



HBR

HBR Malls – Mogi Shopping

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

2T26

MOGI
shopping

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

7 de agosto de 2026

10h00 (BR) | 9h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

HBRE

B3 LISTED NM



AVISO LEGAL

Esta apresentação pode conter certas afirmações que expressam expectativas, crenças e previsões da administração da HBR Realty sobre eventos ou resultados futuros. Tais afirmações não são fatos históricos, estando baseadas em informações relacionadas ao mercado imobiliário, e informações econômicas e financeiras disponíveis até o momento e em projeções relacionadas ao mercado em que a HBR Realty se insere.

Os fatores que podem afetar o desempenho operacional e econômico-financeiro da HBR Realty incluem, mas não estão limitados a: (i) conjuntura macroeconômica (ii) riscos associados à atividade imobiliária; (iii) falta de financiamento para suprir nossas atividades e necessidades; (iv) eventuais problemas de atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários; (v) sucesso de nossas parcerias; (vi) competitividade do setor imobiliário; (vii) mudanças na legislação que regula o setor.

Esta apresentação foi baseada em informações e dados disponíveis na data em que foi feita e a HBR Realty não se obriga a atualizá-las com base em novas informações e/ou acontecimentos futuros.

As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais, incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, foram ajustadas para refletir os efeitos de empreendimentos não consolidados pela Companhia, ajustados à participação em cada empreendimento. Tais informações não foram objeto de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

DESTAQUES 2T26

R\$ **63,5 mi** (+13,9%)
Receita Bruta

R\$ **56,9 mi** (+13,9%)
Receita Líquida

R\$ **36,7 mi** (+14,5%)
NOI Gerencial

19,4% 2T26 23,7% 2T25
SG&A/Receita Líquida
Menor histórica

HBR Opportunities

Receita líquida R\$ 21,5 mi (+8,2%)

W Hotel com ocupação recorde de 52%

Receita bruta W Hotel R\$ 19,0 mi (+40,8%)

comVem

NOI R\$ 6,3 mi (+26,8%) Margem 81,2%

Vendas R\$ 113,0 mi (+11,5%) e aluguéis R\$ 10,9 mi (+23,5%)

Entrega ComVem Giovanni Gronchi 2,1 mil m² ABL

HBR 3A

NOI R\$ 7,9 mi (+48,1%)

Seis projetos em desenvolvimento (2026-2029)

HBR Malls

NOI R\$ 16,1 mi (+7,3%) Margem 84,2%

Vendas R\$ 483,7 mi (+7,0%)

Aluguéis R\$ 31,5 mi (+7,7%)

HBR

DADOS OPERACIONAIS

2T26

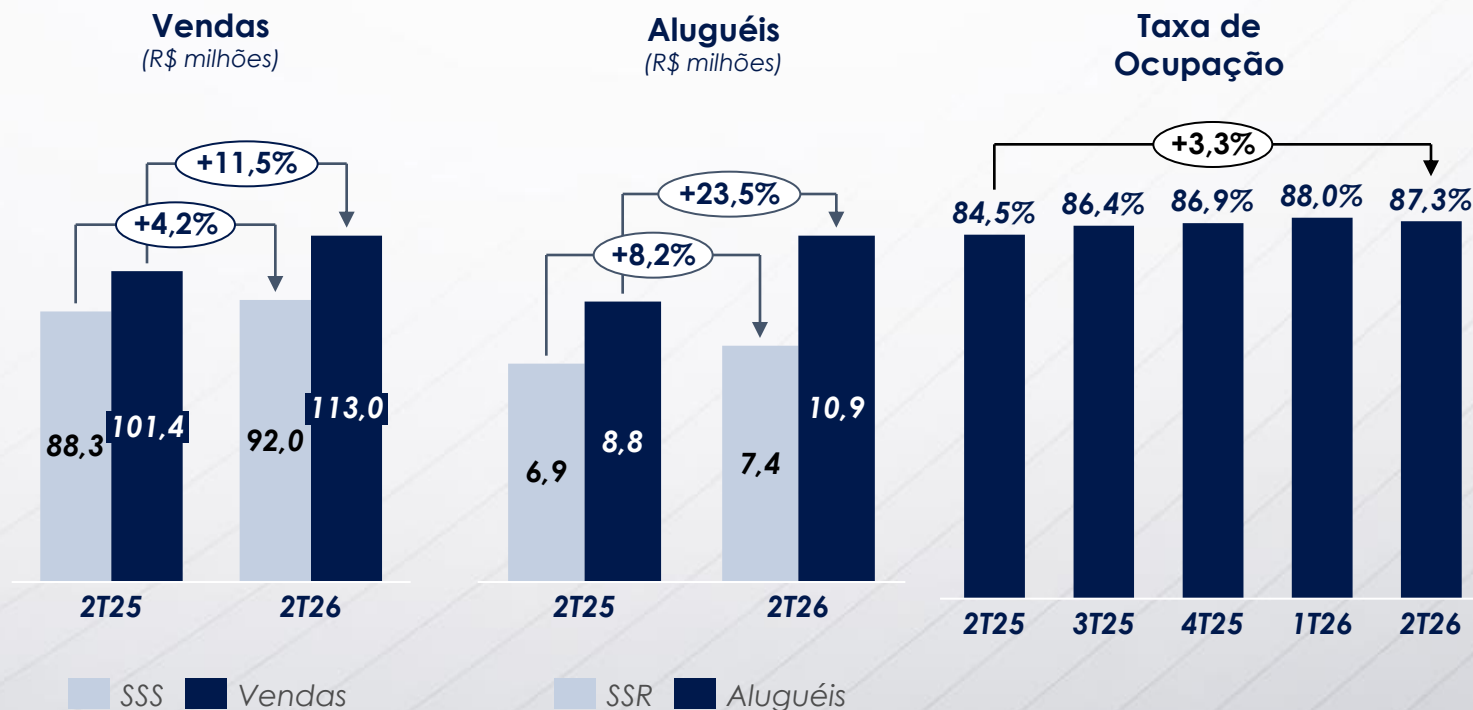


HBR Opportunities – W Hotel

DADOS OPERACIONAIS

COMVEM

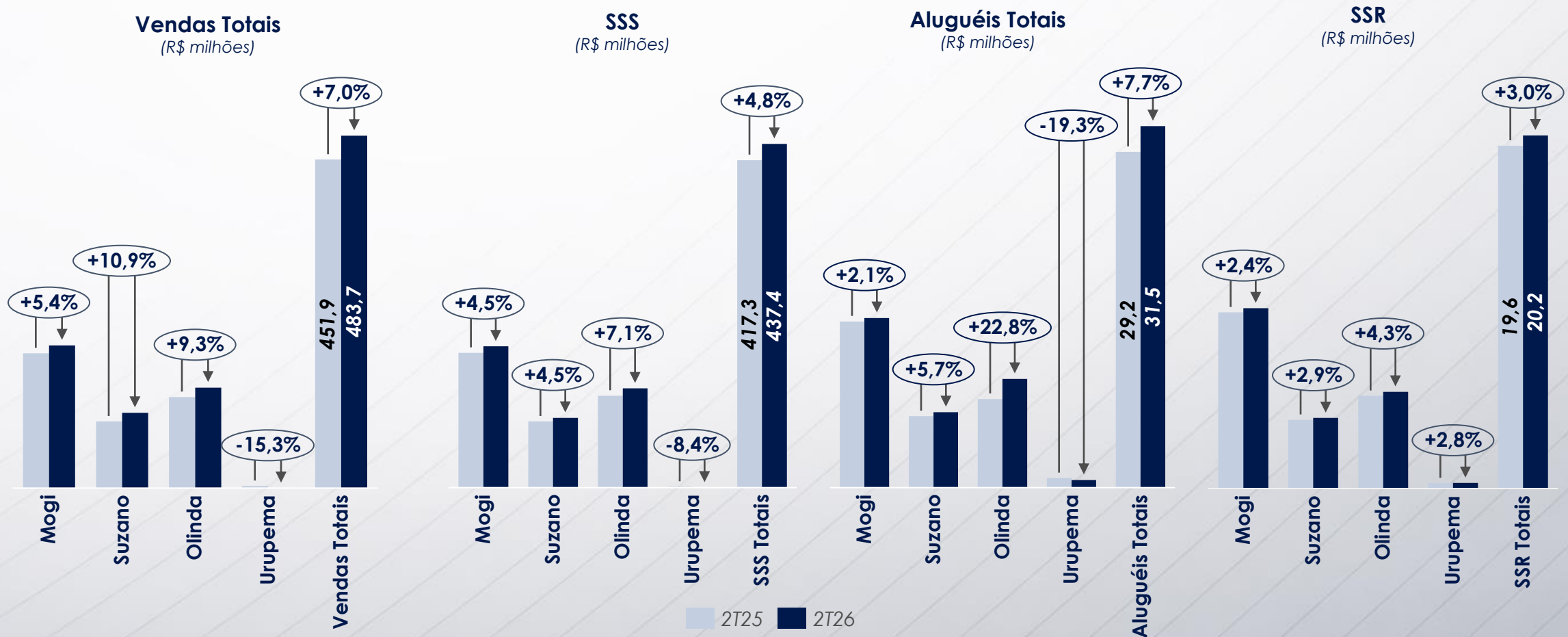
R\$ 7,7 mi +23,5% +8,2%
receita líquida aluguéis SSR



- Expansão de 26,8% do NOI vs. 2T25 (R\$ 6,3 milhões), com margem de 81,2%, refletindo crescimento das receitas, impulsionada pela adição de área e pela maturação dos ativos entregues.
- Expansão de 11,5% em Vendas, alcançando R\$ 113,0 milhões, e SSS com avanço de 4,2%
- Crescimento de 23,5% em aluguéis, alcançando R\$ 10,9 milhões, e SSR com avanço de 8,2%
- Receita líquida gerencial de R\$ 7,7 milhões (+24,9% vs. 2T25), refletindo o crescimento orgânico das receitas de aluguel e vendas
- Taxa de ocupação de 87,3%, melhora de 3,3 p.p. em relação ao 2T25.

DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls



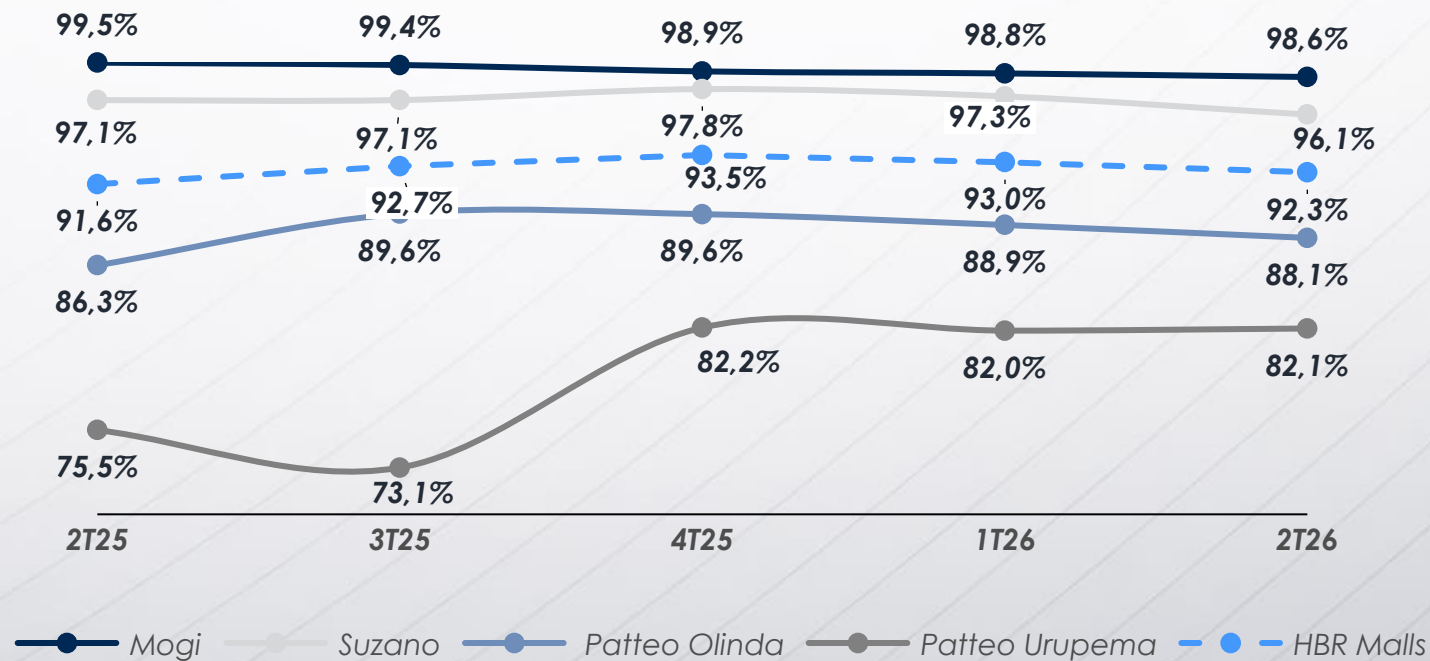
DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

R\$ 483,7 mi +3,0% 92,3%

vendas totais SSR ocupação

Ocupação (%)



- NOI Gerencial de R\$ 16,1 mi, +7,3% vs. 2T25, com margem 84,2%
- Vendas de R\$ 483,7 milhões, com crescimento de 7,0% em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.
- Ocupação média dos shoppings de 92,3%, com destaque para Mogi (98,6%) e Suzano (96,1%), reforçando o posicionamento dos Malls como referência regional
- Patteo Urupema, ainda em fase de maturação, com ocupação mantida de 82% e remanejamento ou substituição de lojistas em andamento, para elevar a atratividade e qualificar o mix

DADOS OPERACIONAIS

HBR_{3A}

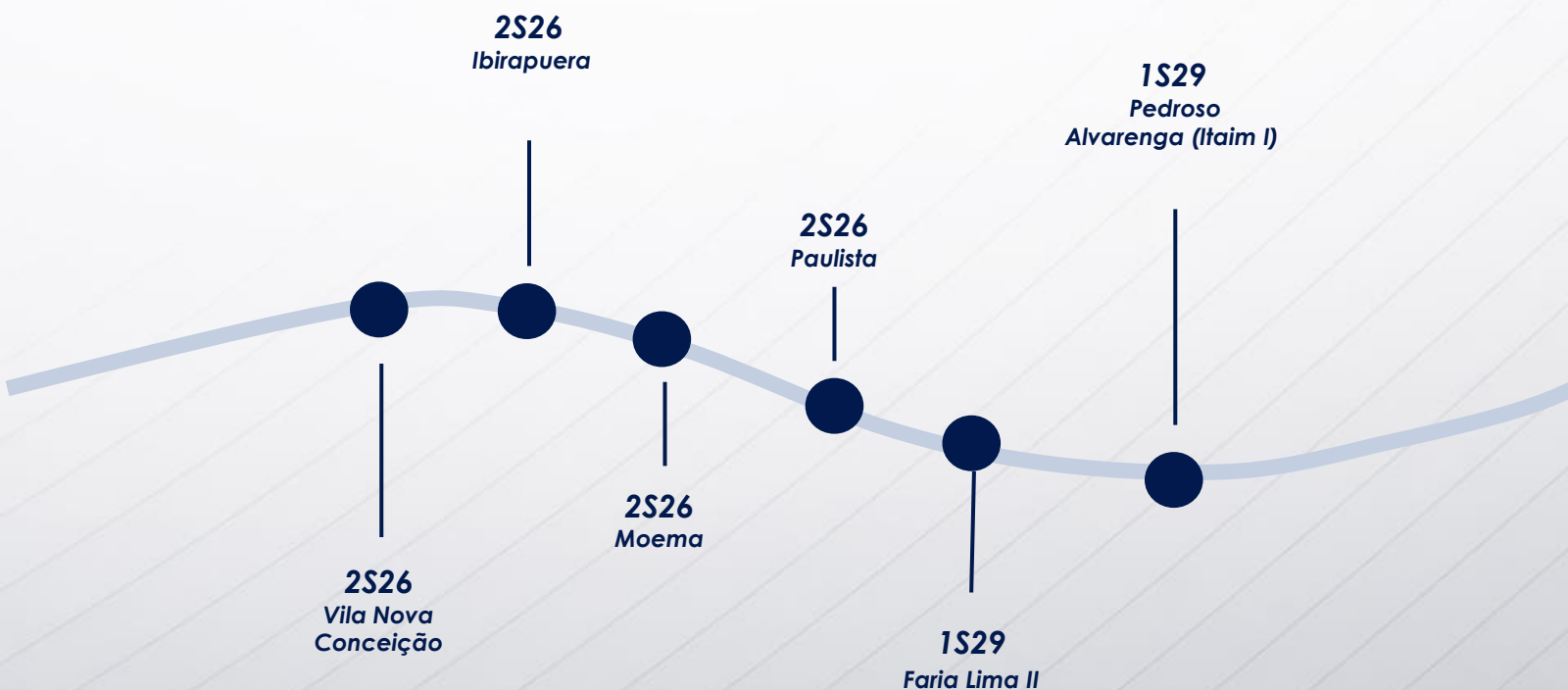
100%

ocupação

80,7%

obra 3A Paulista

Previsão de Entregas



- Receita líquida de R\$ 7,6 mi no 2T26 (+40,3% vs. 2T25), impulsionada pela renegociação contratual com o inquilino do 3A Faria Lima
- Taxa de ocupação da plataforma consistente em 100% desde 2020.
- Cronograma de venda do 3A Corporate Faria Lima ajustado e com alteração do comprador originalmente anunciado, com novas tratativas em andamento apresentando uma melhora nos termos econômicos da operação
- Seis projetos em desenvolvimento (2026-2029)

DADOS OPERACIONAIS

HBR Opportunities

R\$ 21,5 mi

receita líquida

+8,2%

*Crescimento de
receita líquida*

- Receita líquida da plataforma de R\$ 21,5 milhões no 2T26 com crescimento de 8,2%, refletindo o ramp-up do W Hotel, mesmo após a saída do Hotel Hilton Garden Inn em set/2025, evidenciando a recomposição da receita hoteleira mesmo com a redução do número de ativos.
- W Hotel com forte desempenho, atingindo receita bruta de R\$ 19,0 milhões no trimestre, ante R\$ 13,5 milhões no 2T25, refletindo o avanço do ramp-up, a ocupação trimestral média de 52% e a expansão das receitas de hospedagem e de A&B, banquetes e eventos.
- A unidade +Box Patteo São Paulo segue em ramp-up após entrega em 2025.

