2%	(15.405)	(10.918)	41,1%
Receita Líquida	68.617	63.997	7,2%	133.422	109.610	21,7%
Custos	(28.655)	(27.846)	2,9%	(55.517)	(43.748)	26,9%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E TRIBUTÁRIAS

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (10.839) no 2T26, redução de 14,4% em relação ao 2T25. O desempenho evidencia a disciplina de custos da Companhia, que reduziu o patamar de despesas mesmo diante do crescimento de 7,2% da receita líquida no período. A relação entre SG&A e receita líquida atingiu 15,8% no 2T26, ante 19,8% no 2T25, melhora de 4,0 p.p., refletindo a diluição das despesas operacionais sobre uma base de receitas maior. No acumulado dos 6M26, essas despesas somaram R\$ (21.482), redução de 9,3% em relação aos 6M25.

No âmbito das despesas administrativas, as despesas com pessoal somaram R\$ (6.140), redução de 6,6% em relação ao 2T25. Os serviços de consultoria totalizaram R\$ (1.631), queda de 4,0%, refletindo a racionalização dos contratos e a maior internalização de atividades. A depreciação e amortização somou R\$ (1.633), redução de 10,2% na comparação anual. As outras despesas administrativas totalizaram R\$ (689), queda de 43,8%. A linha de PECLD registrou reversão de R\$ 51 no trimestre, ante despesa de R\$ (225) no 2T25, refletindo a melhora na qualidade da carteira de recebíveis.

As despesas comerciais totalizaram R\$ (796) no trimestre, redução de 18,8% em relação ao 2T25, evidenciando ganhos de eficiência na gestão comercial. As despesas tributárias somaram R\$ (1) no período, ante R\$ (142) no mesmo trimestre do ano anterior.

Na tabela a seguir, apresenta-se a abertura das linhas de despesas para o 2T26 e o comparativo com o 2T25.

Em R\$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Despesas Gerais e Administrativas	(10.042)	(11.541)	-13,0%	(20.203)	(21.741)	-7,1%
Despesas com pessoal	(6.140)	(6.571)	-6,6%	(12.749)	(12.494)	2,0%
Serviços de consultoria	(1.631)	(1.700)	-4,0%	(3.253)	(3.779)	-13,9%
Depreciação e Amortização	(1.633)	(1.818)	-10,2%	(3.268)	(3.439)	-5,0%
Outras Despesas	(689)	(1.227)	-43,8%	(1.303)	(2.133)	-38,9%
PECLD ¹	51	(225)	-122,7%	370	104	255,9%
Despesas Comerciais	(796)	(980)	-18,8%	(1.153)	(1.672)	-31,0%
Despesas Tributárias	(1)	(142)	-99,3%	(126)	(262)	-51,9%
Despesas Gerais e Adm., Comerciais e Tributárias	(10.839)	(12.663)	-14,4%	(21.482)	(23.675)	-9,3%

¹ Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa

No 2T26, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R\$ 4.053, ante saldo negativo de R\$ (1.782) no 2T25. A variação reflete, principalmente, a renegociação de valores a pagar relacionados ao empreendimento HBR 3, que resultou em uma redução de R\$ 3.247 no montante da obrigação, além do efeito líquido positivo relacionado à venda do +Box e da ausência da provisão para perda por *impairment* reconhecida no mesmo período do ano anterior. No acumulado dos 6M26, a linha apresentou saldo positivo de R\$ 5.485, ante saldo negativo de R\$ (1.549) nos 6M25.

Em R\$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Outras Receitas e despesas ¹	4.053	(1.782)	-327,4%	5.485	(1.549)	-454,1%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

No 2T26, o resultado financeiro foi de R\$ (52.504), aumento de 8,1% em relação ao 2T25. As despesas financeiras totalizaram R\$ (57.913), crescimento de 4,9% na comparação anual. A principal variação decorreu da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que somou R\$ (54.877), aumento de 5,6%, reflexo do patamar elevado da taxa de juros no país. As outras despesas financeiras atingiram R\$ (1.988), redução de 19,2% em relação ao 2T25.

As receitas financeiras totalizaram R\$ 5.409 no trimestre, redução de 18,0% em relação ao 2T25. Os juros sobre aplicações financeiras somaram R\$ 4.743, queda de 22,5%, parcialmente compensada pelo aumento de 46,1% da variação monetária ativa, que alcançou R\$ 796 no período.

No acumulado dos 6M26, o resultado financeiro totalizou R\$ (100.769), aumento de 15,4% em relação aos 6M25.

Em R\$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Despesas Financeiras	(57.913)	(55.186)	4,9%	(111.540)	(98.436)	13,3%
Variação monetária passiva	(968)	(684)	41,5%	(989)	(687)	44,0%
Despesas bancárias	(79)	(66)	19,7%	(133)	(120)	10,8%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(54.878)	(51.975)	5,6%	(106.428)	(93.930)	13,3%
Outras despesas financeiras	(1.988)	(2.461)	-19,2%	(3.990)	(3.699)	7,9%
Receitas financeiras	5.409	6.595	-18,0%	10.771	11.150	-3,4%
Juros sobre aplicações financeiras	4.742	6.117	-22,5%	9.429	9.649	-2,3%
Variação monetária ativa	797	545	46,2%	1.306	1.480	-11,8%
Outras receitas financeiras	(130)	(67)	94,0%	36	21	71,4%
Resultado Financeiro	(52.504)	(48.591)	8,1%	(100.769)	(87.286)	15,4%

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 2T26, a receita líquida da Companhia totalizou R\$ 68.617, crescimento de 7,2% em relação ao 2T25, refletindo o avanço das receitas operacionais, com destaque para aluguel de imóveis próprios, estacionamentos e outras receitas. Os custos somaram R\$ (28.655) no trimestre, ante R\$ (27.846) no 2T25, aumento de 2,9%, inferior ao crescimento da receita líquida. Com isso, o lucro bruto atingiu R\$ 39.962, avanço de 10,5% na comparação anual. A evolução dos custos refletiu principalmente o crescimento da operação do W Hotel, em uma base que já não contempla o Hotel Hilton Garden Inn, vendido em setembro de 2025.

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R\$ (10.839) no 2T26, redução de 14,4% em relação ao 2T25, evidenciando a disciplina de custos da Companhia. A linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R\$ 4.053, ante saldo negativo de R\$ (1.782) no mesmo período do ano anterior, refletindo principalmente recuperações de despesas e outros efeitos não recorrentes. A equivalência patrimonial apresentou resultado positivo de R\$ 1.725, ante resultado negativo de R\$ (879) no 2T25. Não houve impacto decorrente da variação do valor justo de propriedades para investimento no trimestre.

O resultado financeiro foi de R\$ (52.504) no 2T26, aumento de 8,1% em relação ao 2T25, refletindo principalmente o ambiente de juros elevados e os encargos associados às captações da Companhia. O resultado antes do imposto de renda e da contribuição social totalizou R\$ (17.603), ante R\$ (27.764) no 2T25. O imposto de renda e a contribuição social correntes somaram R\$ (4.498), sem impacto de impostos diferidos no trimestre. Com isso, o prejuízo líquido atingiu R\$ (22.101), redução de 26,7% em relação ao prejuízo de R\$ (30.132) registrado no 2T25. No acumulado dos 6M26, o prejuízo líquido totalizou R\$ (44.116), redução de 23,2% em relação aos 6M25.