3 ativos em operação
44,3 mil m²
ABL total

PORTFÓLIO DE ATIVOS

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO EM LOCALIZAÇÕES ESTRATÉGICAS, QUALIDADE E ALTO POTENCIAL DE GERAÇÃO DE VALOR

Entregas Realizadas e Próximas Entregas



ComVem Giovanni Gronchi

Entregue no 2T26

2.063 m² em ABL Total

55 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Ibirapuera

Entrega no 2S26

3 lajes corporativas 12 lojas no Mall

5.166 m² do 3A 2.656 m² do ComVem

7.822 m² em ABL Total 285 vagas



ComVem + 3A Vila Nova Conceição

Entrega no 2S26

16 lajes corporativas 1 loja no Mall

8.464 m² do 3A 1.423 m² do ComVem

9.887 m² em ABL Total 88 vagas



ComVem + 3A Moema

Entrega no 2S26

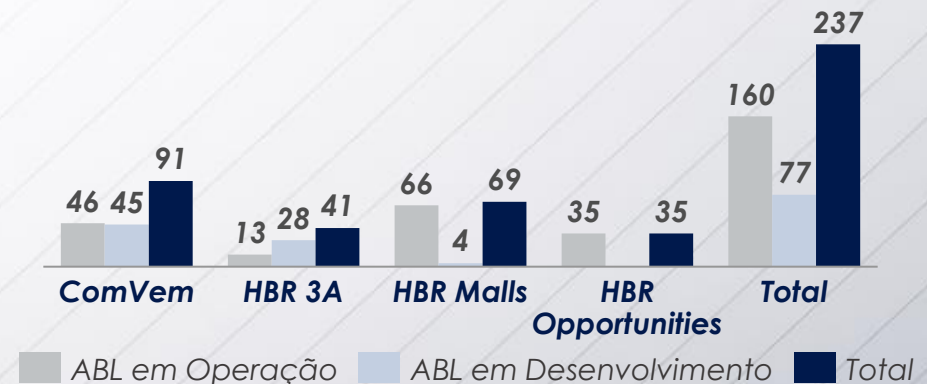
2 lajes corporativas 1 loja no Mall

4.752 m² do 3A 2.405 m² do ComVem

7.157 m² em ABL Total 50 vagas

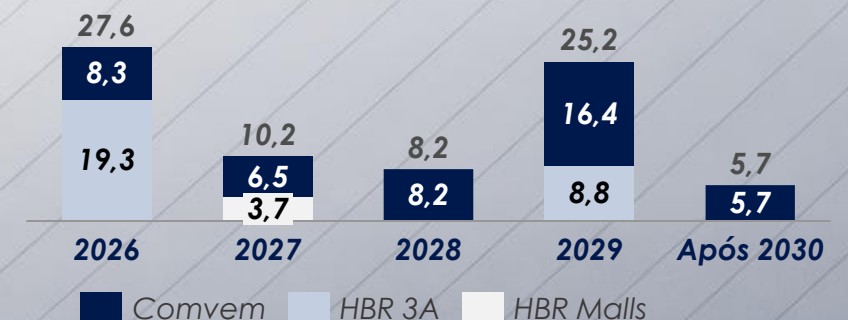
Evolução de ABL % HBR

(milhares de ABL)



Cronograma de Entregas a Realizar %HBR

(milhares de ABL)



HBR

DESEMPENHO FINANCEIRO

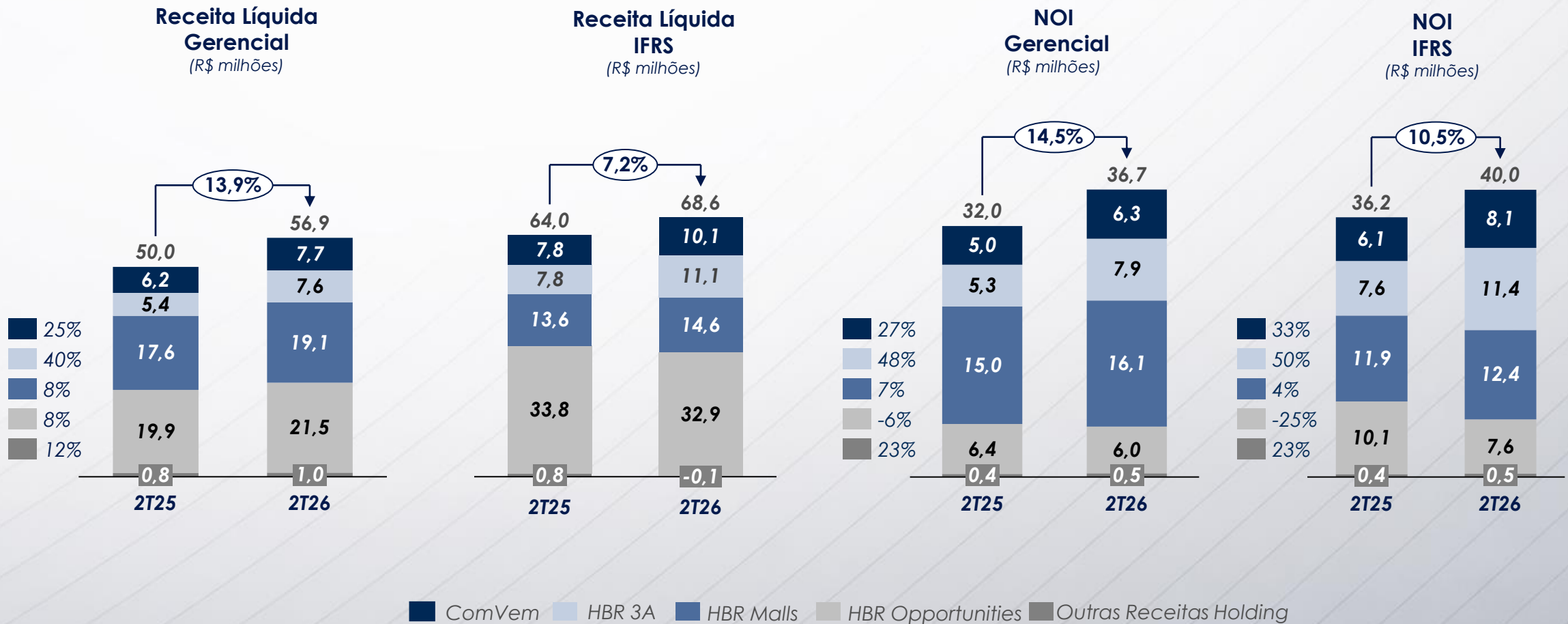
2T26



HBR Opportunities – W Hotel

DESEMPENHO FINANCEIRO

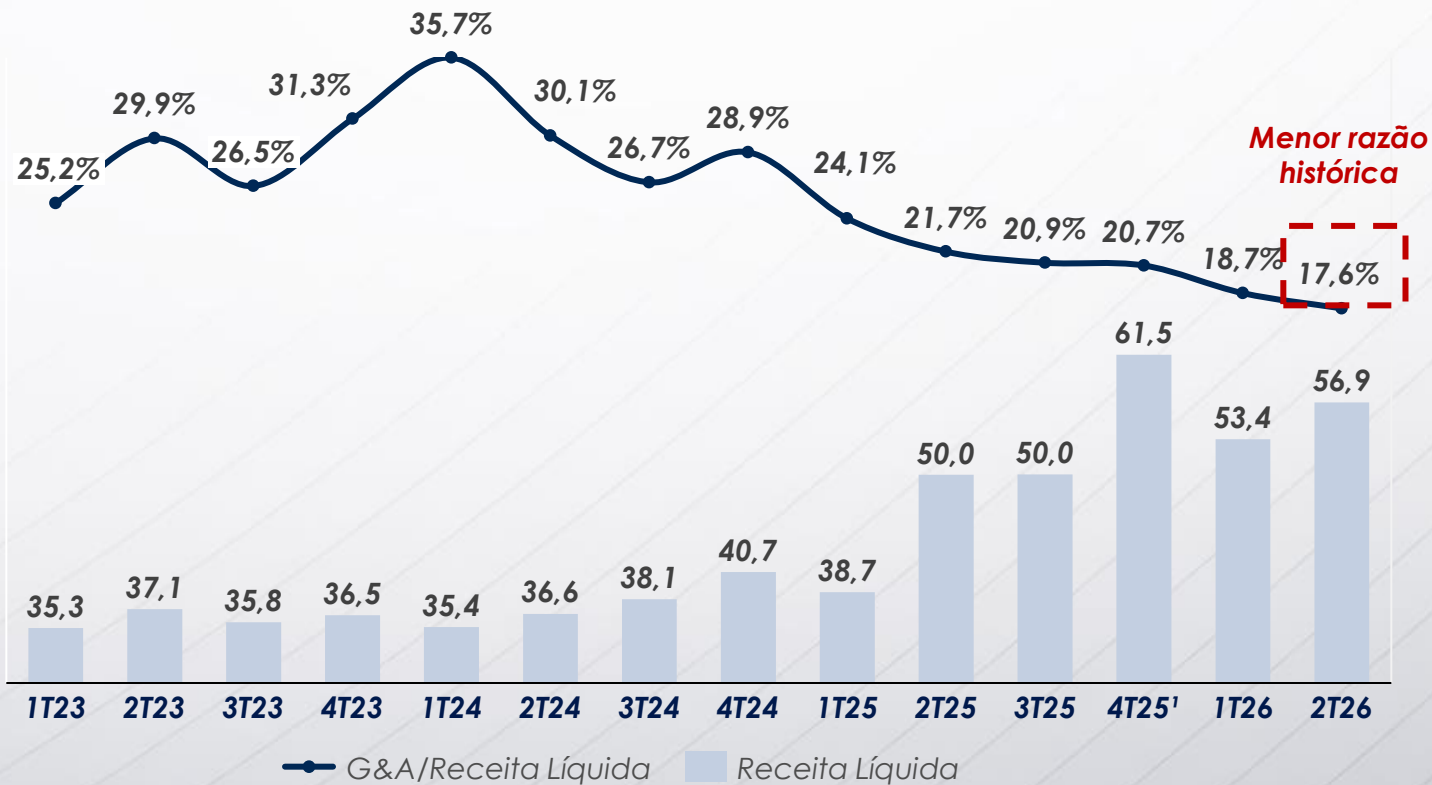
RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 56,9 MILHÕES (GERENCIAL), COM AUMENTO DE 13,9% VS. 2T25, REFLEXO DO CRESCIMENTO DE TODAS AS PLATAFORMAS: HBR 3A (+40%), COMVEM (+25%), HBR OPPORTUNITIES (+8%) E HBR MALLS (+8%), COM DESTAQUE PARA O AVANÇO DO NOI DO HBR 3A (+48%).



DESEMPENHO FINANCEIRO

MENOR RAZÃO HISTÓRICA DE G&A/RECEITA LÍQUIDA PELO 6º TRIMESTRE CONSECUTIVO: A RAZÃO ENTRE G&A PELA RECEITA FOI DE 17,6% NO 2T26, ANTE 21,7% NO 2T25, MELHORA DE 4,1 P.P.

Representatividade do G&A



G&A

- G&A o nível mais baixo em relação a receita líquida dos últimos anos, como mostra o gráfico ao lado. Melhora de 4,1 p.p.
- Crescimento robusto da receita acompanhado por controle de custos, ampliando margens e reforçando geração sustentável de valor

¹ Informações ajustadas pela alienação do empreendimento HBR 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

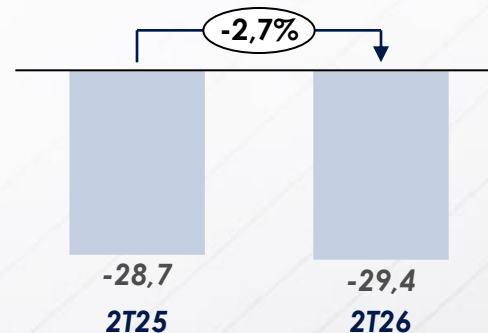
DESEMPENHO FINANCEIRO

O EBITDA AJUSTADO DE R\$ 27,1 MILHÕES NO 2T26, AVANÇO EXPRESSIVO DE 24,7% VS. 2T25 E MARGEM DE 47,7% (GERENCIAL). SUSTENTADO PELO FORTE CRESCIMENTO DE RECEITA LÍQUIDA EM TODAS AS PLATAFORMAS BEM COMO PELO CONTROLE DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

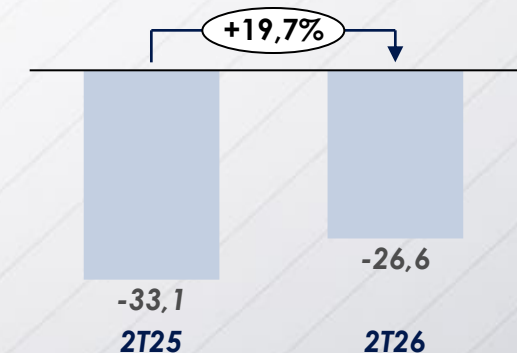
EBITDA Ajustado
(R\$ milhões)



FFO Ajustado
(R\$ milhões)



Lucro Líquido
(R\$ milhões)

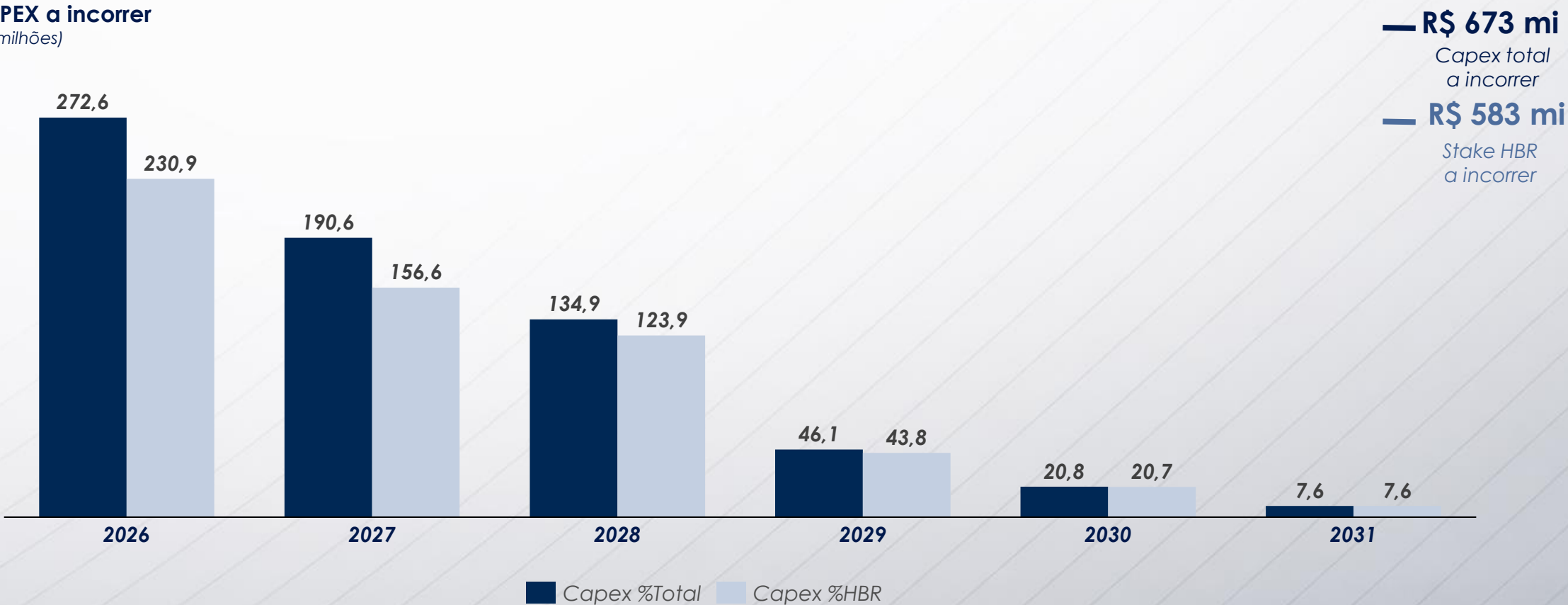


■ Gerencial
■ IFRS

CAPEX

COMO ESTRATÉGIA DA COMPANHIA, A ALOCAÇÃO DE CAPEX DE NOVOS EMPREENDIMENTOS É CONSTANTEMENTE REAVALIADA RESPEITANDO O MOMENTO E ATIVIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO. ABAIXO A ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO PARA OS PRÓXIMOS ANOS.

CAPEX a incorrer
(R\$ milhões)



ENDIVIDAMENTO

AVANÇO DE 10,4% DA DÍVIDA LÍQUIDA VS. 2T25 E DE 15,1% VS. 1T26, COM A INCORPORAÇÃO DE NOVAS CAPTAÇÕES PARA O FINANCIAMENTO DOS PROJETOS EM EXECUÇÃO, PARCIALMENTE COMPENSADAS PELAS AMORTIZAÇÕES DO PERÍODO

R\$ 1,7 bi

Dívida bruta

R\$ 149 mi

Caixa e equivalentes

R\$ 1,6 bi

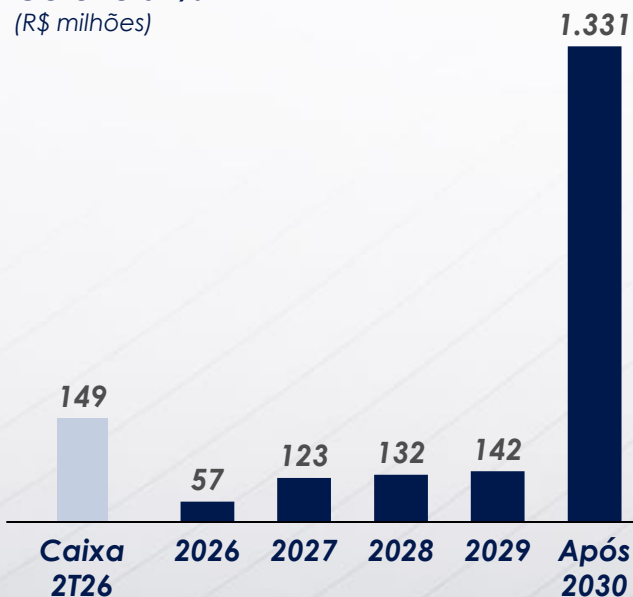
Dívida líquida

47,5%

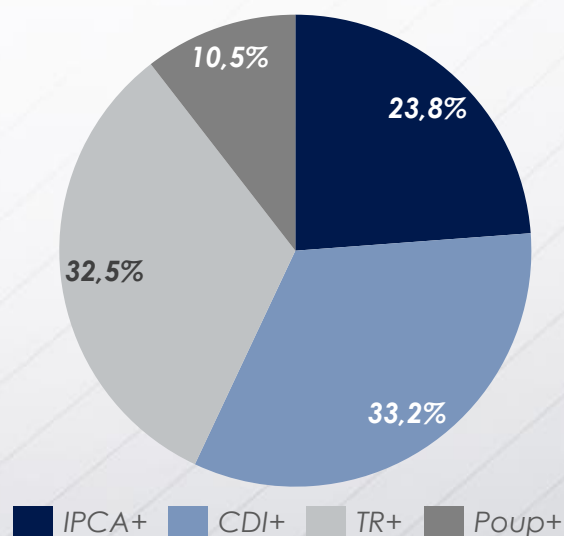
Dívida líquida/PPI

Cronograma de Amortização da Dívida Gerencial %HBR

(R\$ milhões)

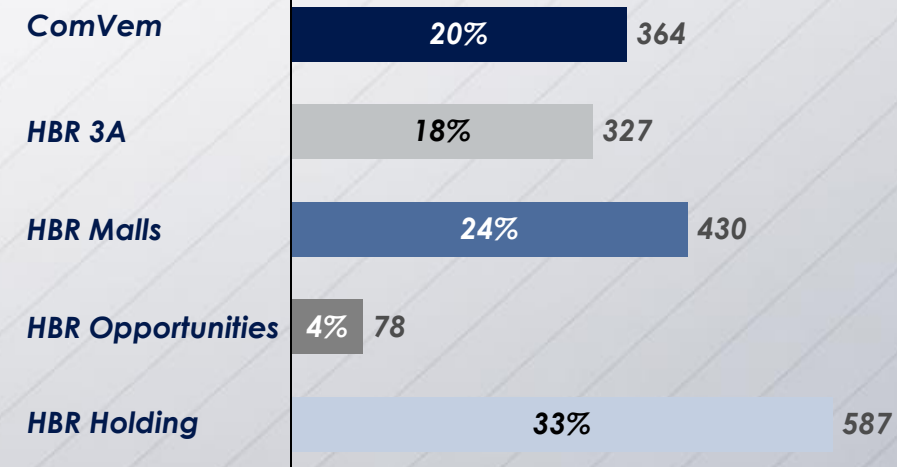


Indexador atrelado às dívidas



Dívida Bruta Gerencial %HBR

(R\$ milhões)



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

NATÁLIA VASCONCELOS

Gerente de Relações com Investidores

ANA CLARA BRANCO

Analista de Relações com Investidores

@ ri@hbrrealty.com.br

🌐 ri.hbrrealty.com.br

☎ (11) 4793-7556

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

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

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

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

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



HBR

HBR Malls – Mogi Shopping

EARNINGS PRESENTATION

2Q26

VIDEOCONFERENCE

Simultaneous translation into English

August 7th, 2026

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

[Click here to access](#)

HBRE

B3 LISTED NM



DISCLAIMER

This presentation may contain certain statements expressing the management's expectations, beliefs, and projections regarding future events or results of HBR Realty. These statements are not historical facts and are based on information related to the real estate market, as well as economic and financial data available at the time, and on projections concerning the market in which HBR Realty operates.