Demonstração de Resultado (R\$ milhares)	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Líquida	68.617	63.997	7,2%	133.422	109.610	21,7%
Custos	(28.655)	(27.846)	2,9%	(55.517)	(43.748)	26,9%
Lucro Bruto	39.962	36.151	10,5%	77.905	65.862	18,3%
Despesas e receitas	(10.839)	(12.663)	-14,4%	(21.482)	(23.675)	-9,3%
Outras Despesas e Receitas ¹	4.053	(1.782)	-327,4%	5.485	(1.549)	-454,1%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	1.725	(879)	-296,2%	2.888	(6.102)	-147,3%
Resultado antes do resultado financeiro	34.901	20.827	67,6%	64.796	34.536	87,6%
Resultado Financeiro	(52.504)	(48.591)	8,1%	(100.769)	(87.286)	15,4%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(17.603)	(27.764)	-36,6%	(35.973)	(52.750)	-31,8%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.498)	(2.368)	89,9%	(13.611)	(4.699)	189,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	5.468	-	-
Prejuízo líquido do período	(22.101)	(30.132)	-26,7%	(44.116)	(57.449)	-23,2%
Prejuízo líquido atribuído aos Acionistas Controladores	(26.560)	(33.058)	-19,7%	(52.271)	(61.255)	-14,7%
Lucro líquido atribuído aos Acionistas não Controladores	4.459	2.926	52,4%	8.155	3.806	114,3%

¹ 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 2T26, o EBITDA totalizou R\$ 36.534, crescimento de 61,3% em relação ao 2T25, com margem EBITDA de 53,2%, ante 35,4% no mesmo período do ano anterior. O desempenho reflete, principalmente, o aumento da receita do 3A Faria Lima decorrente da renegociação contratual, o avanço do *ramp up* do W Hotel, a maturação dos ativos da plataforma ComVem, a redução das despesas operacionais e o resultado positivo da linha de outras despesas e receitas. No acumulado dos 6M26, o EBITDA alcançou R\$ 68.064, avanço de 79,2% em relação aos 6M25, com margem de 51,0%.

Em R\$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(17.603)	(27.764)	-36,6%	(35.973)	(52.750)	-31,8%
Receitas Financeiras	(5.409)	(6.595)	-18,0%	(10.771)	(11.150)	-3,4%
Despesas Financeiras	57.913	55.186	4,9%	111.540	98.436	13,3%
Depreciação e amortização	1.633	1.818	-10,2%	3.268	3.439	-5,0%
EBITDA ¹	36.534	22.645	61,3%	68.064	37.975	79,2%
Receita Líquida	68.617	63.997	7,2%	133.422	109.610	21,7%
Margem EBITDA ¹	53,2%	35,4%	17,8 p.p.	51,0%	34,6%	16,4 p.p.

¹ 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 2T26, o EBITDA Ajustado totalizou R\$ 30.756, crescimento de 21,5% em relação ao 2T25, com margem EBITDA Ajustada de 44,8%, ante 39,5% no mesmo período do ano anterior. O desempenho reflete principalmente o crescimento da receita e do lucro bruto, aliado à redução das despesas operacionais no período. A expansão de 5,3 p.p. da margem foi impulsionada pelo aumento da receita do 3A Faria Lima, decorrente da renegociação contratual, pelo avanço do *ramp up* do W Hotel, pela maturação dos ativos da plataforma ComVem, e pela maior diluição das despesas operacionais.

No acumulado dos 6M26, o EBITDA Ajustado alcançou R\$ 59.691, aumento de 30,8% em relação aos 6M25, com margem de 44,7%.

Em R\$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
EBITDA ¹	36.534	22.645	61,3%	68.064	37.975	79,2%
Outras receitas e despesas ²	(4.053)	1.782	-327,4%	(5.485)	1.549	-454,1%
Equivalência patrimonial	(1.725)	879	-296,2%	(2.888)	6.102	-147,3%
EBITDA Ajustado ¹	30.756	25.306	21,5%	59.691	45.626	30,8%
Margem EBITDA Ajustado ¹	44,8%	39,5%	5,3 p.p.	44,7%	41,6%	3,1 p.p.

¹ Informação não auditada pelos auditores independentes.

² Outras receitas e despesas não recorrentes.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

Em R\$ milhares	2T26	4T25	Var. %
Dívida Bruta ²	1.708.548	1.683.435	1,5%
Disponibilidades ¹	(158.772)	(142.974)	11,0%
Dívida Líquida* ³	1.549.776	1.540.461	0,6%
Total do Patrimônio Líquido	2.620.709	2.718.840	-3,6%
Índice de Alavancagem Financeira*	59,1%	56,7%	2,4 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	3.971.138	3.889.199	2,1%
Relação Dívida Líquida / PPI*	39,0%	39,6%	-0,6 p.p.

Patrimônio Líquido	2.620.709	2.718.840	-3,6%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	39,5%	38,2%	1,3 p.p.

* Informação não auditada pelos auditores independentes.

Ao final do 2T26, a dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 1.549.776, mantendo estabilidade em relação ao 4T25. A variação decorreu, principalmente, da conclusão dos desinvestimentos estratégicos, em especial o +Box Centro Empresarial Tamboré, 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 2T26, a relação Dívida Líquida/PPI atingiu 39,0% ante 39,6% no 4T25.

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

¹ Disponibilidades – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

² 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.

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

A HBR ressalta que, 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 30 de junho 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, aos Conselheiros e aos Administradores da
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2026, que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho de 2026, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente, para o período de três e seis meses findos nessa data, e das demonstrações da mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de seis meses findo nessa 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

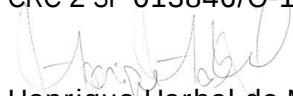
Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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, 06 de agosto 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 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	77	76	15.871	19.580
Títulos e valores mobiliários	3.2	89.265	47.139	142.901	123.394
Contas a receber	4	141	1.880	42.500	324.559
Adiantamentos		613	458	24.468	18.396
Tributos a recuperar		5.221	3.950	11.106	6.674
Imóveis a comercializar	7	-	-	104.143	169.948
Outros ativos	8	11.448	1.230	25.824	9.713
Total do ativo circulante		106.765	54.733	366.813	672.264
Não circulante					
Tributos diferidos	15.1	11.382	11.382	16.718	17.200
Contas a receber	4	-	-	9.424	12.920
Partes relacionadas	12.1	102.214	115.100	26.462	28.644
Outros ativos	8	5.969	5.197	84.806	77.862
Investimentos	5.1 e 5.2	2.713.068	2.770.830	359.878	356.113
Propriedades para investimento	6	20.137	20.132	3.971.138	3.889.199
Imobilizado e intangível líquido	-	890	1.253	32.720	35.073
Total do ativo não circulante		2.853.660	2.923.894	4.501.146	4.417.011
Total do ativo		2.960.425	2.978.627	4.867.959	5.089.275

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais

Em 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	74.385	57.695	127.127	114.327
Debêntures	10	52.864	50.101	61.296	60.751
Fornecedores	-	593	838	9.276	13.444
Obrigações Sociais		1.112	1.273	3.693	4.677
Obrigações Trabalhistas		3.241	4.654	7.249	7.800
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		-	-	5.668	2.603
Outras Obrigações Tributárias		103	40	6.134	2.111
Partes relacionadas	12.2	129.496	112.085	6.147	6.539
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	155.249	48.222
Provisão para perda de investimentos	5.1	13.393	13.597	-	-
Dividendos a pagar	-	40.000	90.000	40.500	90.500
Outros passivos	13	45.449	35.836	31.970	26.288
Total do passivo circulante		360.636	366.119	454.309	377.262
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	421.771	379.561	1.097.425	1.059.201
Debêntures	10	363.574	368.999	422.700	449.156
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	52.851	265.542
Provisão para tributos diferidos	15.2	937	937	172.544	178.468
Provisão para demandas judiciais	14.1	200	200	202	1.202
Dividendos a pagar	-	30.000	30.000	30.000	30.000
Outros passivos	13	46	33	17.219	9.604
Total do passivo não circulante		816.528	779.730	1.792.941	1.993.173
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	1.286.691	1.286.691	1.286.691	1.286.691
Programa de opção compra de ações	12.3.3	2.783	2.855	2.783	2.855
Ajuste de avaliação patrimonial	16.3	77.094	74.181	77.094	74.181
Transações de capital	16.2	14.643	14.838	14.643	14.838
Reserva de lucros	16.4	455.431	455.431	455.431	455.431
Ações em tesouraria	16.4.7	(1.110)	(1.218)	(1.110)	(1.218)
Prejuízos acumulados		(52.271)	-	(52.271)	-
Total do patrimônio líquido controladora		1.783.261	1.832.778	1.783.261	1.832.778
Participação de acionistas não controladores		-	-	837.448	886.062
Total patrimônio líquido		1.783.261	1.832.778	2.620.709	2.718.840
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.960.425	2.978.627	4.867.959	5.089.275

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados para os períodos de três e seis meses findos em

30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025
Receita líquida	17	1.167	2.342	1.086	2.163	68.617	133.422	63.997	109.610
Custos	18	(530)	(1.002)	(490)	(963)	(28.655)	(55.517)	(27.846)	(43.748)
Lucro bruto		637	1.340	596	1.200	39.962	77.905	36.151	65.862
Despesas e receitas									
Despesas gerais e administrativas	19	(7.868)	(15.818)	(7.863)	(15.008)	(10.042)	(20.203)	(11.541)	(21.741)
Despesas comerciais	-	(189)	(332)	(223)	(377)	(796)	(1.153)	(980)	(1.672)
Despesas tributárias	-	-	(85)	(1)	(7)	(1)	(126)	(142)	(262)
Outras (despesas) e receitas	20	(52)	748	(168)	(38)	4.053	5.485	(1.782)	(1.549)
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	10.074	17.061	(2.021)	(6.346)	1.725	2.888	(879)	(6.102)
Resultado antes do resultado financeiro		2.602	2.914	(9.680)	(20.576)	34.901	64.796	20.827	34.536
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	21	(32.265)	(61.177)	(27.869)	(46.665)	(57.913)	(111.540)	(55.186)	(98.436)
Receitas financeiras	21	3.103	5.992	4.491	5.986	5.409	10.771	6.595	11.150
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(26.560)	(52.271)	(33.058)	(61.255)	(17.603)	(35.973)	(27.764)	(52.750)
Imposto de renda e contribuição social correntes	22.1	-	-	-	-	(4.498)	(13.611)	(2.368)	(4.699)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.1	-	-	-	-	-	5.468	-	-
Prejuízo do período		(26.560)	(52.271)	(33.058)	(61.255)	(22.101)	(44.116)	(30.132)	(57.449)
Lucro (prejuízo) do período atribuível à:									
Acionistas controladores						(26.560)	(52.271)	(33.058)	(61.255)
Acionistas não controladores						4.459	8.155	2.926	3.806
						(22.101)	(44.116)	(30.132)	(57.449)
Prejuízo básico e diluído por ação (em reais)	16.4.6	(0,26)	(0,51)	(0,32)	(0,59)				

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos resultados abrangentes para os períodos de três e seis meses findos em

30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2026 a 30/06/2026	01/01/2026 a 30/06/2026	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025
Prejuízo do período	(26.560)	(52.271)	(33.058)	(61.255)	(22.101)	(44.116)	(30.132)	(57.449)
Total do resultado abrangente do período	(26.560)	(52.271)	(33.058)	(61.255)	(22.101)	(44.116)	(30.132)	(57.449)
Total do resultado do período atribuível à:								
Acionistas controladores					(26.560)	(52.271)	(33.058)	(61.255)
Acionistas não controladores					4.459	8.155	2.926	3.806
Resultado abrangente do período					(22.101)	(44.116)	(30.132)	(57.449)

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

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido para os períodos findos em 30 de junho de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa intermediárias - método indireto para os períodos findos em

30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Das atividades operacionais				
Prejuízo líquido do período	(52.271)	(61.255)	(44.116)	(57.449)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	19	379	378	3.268
Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	(17.061)	6.346	(2.888)
Encargos sobre financiamentos não liquidados	9.1	36.778	4.025	75.752
Encargos sobre debêntures não liquidados	10.1	27.270	28.224	32.084
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	11.1	-	-	9.056
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	19	68	47	(370)
Provisão para demandas judiciais	14.1	-	(169)	(1.000)
Programa de opção compra de ações		(72)	(3)	(72)
Variação do valor justo de propriedades para investimento		-	-	-
Efeito da provisão de imposto de renda e contribuição social		-	5.381	6.251
Resultado do período ajustado	(4.909)	(22.407)	77.095	55.888
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos				
Contas a receber	4	1.671	366	285.925
Adiantamentos		(155)	2.422	(6.072)
Tributos a recuperar		(1.271)	(729)	(4.432)
Partes relacionadas ativo	12.1	12.886	(2.662)	2.182
Imóveis a comercializar	7	-	-	65.805
Outros ativos	8	(10.990)	14.267	(23.055)
Fornecedores		(245)	(169)	(4.168)
Obrigações trabalhistas e tributárias		(1.511)	(972)	2.488
Partes relacionadas passivo	12.2	17.411	14.200	(392)
Contas a pagar aquisição de imóveis	11.1	-	-	(114.720)
Outros passivos	13	9.626	44.659	13.297
Caixa líquido aplicado pelas atividades operacionais	22.513	48.975	293.953	33.185
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(7.758)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	5.3 e 5.4	66.154	(85.858)	(5.103)
Transações de capital	16.2	(195)	(149)	(195)
Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	8.465	10.806	4.226
Títulos e valores mobiliários	3.2	(42.126)	(70.337)	(19.507)
Ativo imobilizado e intangível		(16)	(27)	(915)
Propriedade para investimento	6	(5)	-	(81.939)
Efeito patrimonial sobre reversão líquida de propriedade para investimento	16.3	2.913	(984)	2.913
Outras movimentações		108	226	108
Caixa líquido aplicado (gerados) nas atividades de investimentos	35.298	(146.323)	(100.412)	(94.259)
Fluxo de caixa de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	9.1	70.000	200.000	170.804
Pagamentos de principal empréstimos e financiamentos	9.1	(11.730)	(50.927)	(125.004)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	9.1	(36.148)	(23.198)	(70.528)
Pagamentos de principal debêntures	10.1	(14.311)	(13.205)	(40.180)
Pagamentos de juros sobre debêntures	10.1	(15.621)	(15.325)	(17.815)
Dividendos pagos		(50.000)	-	(50.000)
Efeito das participações acionistas não controladores		-	-	(56.769)
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de financiamento	(57.810)	97.345	(189.492)	62.371
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	1	(3)	(3.709)	(3.683)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	3.1	76	110	19.580
No final do período	3.1	77	107	15.871
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	1	(3)	(3.709)	(3.683)