Several factors may affect HBR Realty's operational and financial performance, including but not limited to: (i) macroeconomic conditions; (ii) risks inherent to real estate activities; (iii) lack of financing to support our operations and needs; (iv) potential delays or failures in our real estate developments; (v) success of our partnerships; (vi) competitiveness of the real estate sector; and (vii) changes in the legislation governing the industry.

This presentation is based on information and data available as of the date it was prepared, and HBR Realty is under no obligation to update it in light of new information and/or future events.

The information presented in this report should be assessed in conjunction with the Financial Statements and their respective explanatory notes. Operational data and managerial information, including the calculation of EBITDA and Adjusted EBITDA, have been adjusted to reflect the effects of projects not consolidated by the Company, proportionally to its interest in each project. Such information has not been reviewed by the independent auditors. All IFRS information was extracted directly from the Company's audited Financial Statements and complies with International Financial Reporting Standards (IFRS).

2Q26 HIGHLIGHTS

R\$ 63.5 mm (+13.9%)
Gross revenue

R\$ 56.9 mm (+13.9%)
Net revenue

R\$ 36.7 mm (+14.9%)
Managerial NOI

19.4% 2Q26 23.7% 2Q25
SG&A/Net Revenue
Lowest on record

HBR Opportunities

Net Revenue R\$ 21.5 mm (+8.2%)

W Hotel with record occupancy of 52%

Gross revenue W Hotel R\$ 19.0 mm (+40.8%)

comVem

NOI R\$ 6.3 mm (+26.8%) Margin 81.2%

Sales R\$ 113.0 mm (+11.5%) and rentals R\$ 10.9 mm (+23.5%)

ComVem Giovanni Gronchi delivered / 2.1 k sqm of GLA

HBR 3A

NOI R\$ 7.9 mm (+ 48.1%)

Six projects under development (2026-2029)

HBR Malls

NOI R\$ 16.1 mm (+7.3%) Margin 84.2%

Sales R\$ 483.7 mi (+7.0%)

Rental Revenue R\$ 31.5 mi (+7.7%)

Notes: All information refers to 2Q26, with comparisons to 2Q25, unless otherwise stated

HBR

OPERATIONAL FIGURES

2Q26

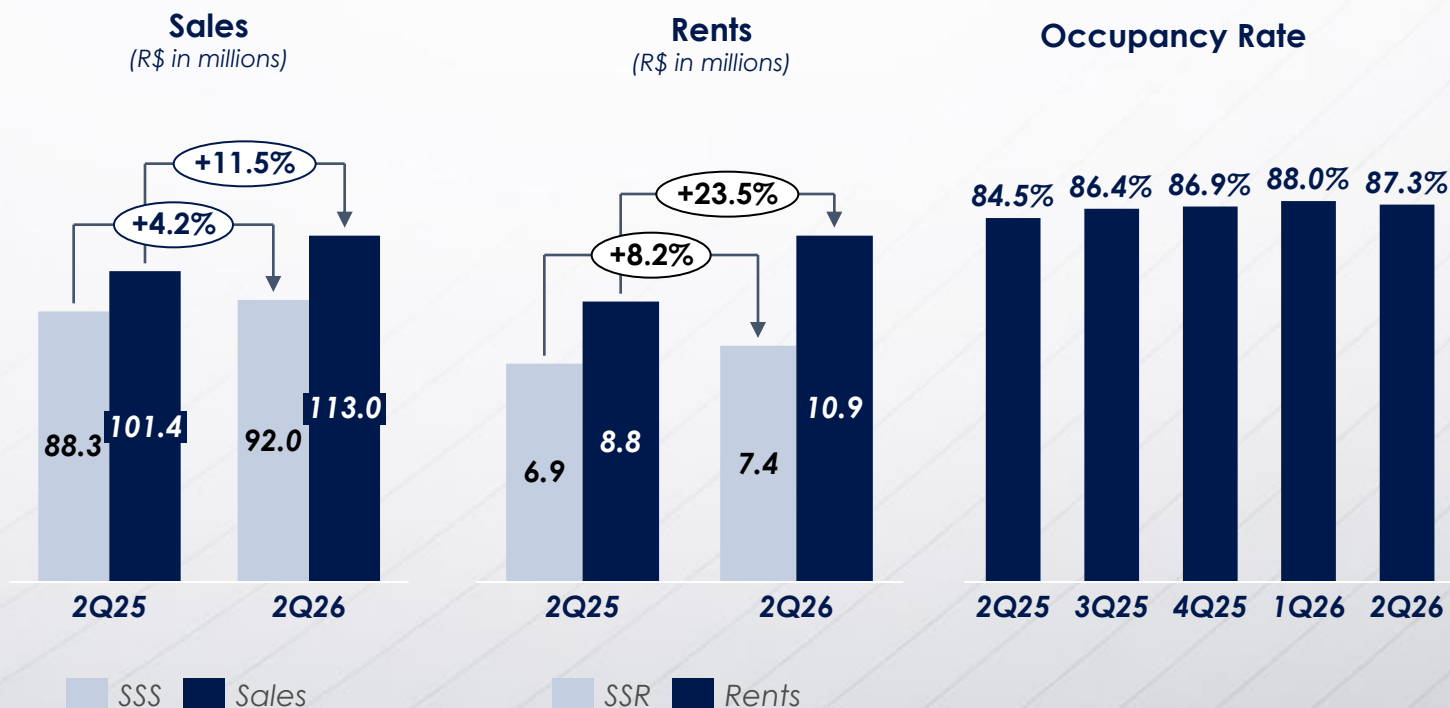


HBR Opportunities – W Hotel

OPERATIONAL FIGURES



R\$ 7.7 mi +23.5% +8.2%
 Net Revenue Rental Revenue SSR

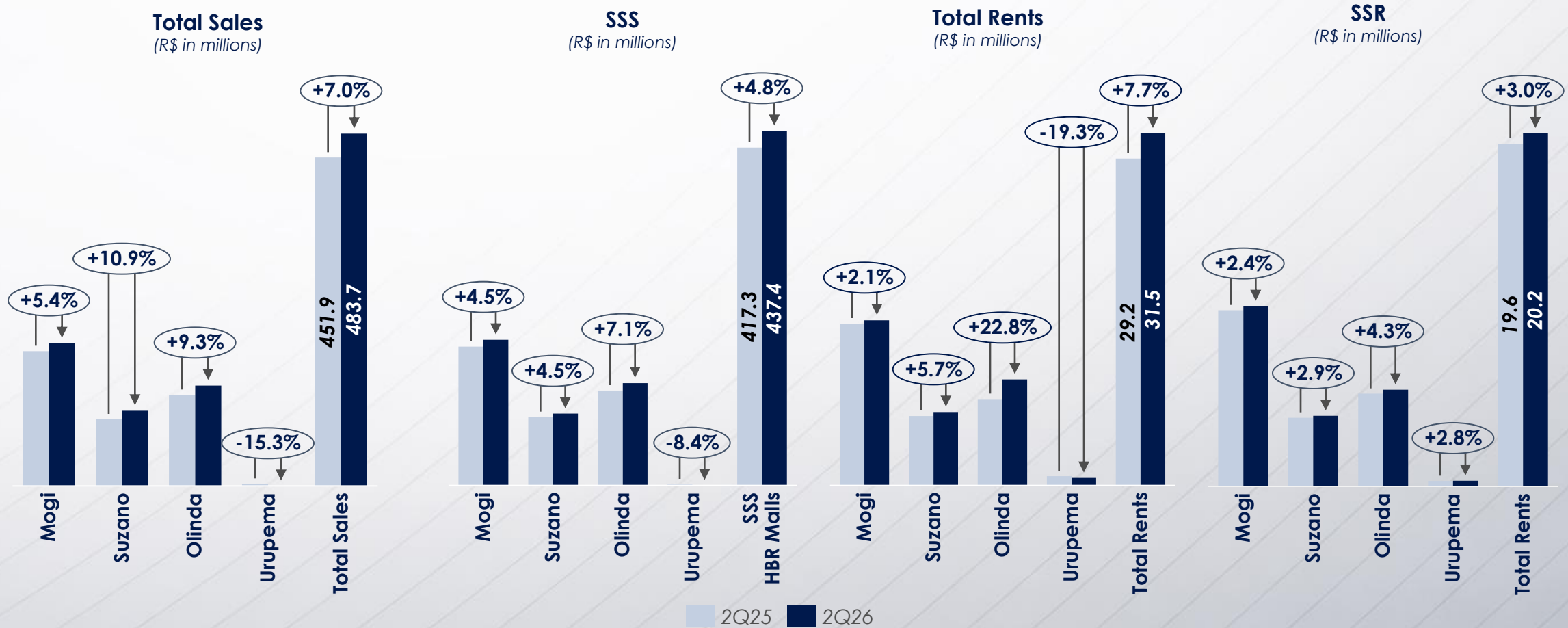


- 26.8% expansion in NOI vs. 2Q25 (R\$ 6.3 million), with a margin of 81.2%, reflecting revenue growth, driven by the addition of GLA and the maturation of delivered assets.
- 11.5% expansion in sales, reaching R\$ 113.0 million, and SSS with a 4.2% increase
- 23.5% growth in rentals, reaching R\$ 10.9 million, and SSR with an 8.2% increase
- Managerial net revenue of R\$ 7.7 million (+24.9% vs. 2Q25), reflecting organic growth in rental and sales revenues
- Occupancy rate of 87.3%, a 3.3 p.p. improvement vs. 2Q25.

¹ Compound annual growth rate.