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações intermediárias do valor adicionado para os períodos findos em 30 de junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
1. Receitas				
1.1 Receitas	414	474	142.602	107.200
1.2 Taxa de administração	2.269	1.997	2.269	2.002
	2.683	2.471	144.871	109.202
2. Insumos				
2.1 Custos	(1.002)	(962)	(55.517)	(29.257)
	1.681	1.509	89.354	79.945
3. Valor Adicionado Bruto				
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(379)	(378)	(3.268)	(3.439)
	1.302	1.131	86.086	76.506
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)				
6. Valor Adicionado Recebido em Transferência				
6.1 Resultado de participações societárias	17.061	(6.346)	2.888	(6.102)
6.2 Receitas Financeiras	5.992	5.986	10.771	11.150
	23.053	(360)	13.659	5.048
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	24.355	771	99.745	81.554
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal				
8.1.1 Remuneração direta	11.883	8.166	14.236	19.358
8.1.2 Benefícios	1.488	1.699	1.488	2.318
8.1.3 FGTS	452	324	452	974
	13.823	10.189	16.176	22.650
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	1.864	2.260	21.095	9.682
8.2.3 Municipais	91	80	91	87
	1.955	2.340	21.186	9.769
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	61.176	44.219	111.008	95.211
8.3.3 Outras	(328)	5.278	(4.509)	11.373
	60.848	49.497	106.499	106.584
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	(52.271)	(61.255)	(52.271)	(61.255)
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	8.155	3.806
	(52.271)	(61.255)	(44.116)	(57.449)
Total distribuição do valor adicionado	24.355	771	99.745	81.554

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 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 30 de junho 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 30/06/2026	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	139.744
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	65.528
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	57.534
Total Corporativo						888.861
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	591.904
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	487.641
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	199.657
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	58.966
Total Shopping						1.338.168
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	Pinheiros	Operação	ComVem	SP	Controlada	90.330
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	79.600
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	71.063
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	58.111
Total ComVem						299.104
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel W	Operação	Outros	SP	Controlada	578.271
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Data Center Tim	Operação	Outros	SP	Controlada	230.279
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	160.595
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo São Paulo	Operação	Outros	SP	Controlada	28.471
Total Outros						997.616

(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 30 de junho 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 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 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 06 de agosto 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 30 de junho de 2026

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

2.3. Continuidade operacional

A Administração, considerando a gestão de 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 30 de junho 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 30 de junho 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.

c) Orientação Técnica OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

Esta Orientação trata dos critérios contábeis de reconhecimento, mensuração e evidenciação dos eventos econômicos relacionados à participação ou atuação de entidades em mercados compulsórios ou voluntários de créditos de carbono (tCO₂e) (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 30 de junho 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.

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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

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;
- 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;

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

- 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 30 de junho 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.

Atualizações da Reforma Tributária (janeiro a junho de 2026):

- Lei Complementar nº 227/2026: Sancionada em 14/01/2026, conclui a segunda etapa de regulamentação do novo sistema tributário, criando oficialmente o Comitê Gestor do IBS e definindo regras detalhadas de transição e governança.
- Início do Período de Teste (Alíquota de 1%): A partir de 1º de janeiro de 2026, iniciou-se o período de teste com alíquota reduzida de 1% (sendo 0,9% de CBS e 0,1% de IBS). Houve a obrigatoriedade de destaque desses valores nos documentos fiscais eletrônicos para fins de homologação e adaptação de sistemas. O valor recolhido a título de alíquota teste poderá ser compensado com o PIS/COFINS devido no mesmo período.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Caixa e bancos	77	76	13.593	11.225
Aplicações financeiras (a)	-	-	2.278	8.355
	77	76	15.871	19.580

- (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 Interbancário (CDI) entre 100% e 101% e são resgatáveis sem prazo de vinculação, estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento significativo.

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Certificados de Depósitos Bancários (a)	89.265	47.139	142.901	123.394
	89.265	47.139	142.901	123.394

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Aluguéis a receber	303	301	26.880	27.370
Créditos a receber	192	104	192	104
Alienações de propriedades (a)	-	-	15.889	19.217
Linearização da receita (b)	-	-	9.987	9.175
Vendas de unidades a receber (c)	-	-	3.200	288.000
Outras contas a receber (d)	-	1.761	11.533	9.740
Subtotal	495	2.166	67.681	353.606
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(354)	(286)	(15.757)	(16.127)
Total	141	1.880	51.924	337.479
Circulante	141	1.880	42.500	324.559
Não circulante	-	-	9.424	12.920

(a) Valores a receber referentes 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 referentes à alienação das unidades do 3A - empreendimento João Moura – HBR 51.

(d) Valores são compostos principalmente pela operação do hotel W.

Em 30 de junho de 2026, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

<i>Aging list</i>	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
A vencer	137	1.824	55.021	341.317
Vencidos até 30 dias	8	82	503	429
Vencidos de 31 a 60 dias	91	8	366	337
Vencidos de 61 a 90 dias	3	2	278	131
Vencidos de 91 a 120 dias	-	1	104	168
Vencidos de 121 a 180 dias	-	3	382	205
Vencidos de 181 a 365 dias	14	34	474	847
Vencidos há mais de 365 dias	242	212	10.553	10.172
Subtotal	495	2.166	67.681	353.606
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(354)	(286)	(15.757)	(16.127)
Total	141	1.880	51.924	337.479

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2024	(265)	(15.176)
Constituição	(21)	(951)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2025	(286)	(16.127)
Constituição/Reversão	(68)	370
Saldos PECLD em 30 de junho de 2026	(354)	(15.757)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho 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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.897	9.544	353	336	5.938	5.726	212	201
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	104.066	90.176	3.940	1.258	93.659	81.158	3.547	1.133
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.191	11.998	193	(216)	8.534	8.399	135	(151)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.696	20.170	526	540	13.042	12.710	332	340
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.444	21.092	352	228	21.444	21.092	352	228
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	220	(13.389)	9	7	220	(13.389)	9	7
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.736	2.108	(1.142)	(1.185)	1.736	2.108	(1.142)	(1.185)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	654.438	675.788	1.326	(125)	393.710	406.554	798	(76)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.630	8.360	271	231	7.767	7.524	244	208
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	16.092	15.868	224	397	14.483	14.281	202	358
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	18.092	17.639	(1.347)	(1.456)	14.473	14.111	(1.078)	(1.165)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.531	5.014	(482)	(479)	4.531	5.014	(482)	(479)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.148	18.130	18	16	18.148	18.130	18	16
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.776	28.114	662	652	28.776	28.114	662	652
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	-	99,99	-	(55)	-	(1.973)	-	(56)	-	(1.973)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	100,00	-	17.817	-	851	-	17.817	-	851
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.660	18.342	318	289	9.330	9.171	159	145
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.898	21.280	618	483	21.898	21.280	618	483
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	328.767	320.501	10.266	9.545	260.943	254.383	8.148	7.575
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	13.139	13.478	(1.940)	(2.084)	7.883	8.087	(1.164)	(1.251)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	205	619	(414)	(322)	205	619	(414)	(322)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.656	3.960	(304)	(858)	3.656	3.960	(304)	(858)
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	-	-	-	1.477	-	-	-	443
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.830	1.731	-	(1)	1.830	1.731	-	(1)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.002	1.160	(7.408)	(6.759)	3.002	1.160	(7.408)	(6.759)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	68	66	1	1	68	66	1	1
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38.590	36.996	(1)	(1)	38.590	36.996	(1)	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	40.917	40.574	(658)	(2.316)	20.458	20.287	(329)	(1.158)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.882	1.832	(51)	(116)	1.176	1.144	(32)	(73)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.721	5.720	2	3	5.149	5.149	2	2