OPERATIONAL FIGURES

HBR Malls

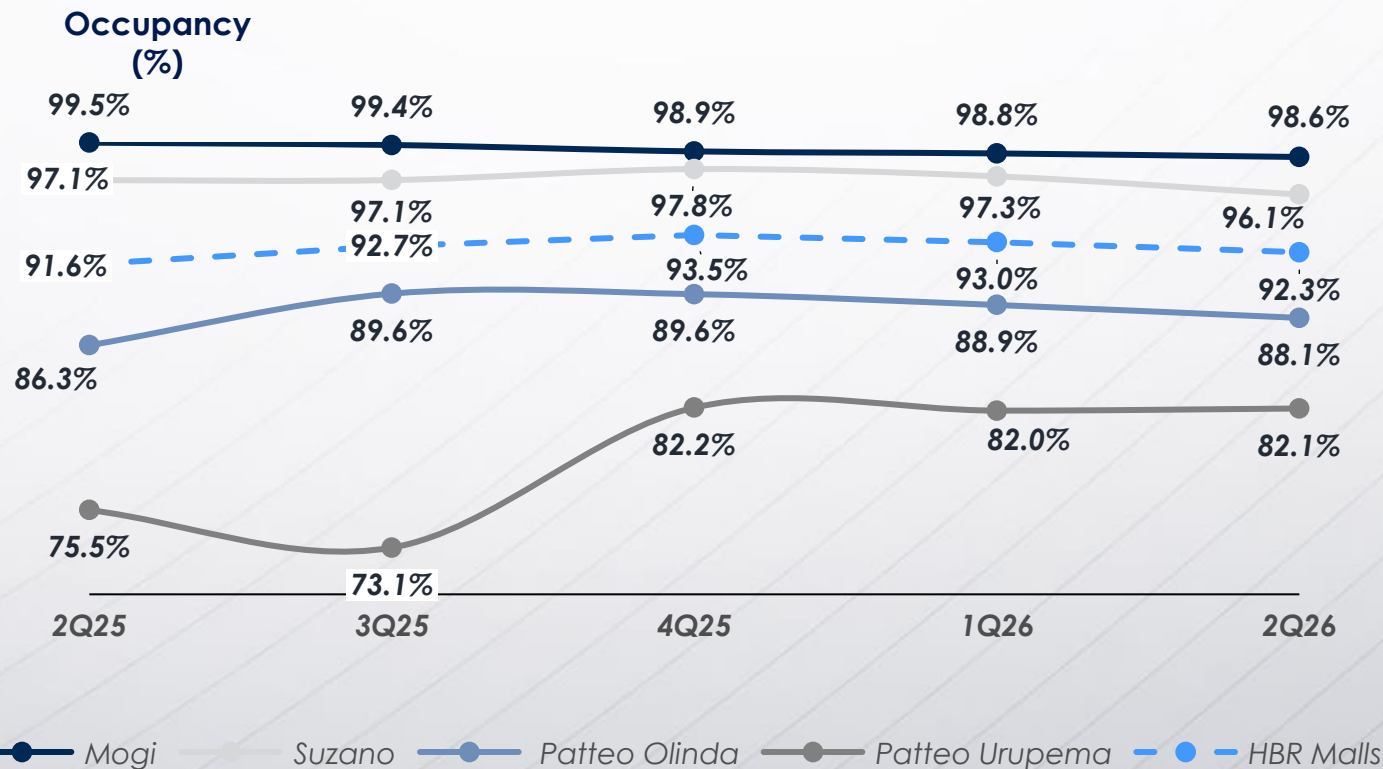


OPERATIONAL FIGURES

HBR Malls

R\$ 483.7 mi +3.0% 92.3%

Total Sales SSR Occupancy



- Managerial NOI of R\$ 16.1 million, +7.3% vs. 2Q25, with a margin of 84.2%
- Sales of R\$ 483.7 million, with growth of 7.0% compared to the same quarter of the prior year.
- Average mall occupancy of 92.3%, with highlights for Mogi (98.6%) and Suzano (96.1%), reinforcing the Malls' positioning as a regional reference.
- Patteo Urupema, still in its maturation phase, with occupancy maintained at 82% and ongoing tenant replacement or substitution to enhance attractiveness and improve the tenant mix.

OPERATIONAL FIGURES

HBR_{3A}

100%

Occupancy

80.7%

3A Paulista
Construction progress

Expected Deliveries



- Net revenue of R\$ 7.6 million in 2Q26 (+40.3% vs. 2Q25), driven by the contractual renegotiation with the 3A Faria Lima tenant
- Platform occupancy rate has remained consistently at 100% since 2020.
- 3A Corporate Faria Lima sales schedule adjusted, with a change in the originally announced buyer, with new negotiations underway showing an improvement in the economic terms of the transaction.
- Six projects under development (2026-2029)

OPERATIONAL FIGURES

HBR Opportunities

R\$ 21.5 mi

net revenue

+8.2%

Net Revenue
Growth

- Platform net revenue of R\$ 21.5 million in 2Q26, growing 8.2%, reflecting the ramp-up of the W Hotel, even with the exit of the Hilton Garden Inn in September 2025, evidencing the recomposition of hotel revenues despite the reduction in the number of operating assets.
- W Hotel with strong performance, reaching gross revenue of R\$ 19.0 million in the quarter, compared to R\$ 13.5 million in 2Q25, reflecting the progress of the ramp-up, average quarterly occupancy of 52%, and the expansion of lodging and F&B, banquet, and event revenues.
- The +Box Patteo São Paulo unit remains in ramp-up following its delivery in 2025.

3 assets in operation
44,3 k sqm
of total GLA

ASSET PORTFOLIO

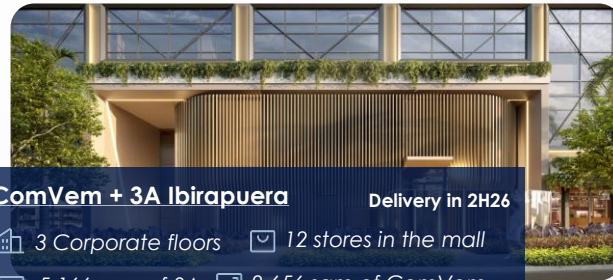
DIVERSIFIED PORTFOLIO IN STRATEGIC LOCATIONS, QUALITY AND HIGH POTENTIAL FOR VALUE CREATION.

Delivered Projects and Upcoming Deliveries



ComVem Giovanni Gronchi **Delivered in 1Q26**

- 2,063 sqm of Total GLA
- 55 parking spaces



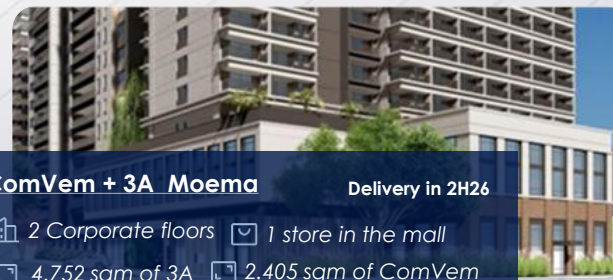
ComVem + 3A Ibirapuera **Delivery in 2H26**

- 3 Corporate floors 12 stores in the mall
- 5.166 sqm of 3A 2.656 sqm of ComVem
- 7.822 sqm of Total GLA 285 parking spaces



ComVem + 3A Vila Nova Conceição **Delivery in 1H26**

- 16 Corporate floors 1 store in 2h26
- 8.464 sqm of 3A 1.423 sqm of ComVem
- 9.887 sqm of Total GLA 88 parking spaces

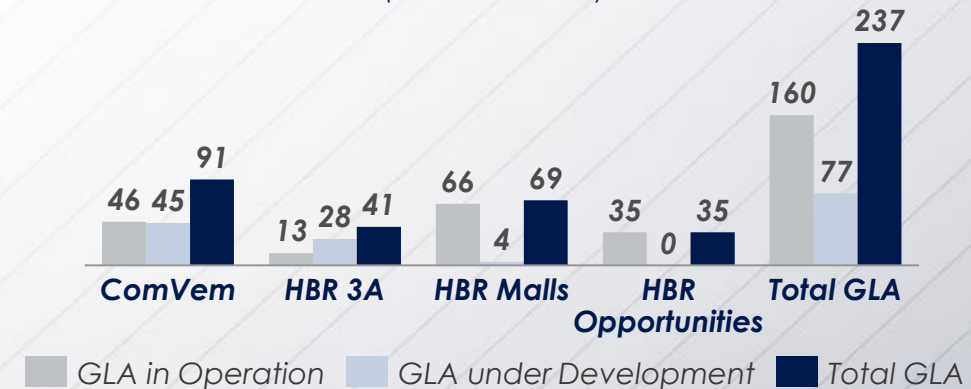


ComVem + 3A Moema **Delivery in 2H26**

- 2 Corporate floors 1 store in the mall
- 4.752 sqm of 3A 2.405 sqm of ComVem
- 7.157 m² em ABL Total 50 parking spaces

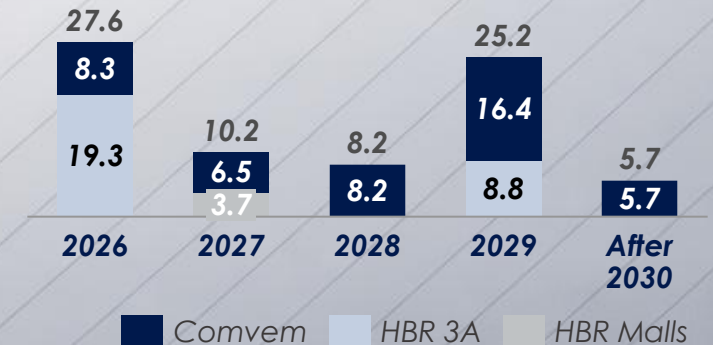
HBR GLA Evolution (%)

(GLA in thousands)



Delivery Schedule (HBR %)

(GLA in thousands)