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho 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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	100.728	97.766	4.962	3.038	90.656	87.990	4.466	2.734
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.914	20.844	(480)	(1.137)	20.914	20.844	(480)	(1.137)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.666	9.297	(1)	(1)	10.666	9.297	(1)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.416	3.139	(73)	(172)	3.416	3.139	(73)	(172)
HBR 47 Investimentos Imobiliários S.A.	70,03	70,03	121.350	121.365	(16)	(22)	84.981	84.993	(11)	(15)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.942	12.368	(1)	(1)	13.942	12.368	(1)	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	79.499	270.054	(2.655)	(48)	55.650	189.038	(1.858)	(29)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.160	3.093	(82)	(56)	3.160	3.093	(82)	(56)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	13.346	13.007	39	73	11.344	11.056	33	62
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.757	1.697	60	83	1.757	1.697	60	83
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	13.203	13.202	1	283	11.883	11.881	1	255
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75	29.899	28.800	(702)	(1.013)	12.483	12.024	(293)	(423)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.482	6.180	2	1	6.482	6.180	2	1
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.780	1.632	(352)	5	1.780	1.632	(352)	5
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	25.050	25.048	2	2	15.030	15.029	1	1
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30	29	-	-	30	29	-	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	42.292	35.019	34	17	42.292	35.019	34	17
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.256	11.634	(609)	85	11.256	11.634	(609)	85
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.610	1.191	19	2	1.610	1.191	19	2
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.084	18.048	36	32	18.084	18.048	36	32
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.924	6.924	-	(1)	6.924	6.924	-	(1)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	15.161	9.287	880	(2.007)	9.121	5.587	529	(1.207)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	18.658	18.377	(518)	4	5.597	5.513	(156)	4
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	20.242	15.709	33	27	20.242	15.709	33	27
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	0,00	-	-	-	(1.577)	-	-	-	(1.577)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	25.105	24.473	(18)	(364)	17.574	17.131	(12)	(255)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50	12.250	11.516	(137)	(222)	5.206	4.894	(58)	(94)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(12)	(152)	(60)	(137)	(12)	(152)	(60)	(137)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	79.821	70.959	(439)	(1)	63.857	56.767	(351)	(1)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.002	6.913	(111)	(1)	8.002	6.913	(111)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.557	1.007	-	1	1.557	1.007	-	1
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.049	6.346	3	51	9.049	6.346	3	51
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.018	25.966	(979)	(998)	27.018	25.966	(979)	(998)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.599	8.190	(41)	(119)	8.599	8.190	(41)	(119)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.181	10.900	81	(4)	11.181	10.900	81	(4)
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.028	2.429	-	(4)	3.028	2.429	-	(4)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.793	23.220	3	15	23.793	23.220	3	15
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	64.623	64.532	92	9	48.468	48.399	69	7
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.860	25.644	(234)	(24)	27.860	25.644	(234)	(24)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho 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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	175.309	171.699	1.799	1.283	175.309	171.699	1.799	1.283
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13	13	-	16	13	13	-	16
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	22	-	-	22	22	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	821.719	799.851	20.318	11.647	547.758	533.180	13.544	7.763
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	190.793	184.281	(1.787)	(2.875)	104.936	101.354	(983)	(1.581)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	31.480	30.866	614	443	15.740	15.433	307	221
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.198	7.710	(512)	(16.737)	3.599	3.855	(256)	(8.368)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	111.126	104.832	(6)	30	33.338	31.450	(2)	9
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	191.404	179.055	(136)	(10)	57.421	53.716	(41)	(3)
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	28.153	28.153	-	-
Total							2.699.675	2.757.233	17.061	(6.346)
Passivo circulante – Provisão para perda com investimentos							(13.393)	(13.597)		
Ativo não circulante – Investimentos							2.713.068	2.770.830		
Total							2.699.675	2.757.233		

5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	30/06/2025
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	190.793	184.281	(1.787)	(2.875)	104.936	101.355	(983)	(1.581)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	31.480	30.866	614	443	15.740	15.433	307	221
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.198	7.710	(512)	(16.737)	3.600	3.855	(256)	(8.368)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	111.126	104.832	(6)	30	33.338	31.450	(2)	9
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	191.404	179.055	(136)	(10)	57.421	53.716	(41)	(3)
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	851	1.449	6.375	5.973	513	875	3.863	3.620
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	75.349	80.448	-	-
Total							359.878	356.113	2.888	(6.102)

- (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 30 de junho de 2026

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

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	2.757.233	2.596.759
(+) Adições – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) e integralização de capital	131.510	212.818
(+) Adições – Aquisições	3.369	22.000
(-) Baixas / Redução de capital	(201.033)	(165.317)
(-) Recebimento de dividendos	(8.465)	(54.159)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	17.061	145.132
Saldo final	2.699.675	2.757.233

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	356.113	360.788
(+) Adições – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) e integralização de capital	10.202	4.884
(+) Adições – Aquisições	-	5.099
(-) Baixas / Redução de capital	(5.099)	-
(-) Recebimento de dividendos	(4.226)	(7.700)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	2.888	(6.958)
Saldo final	359.878	356.113

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	20.132	23.758	3.889.199	4.043.940
(+) Adições (a)	5	79	123.832	112.431
(+) Aquisições	-	-	1.048	1.069
(-) Baixas (b)	-	-	(42.941)	(220.062)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	(3.705)	-	(48.179)
Saldo final	20.137	20.132	3.971.138	3.889.199

(a) Refere-se principalmente a valores relacionados a obras em andamento e benfeitorias de imóveis e da transferência em 2026 de imóveis a comercializar 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.

	30/06/2026	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 30/06/2026 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p.	Efeito no resultado	+0,5 p.p.	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.971.138	4.150.707	179.569	3.800.077	(171.061)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho 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 30 de junho de 2026 não tiveram novas avaliações do valor justo.

7. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Imóveis a comercializar	104.143	169.948
Total	104.143	169.948
Circulante	104.143	169.948

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Alienações de participações societárias	7.248	555	7.248	555
Despesas reembolsáveis	646	508	11.366	7.339
Cessão de créditos imobiliários	-	-	57.841	51.008
Dividendos a receber	4.565	4.565	-	-
Demais ativos (a) (b)	4.958	799	34.175	28.673
Total	17.417	6.427	110.630	87.575
Circulante	11.448	1.230	25.824	9.713
Não circulante	5.969	5.197	84.806	77.862

(a) Na visão controladora os principais valores correspondem a conta corrente operações societárias, créditos com operações financeiras e gastos iniciais com prospecção de vendas.

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 14,10%	-	-	492.637	407.243
Capital de giro (b)	CDI	1,75% a 3,50%	522.725	464.012	522.824	464.132
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 13,97%	-	-	241.462	333.671
Custos antecipados a amortizar (d)			(26.569)	(26.756)	(32.371)	(31.518)
Total			496.156	437.256	1.224.552	1.173.528
Circulante			74.385	57.695	127.127	114.327
Não circulante			421.771	379.561	1.097.425	1.059.201

(a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70 a 14,10% a.a. e poupança mais taxas de juros de 5,19% a.a.

(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 3,50% a.a.

(c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,50% a 13,97% 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 30 de junho 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 30 de junho de 2026, no montante de R\$ 1.595 (R\$ 7.014 em 30 de junho de 2025).

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	437.256	221.763	1.173.528	1.002.070
Captações (a)	70.000	290.000	170.804	316.347
Pagamento do principal (amortização) (b)	(11.730)	(55.757)	(125.004)	(139.845)
Pagamento dos juros (amortização)	(36.148)	(56.299)	(70.528)	(132.347)
Encargos sobre financiamentos	36.778	37.549	75.752	127.303
Saldo final	496.156	437.256	1.224.552	1.173.528

(a) No período encerrado em 30 de junho de 2026, a Companhia, por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 78 – ComVem João Lourenço R\$ 2.456, HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan R\$ 2.345, HBR 85 – ComVem Giovanni Gronchi R\$ 10.997, HBR 75 – 3A Infraprev Lajes R\$ 72.523, HBR 76 – ComVem Infraprev Mall R\$ 11.708, HBR 63 - ComVem Pássaros e Flores R\$ 773 e HBR 3 – Nota Comercial R\$ 70.000.

(b) No período findo em 30 de junho de 2026, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty R\$ 11.730, HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 3.198, HBR 27 – Mogi Shopping - R\$ 5.783, HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R\$ 2.570, HBR 51 ComVem Pinheiros – R\$ 82.065.

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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
2027	17.014	24.740	48.653	82.377
2028	35.666	26.648	90.857	87.046
2029	38.035	29.017	96.194	92.417
2030	118.771	109.753	180.172	176.489
2031 em diante	212.285	189.403	681.549	620.872
	421.771	379.561	1.097.425	1.059.201

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 30 de junho 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 30 de junho de 2026

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

10. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	356.027	356.693	429.837	454.918
	CDI	2,00% a 3,50%	65.647	68.026	65.647	68.026
(-) Custos a amortizar (b)			(5.236)	(5.619)	(11.488)	(13.037)
Total			416.438	419.100	483.996	509.907
Circulante			52.864	50.101	61.296	60.751
Não circulante			363.574	368.999	422.700	449.156

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

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

10.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	419.100	428.244	509.907	524.388
Pagamento do principal (amortização) (a)	(14.311)	(26.527)	(40.180)	(37.303)
Pagamento dos juros (amortização)	(15.621)	(31.709)	(17.815)	(37.720)
Encargos sobre financiamentos	27.270	49.092	32.084	60.542
Saldo final	416.438	419.100	483.996	509.907

(a) No período findo em 30 de junho de 2026, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – Data Center Tim - R\$ 4.983, HBR 23 – Centro Empresarial Tamboré - R\$ 20.885 e HBR Realty R\$ 14.311.

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.

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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

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 Downtown 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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
2027	16.189	28.769	19.988	37.754
2028	34.449	33.505	42.424	43.599
2029	37.273	36.274	45.752	47.006
2030	40.362	39.305	49.313	50.634
2031 em diante	235.301	231.146	265.223	270.163
	363.574	368.999	422.700	449.156

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;

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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

Para o período findo em 30 de junho 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	
	30/06/2026	31/12/2025
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	5.000	18.276
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.652	11.652
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	31.029	31.680
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.657	27.216
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	43.615	43.591
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.048	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	937	937
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.512	10.302
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	870
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.972	26.957
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	12.134	12.585
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	67.060
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	14.677
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.755	10.436
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.047	17.047
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	98	98
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	42	129
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	9.732	20.251
Total	208.100	313.764
Circulante (a)	155.249	48.222
Não circulante (a)	52.851	265.542

(a) No período encerrado em 30 de junho de 2026, tivemos a reclassificação entre circulante e não circulante, devido à previsão de entregas em 2026, principalmente dos empreendimentos 3A – Cotovias Lajes, Ascendino Lajes e dos ComVems Cotovia e Ibirapuera.

(b) No período encerrado em 30 de junho de 2026, foram captados financiamentos para quitação total ou parcial das aquisições.

11.1. Movimentação do período

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Saldo inicial	313.764	338.617
(+) Adições e atualizações	9.056	20.923
(+) Aquisições	1.048	1.015
(-) Baixas (a)	(115.768)	(46.791)
Saldo Final	208.100	313.764

(a) As baixas ocorreram mediante captação de financiamentos para quitação total ou parcial dos empreendimentos Infraprev e Giovanni Gronchi.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

11.2. Saldo das aquisições por índices de correção

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

Indicadores	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
INPC	-	18.276
INCC	164.723	258.790
CDI	7.662	7.031
FIXO	34.667	29.667
IPCA	1.048	-
	208.100	313.764

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 53 – ComVem Chucris Zaidan, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, 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 30 de junho de 2026 a Companhia recebeu o valor de R\$ 1.531 (R\$ 1.213 no período findo em 30 de junho de 2025) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. No período findo em 30 de junho de 2026 a Companhia recebeu o valor de R\$ 662 (R\$ 459 no período findo em 30 de junho 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:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	18.447	17.447	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	15.184	14.775	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.758	6.638	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	12.701	13.382	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	10.583	10.206	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	18.417	31.595	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	5.929	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)	1.826	3.498	1.826	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)	-	-	156	1.092
HESA 224 Investimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	179	691
HESA 192 Investimentos Imobiliários Ltda (f)	-	-	20.384	20.384
HESA 219 Investimentos Imobiliários Ltda (g)	-	-	938	-
Total	102.214	115.100	26.462	28.644

(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\$ 26 e valor referente a venda das quotas da HBR 70 - ComVem Itaim R\$ 1.800.

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

(d) Valores a receber da HESA 176, referente ao distrato do empreendimento HBR 54 – Chapéus Cury.

(e) Valores a receber da HESA 224, referente a readequação da 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 entre as partes no contexto do rateio dos custos de incorporação a ser realizada no terreno em questão. A amortizações iniciarão no segundo semestre de 2026.

(g) Valores a receber da HESA 219, referente readequação de fração do terreno da HBR 82 - ComVem Indianópolis.

12.2. Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	115.648	101.985	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (b)	299	102	299	102
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.458	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	2.390	2.236
HBR Estacionamento Ltda. (e)	13.500	9.949	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	49	49	-	-
HESA 214 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	-	215
Total	129.496	112.085	6.147	6.539

(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 – ComVem Rebouças: referente a gastos com construção do empreendimento.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

- (d) HBR 59 – ComVem República do Líbano: Refere-se readequação da fração ideal do empreendimento da Rua Canário/República do Líbano.
- (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, referente readequação da fração ideal 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	
	30/06/2026	30/06/2025
Salários e honorários dos administradores	2.780	2.131
Encargos sociais dos administradores	682	571
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	621	621
	4.083	3.323

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

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 30 de junho de 2026, o saldo acumulado registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 30/06/2026
2021	15,93	21/01/2021	2.579

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

No período findo em 30 de junho de 2026 o saldo registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 30/06/2026
2026	4,50	204

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

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

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

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

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

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em:
	2021
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:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

	Plano Outorgado em:
	2023/2026
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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Receitas de cessão de direitos antecipadas	10	13	3.539	3.965
Conta corrente com Construtoras	-	-	1.870	1.609
Outras contas a pagar (a) (b)	45.485	35.856	43.780	30.318
Total	45.495	35.869	49.189	35.892
Circulante	45.449	35.836	31.970	26.288
Não circulante	46	33	17.219	9.604

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

(b) Na visão consolidado os principais valores correspondem à conta corrente operações societárias e contas a pagar referente a operações do Hotel W.