HBR

FINANCIAL PERFORMANCE

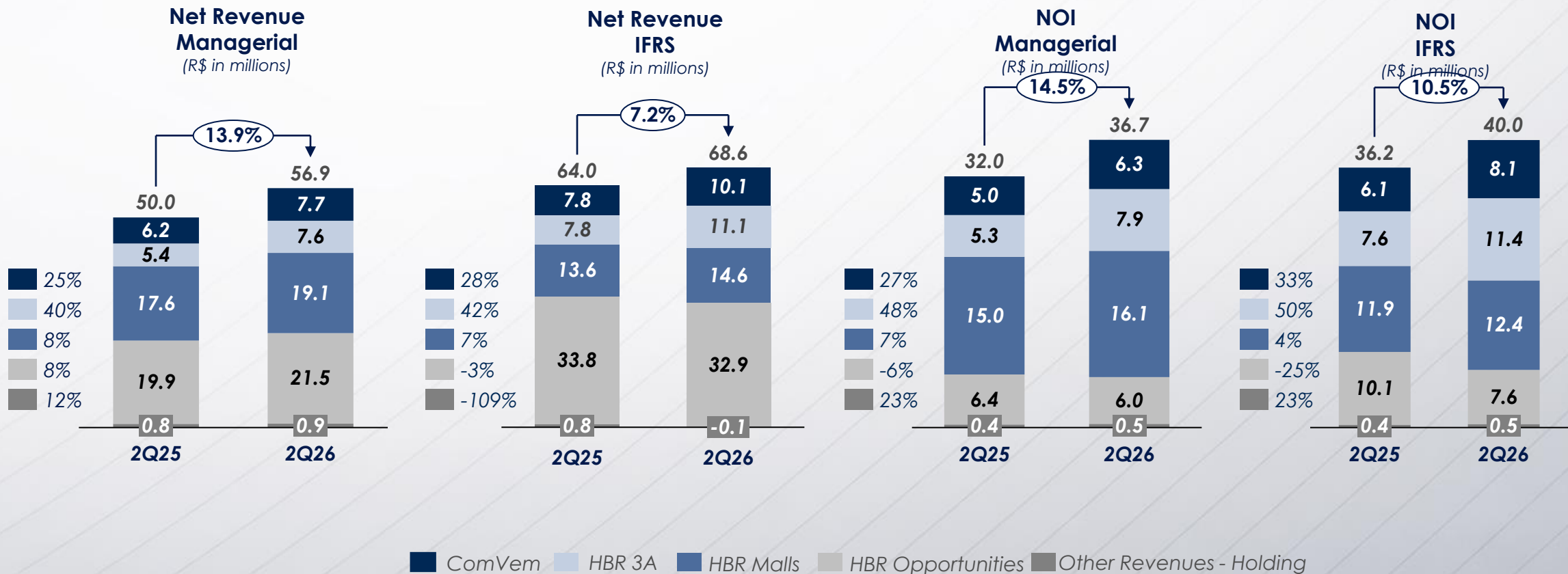
2Q26



HBR Opportunities – W Hotel

FINANCIAL PERFORMANCE

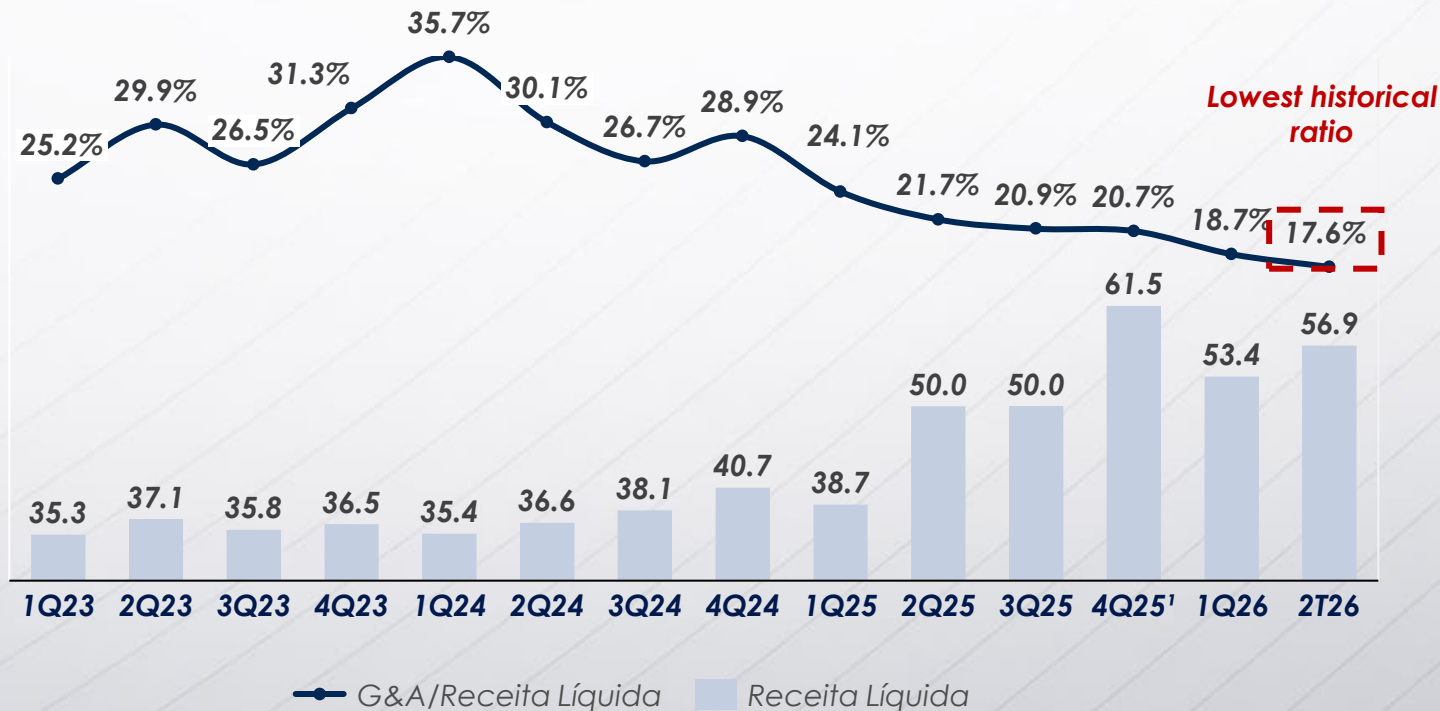
NET REVENUE OF R\$ 56.9 MILLION (MANAGERIAL), UP 13.9% VS. 2Q25, REFLECTING GROWTH ACROSS ALL PLATFORMS: HBR 3A (+40%), COMVEM (+25%), HBR OPPORTUNITIES (+8%), AND HBR MALLS (+8%), WITH THE HBR 3A NOI ADVANCE STANDING OUT (+48%)



FINANCIAL PERFORMANCE

LOWEST HISTORICAL G&A/NET REVENUE RATIO FOR THE 6TH CONSECUTIVE QUARTER: THE G&A TO NET REVENUE RATIO REACHED 17.6% IN 2Q26, COMPARED TO 21.7% IN 2Q25, AN IMPROVEMENT OF 4.1 P.P.

G&A Cost Efficiency



¹ Figures adjusted for the disposal of the 3A Corporate Pinheiros development, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

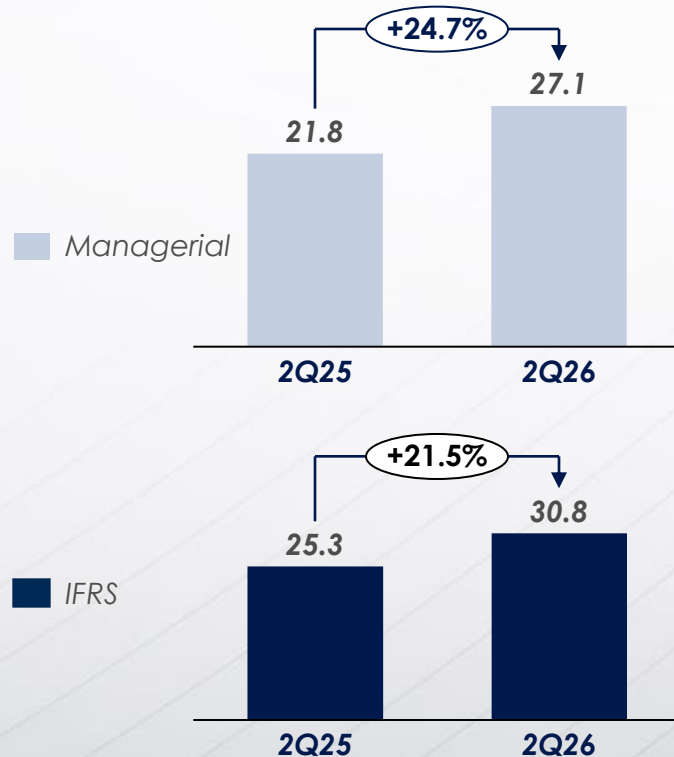
SG&A

- G&A at its lowest level relative to net revenue in recent years, as shown in the chart alongside. A 4.1 p.p. improvement.
- Robust revenue growth accompanied by cost control, expanding margins and reinforcing sustainable value generation.

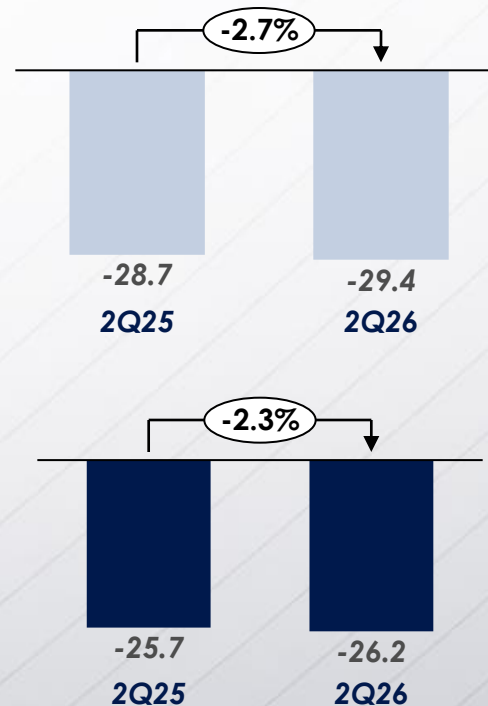
FINANCIAL PERFORMANCE

ADJUSTED EBITDA OF R\$ 27.1 MILLION IN 2Q26, A STRONG 24.7% INCREASE VS. 2Q25 WITH A MARGIN OF 47.7% (MANAGERIAL). SUPPORTED BY STRONG NET REVENUE GROWTH ACROSS ALL PLATFORMS AS WELL AS ADMINISTRATIVE EXPENSE CONTROL.

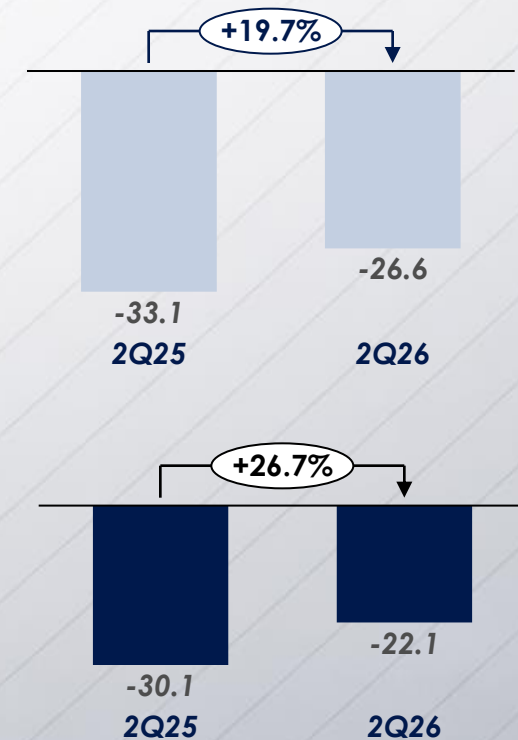
Adjusted EBITDA
(R\$ in millions)



Adjusted FFO
(R\$ in millions)



Net Income
(R\$ millions)

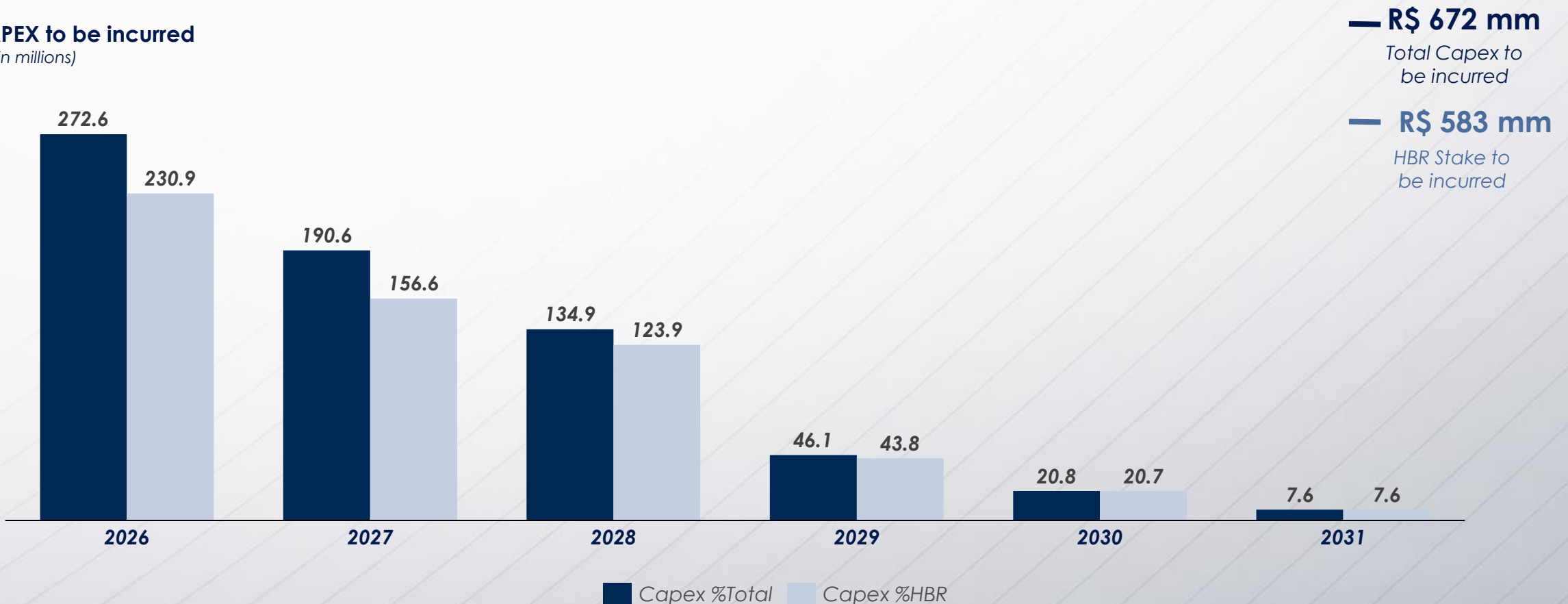


CAPEX

AS PART OF THE COMPANY'S STRATEGY, THE ALLOCATION OF CAPEX FOR NEW DEVELOPMENTS IS CONSTANTLY REASSESSED IN LIGHT OF REAL ESTATE MARKET CONDITIONS AND ACTIVITY LEVELS. BELOW IS THE ESTIMATED INVESTMENT FOR THE COMING YEARS.

CAPEX to be incurred

(R\$ in millions)



INDEBTEDNESS

10.4% INCREASE IN NET DEBT VS. 2Q25 AND 15.1% VS. 1Q26, WITH THE ADDITION OF NEW FUNDING TO FINANCE PROJECTS UNDER EXECUTION, PARTIALLY OFFSET BY THE PERIOD'S AMORTIZATIONS.

R\$ 1.7 bi

Gross debt

R\$ 149 mm

Cash and cash equivalents

R\$ 1.6 bi

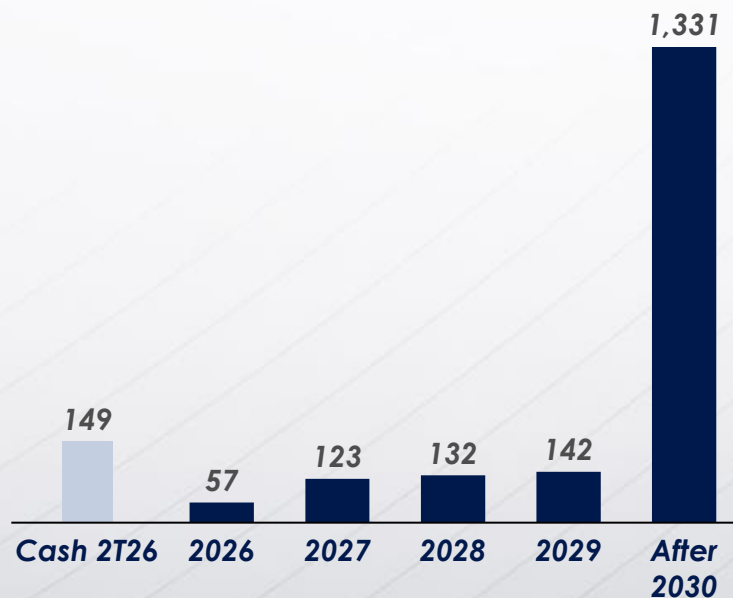
Net debt

47.5%

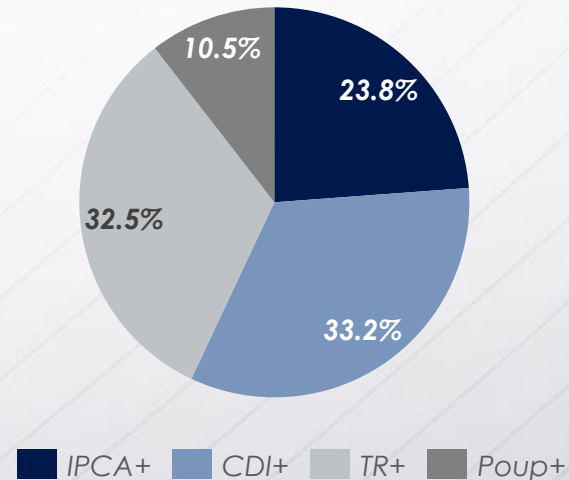
Net debt / PPI

Management Debt Amortization Schedule (%HBR)

(R\$ in millions)

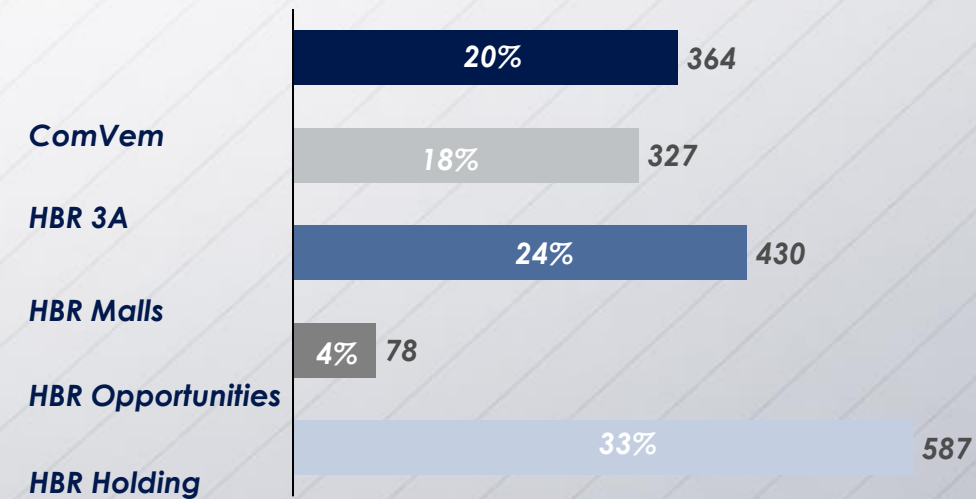


Index linked to debts



Management Gross Debt (%HBR)

(R\$ in millions)



INVESTOR RELATIONS

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Chief Financial & Investor Relations Officer

NATÁLIA VASCONCELOS

Investor Relations Manager

ANA CLARA BRANCO

Investor Relations Analyst

@ ri@hbrrealty.com.br

🌐 ri.hbrrealty.com.br

☎ (11) 4793-7556

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

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

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

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

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