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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Trabalhista	200	200	200	200
Cível	-	-	2	1.002
Total	200	200	202	1.202

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	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Trabalhista (a)	1.858	1.668	1.930	2.072
Cível	-	-	93	88
Total	1.858	1.668	2.023	2.160

a) Variações decorrentes principalmente por baixas devido encerramento de processos finalizados e de atualizações das estimativas de perdas com base nos riscos.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

15. Tributos diferidos

15.1. Impostos diferidos ativos

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	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
Total	11.382	11.382	16.718	17.200

15.2. Impostos diferidos passivos

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Imposto de renda e contribuição social sobre AVJ	937	937	172.477	172.477
PIS e COFINS diferidos	-	-	67	5.991
Total	937	937	172.544	178.468

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	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
Total	937	937	172.477	172.477

15.2.2. PIS e COFINS diferidos

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
PIS	12	1.066
COFINS	55	4.925
Total	67	5.991

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 30 de junho 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)
Saldo em 30 de junho de 2026	34.451

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

16.2. Transações de capital

A Companhia em 30 de junho de 2026, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 14.643 (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
Saldo em 31 de dezembro de 2024	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora (a)	2.913
Saldo em 30 de junho de 2026	77.094

(a) Valor refere-se a baixa de ajuste de avaliação patrimonial – adoção inicial, devido a venda do empreendimento mais box – HBR 24, finalizada no primeiro trimestre de 2026.

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.

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 30 de junho 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 30 de junho de 2026 é R\$ 79.782 (Em 31 de dezembro de 2025 – R\$ 79.782).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

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. Após movimentações, o saldo em 30 de junho de 2026 é R\$ 333.565 (Em 31 de dezembro de 2025 – R\$ 333.565).

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 30 de junho 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.

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 30 de junho de 2026.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do período findo em 30 de junho de 2026 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2025.

	30/06/2026	30/06/2025
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(52.271)	(61.255)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,51)	(0,59)

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. Neste trimestre, compreendido de 01 de abril de 2026 a 30 de junho de 2026, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo (ILP) a quantidade de 19.688 ações. O saldo de ações em tesouraria soma 202.885 ações, correspondente à R\$ 1.110 (em 31 de dezembro de 2025 o saldo de ações somava 222.573, correspondente à R\$ 1.218).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

17. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Receita de aluguel de imóveis	220	430	238	474	40.165	82.637	35.089	68.995
Estacionamento	-	-	-	-	3.715	7.213	3.144	5.685
Prestação de serviço - Taxa de administração	1.117	2.269	1.002	1.997	1.117	2.269	1.005	2.002
Linearização da receita (a)	-	-	-	-	427	813	212	285
Hospedagem	-	-	-	-	20.632	36.715	23.087	33.346
Outras receitas	-	-	-	-	10.434	19.180	7.954	10.215
Total da receita bruta	1.337	2.699	1.240	2.471	76.490	148.827	70.491	120.528
Descontos concedidos	(2)	(17)	-	-	(1.945)	(3.956)	(1.225)	(1.855)
Tributos sobre as receitas	(168)	(340)	(154)	(308)	(5.928)	(11.449)	(5.269)	(9.063)
Total da receita líquida	1.167	2.342	1.086	2.163	68.617	133.422	63.997	109.610

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

18. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Aluguel de imóveis	(285)	(581)	(265)	(525)	(285)	(581)	(265)	(525)
Gastos com consumo e IPTU	(42)	(71)	(44)	(76)	(1.302)	(2.407)	(1.516)	(2.778)
Condomínio	(39)	(80)	(23)	(50)	(3.448)	(6.111)	(3.209)	(6.308)
Comissões	(145)	(258)	(134)	(264)	(430)	(806)	(1.005)	(2.080)
Outros Custos	(19)	(12)	(24)	(48)	(12.965)	(25.240)	(11.997)	(15.965)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(343)	(655)	(244)	(450)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(290)	(365)	(298)	(562)
Custos de Pessoal	-	-	-	-	(9.592)	(19.352)	(9.312)	(15.080)
Total	(530)	(1.002)	(490)	(963)	(28.655)	(55.517)	(27.846)	(43.748)

19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Despesas com pessoal	(6.140)	(12.749)	(6.442)	(12.264)	(6.140)	(12.749)	(6.571)	(12.494)
Serviços contratados	(1.158)	(2.023)	(790)	(1.678)	(1.631)	(3.253)	(1.700)	(3.779)
Depreciação e amortização	(188)	(379)	(188)	(378)	(1.633)	(3.268)	(1.818)	(3.439)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(9)	(68)	(19)	(47)	51	370	(225)	104
Despesas gerais	(373)	(599)	(424)	(641)	(689)	(1.303)	(1.227)	(2.133)
Total	(7.868)	(15.818)	(7.863)	(15.008)	(10.042)	(20.203)	(11.541)	(21.741)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

20. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Resultado na venda de investimentos	-	774	-	-	-	774	-	-
Resultado na venda de imobilizado	-	-	-	-	(70)	(70)	-	-
Provisões diversas	3	11	(91)	28	762	1.052	(130)	(16)
Multa Rescisória	1	19	-	-	53	92	69	120
Provisão para perda por impairment	-	-	-	-	-	-	(1.577)	(1.577)
Demais receitas e despesas	(56)	(56)	(77)	(66)	3.308	3.637	(144)	(76)
Total	(52)	748	(168)	(38)	4.053	5.485	(1.782)	(1.549)

21. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Juros sobre aplicações financeiras	2.832	5.291	4.315	5.567	4.742	9.429	6.117	9.649
Variação monetária ativa	619	1.060	329	583	797	1.306	545	1.480
Outras receitas financeiras	126	256	66	128	434	808	241	518
Tributos sobre receita financeira	(474)	(615)	(219)	(292)	(564)	(772)	(308)	(497)
Receita financeira	3.103	5.992	4.491	5.986	5.409	10.771	6.595	11.150
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(31.014)	(58.701)	(26.001)	(44.209)	(54.878)	(106.428)	(51.975)	(93.930)
Variação monetária passiva	(1)	(1)	-	-	(968)	(989)	(684)	(687)
Despesas bancárias	(3)	(7)	(4)	(8)	(79)	(133)	(66)	(120)
Outras despesas financeiras	(1.247)	(2.468)	(1.864)	(2.448)	(1.988)	(3.990)	(2.461)	(3.699)
Despesa financeira	(32.265)	(61.177)	(27.869)	(46.665)	(57.913)	(111.540)	(55.186)	(98.436)
Resultado financeiro	(29.162)	(55.185)	(23.378)	(40.679)	(52.504)	(100.769)	(48.591)	(87.286)

22. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

22.1. Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.498)	(13.611)	(2.368)	(4.699)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	5.468	-	-
	(4.498)	(8.143)	(2.368)	(4.699)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025	01/04/2026 à 30/06/2026	01/01/2026 à 30/06/2026	01/04/2025 à 30/06/2025	01/01/2025 à 30/06/2025
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(26.560)	(52.271)	(33.058)	(61.255)	(17.603)	(35.973)	(27.764)	(52.750)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	9.030	17.772	11.240	20.827	5.985	12.231	9.440	17.935
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	3.425	5.801	(687)	(2.158)	587	982	(299)	(2.075)
Efeito do imposto de renda e contribuição social presumido	-	-	-	-	189	888	227	319
Imposto diferido sobre prejuízo fiscal não constituído	(12.540)	(24.298)	(10.355)	(19.318)	(14.421)	(28.908)	(13.928)	(27.033)
Adições e exclusões permanentes e outros	85	725	(198)	649	3.162	6.664	2.192	6.155
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(4.498)	(8.143)	(2.368)	(4.699)
Alíquota efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,55%	22,64%	8,53%	8,91%

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 30 de junho de 2026:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	2.278	8.355
Títulos e valores mobiliários (a)	89.265	47.139	142.901	123.394
Contas a receber, líquido	141	1.880	51.924	337.479
Total dos instrumentos ativos	89.406	49.019	197.103	469.228
Passivos				
Fornecedores	593	838	9.276	13.444
Empréstimos e Financiamentos, líquido	496.156	437.256	1.224.552	1.173.528
Debêntures	416.438	419.100	483.996	509.907
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	208.100	313.764
Total dos instrumentos passivos	913.187	857.194	1.925.924	2.010.643

(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 30 de junho 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 30 de junho de 2026:

		30/06/2026		31/12/2025	
	Nível hierárquico do valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	2.278	2.278	8.355	8.355
Títulos e valores mobiliários	2	142.901	142.901	123.394	123.394
Contas a receber, líquido	2	51.924	51.924	337.479	337.479
Passivos					
Fornecedores	-	9.276	9.276	13.444	13.444
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.224.552	1.224.552	1.173.528	1.173.528
Debêntures (a)	-	483.996	483.996	509.907	509.907
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	208.100	208.100	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 30 de junho 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 mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho 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 30 de junho de 2026:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 9)	127.127	139.510	957.915	1.224.552
Debêntures (nota 10)	61.296	62.412	360.288	483.996
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 11)	155.249	1.916	50.935	208.100
Total	343.672	203.838	1.369.138	1.916.648

(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 30/06/2026	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil – para 2026		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2.278	Queda do CDI	14,72% 2.613	11,04% 2.529	7,36% 2.446
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	142.901	Queda do CDI	14,72% 163.936	11,04% 158.677	7,36% 153.419
Contas a receber (Nota 4)	51.924	Queda do IGP-M	3,16% 53.565	2,37% 53.155	1,58% 52.744
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	164.723	Alta do INCC	6,76% 175.858	8,45% 178.642	10,14% 181.426
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	7.662	Alta do CDI	14,72% 8.790	18,40% 9.072	22,08% 9.354
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	34.667	Fixo	0,00% 34.667	0,00% 34.667	0,00% 34.667
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	1.048	Alta do IPCA	4,64% 1.097	5,80% 1.161	6,96% 1.173
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	728.297	Alta da TR	2,06% 743.300	2,58% 747.087	3,09% 750.801
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	496.255	Alta do CDI	14,72% 569.304	18,40% 587.566	22,08% 605.828
Debêntures (Nota 10)	420.536	Alta do IPCA	4,64% 440.049	5,80% 444.927	6,96% 449.805
Debêntures (Nota 10)	63.460	Alta do CDI	14,72% 72.801	18,40% 75.137	22,08% 77.472

(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 30 de junho 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 30 de junho de 2026 e 31 de dezembro 2025, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representados:

	Consolidado	
	30/06/2026	31/12/2025
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.708.548	1.683.435
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(158.772)	(142.974)
Dívida líquida	1.549.776	1.540.461
Total do patrimônio líquido	2.620.709	2.718.840
Índice de alavancagem financeira	59,14%	56,66%
Capital total (Dívida líquida + Patrimônio líquido)	4.170.485	4.259.301

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.

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, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2026

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

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					
	30/06/2026					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	62.438	20.097	131.504	161.680	(8.906)	366.813
Outros ativos não circulantes	319.453	56.140	241.484	2.985.181	(3.072.250)	530.008
Propriedades para investimento	1.092.621	850.527	926.438	1.032.704	68.848	3.971.138
Total do ativo	1.474.512	926.764	1.299.426	4.179.565	(3.012.308)	4.867.959
Passivo						
Passivo circulante	306.802	35.347	145.823	451.450	(485.113)	454.309
Passivo não circulante	369.175	458.700	70.717	951.260	(56.911)	1.792.941
Patrimônio líquido	798.535	432.717	1.082.886	2.776.855	(2.470.284)	2.620.709
Total do passivo	1.474.512	926.764	1.299.426	4.179.565	(3.012.308)	4.867.959

	Consolidado					
	30/06/2026					
Receita	18.056	28.854	25.226	61.286	-	133.422
Custos	(2.611)	(4.116)	(331)	(48.459)	-	(55.517)
Despesas Gerais e Administrativas	(3.256)	31	(386)	(12.386)	-	(15.997)
Resultado Financeiro	(20.806)	(19.440)	(662)	(59.861)	-	(100.769)
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.880	(43)	18.116	(18.065)	2.888
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(1.081)	(1.372)	(3.226)	(2.464)	-	(8.143)
Prejuízo líquido do período	(9.698)	6.837	20.578	(43.768)	(18.065)	(44.116)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho 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
Ativo						
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
Total do ativo	1.362.044	921.804	1.666.583	4.202.738	(3.063.894)	5.089.275
Passivo						
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
Total do passivo	1.362.044	921.804	1.666.583	4.202.738	(3.063.894)	5.089.275

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

27. Eventos Subsequentes

Em 3 de julho de 2026, conforme divulgado em Fato Relevante, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização de oferta pública de aquisição de ações da Helbor Empreendimentos S.A. mediante permuta por ações de emissão da HBR Realty, visando à aquisição do controle e ao cancelamento de registro de Companhia aberta da Helbor. A operação prevê relação de permuta de 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR Realty para cada ação de emissão da Helbor.

Na mesma data, a Companhia protocolou o pedido de registro da Oferta perante os reguladores competentes, encontrando-se a operação em análise regulatória na data de publicação dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Em razão do estágio atual da operação, inclusive no que tange à manifestação dos reguladores, à administração da Companhia entende que as divulgações mencionadas acima refletem os impactos estimados possíveis da Oferta sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “HBR”), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, em análise às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2026, acompanhadas das correspondentes notas explicativas, do Relatório da Administração da Companhia e do Relatório dos auditores independentes, após os esclarecimentos prestados, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.

Mogi das Cruzes, 06 de agosto de 2026.

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Frederico Oliveira de Castro

PARECER COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário (“**CoAud**”) da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procedeu à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2026, acompanhadas do comentário do desempenho da Companhia e do relatório de revisão do auditor independente, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 6 de agosto de 2026.

Djalma Soares dos Santos Júnior
Coordenador

José Luiz Acar Pedro
Membro

Paulo Roberto Salvador Costa
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2026; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 6 de agosto de 2026 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2026.

Mogi das Cruzes, 06 de agosto de 2026.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2026;
e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 6 de agosto de 2026 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2026.

Mogi das Cruzes, 06 de agosto 2026.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores