HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro 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 3T26

Mogi das Cruzes – 5 de novembro 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 3º trimestre de 2026, em atendimento às disposições da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 155, de 23 de junho 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 3T26, a receita bruta totalizou R$ 80.967, crescimento de 16,0% em relação ao 3T25, impulsionado principalmente pelo W Hotel, pelo 3A Faria Lima, pelo Mogi Shopping e pela evolução da plataforma ComVem. No acumulado dos nove meses de 2026, a receita bruta alcançou R$ 229.794, alta de 20,7% em relação ao 9M25.

No trimestre, a receita bruta de aluguel de imóveis próprios somou R$ 41.428, aumento de 14,9% na comparação anual. O desempenho foi impulsionado pelo 3A Faria Lima, cuja receita de aluguel cresceu 48,5%, e pela evolução do Mogi Shopping. A plataforma ComVem também contribuiu positivamente, beneficiada pela maturação dos ativos e pelo avanço das locações.

As receitas de hospedagem totalizaram R$ 21.255, aumento de 5,9% em relação ao 3T25, mesmo com a saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação. Considerando apenas o W Hotel, as receitas de hospedagem cresceram 60,9%, refletindo a continuidade de sua maturação operacional, sustentada pela evolução da ocupação, da diária média e das receitas associadas aos serviços oferecidos pelo hotel.

As receitas de taxa de administração somaram R$ 1.116, crescimento de 3,2% em relação ao 3T25. A linha de outras receitas alcançou R$ 13.211, alta de 40,2%, impulsionada principalmente pelas operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel, que cresceram 47,5% no trimestre. As receitas de estacionamentos totalizaram R$ 3.957, avanço de 25%, beneficiadas pelo maior fluxo nos empreendimentos, pela contribuição das unidades entregues da plataforma ComVem, pelos reajustes nos preços dos tickets praticados e pelo cenário favorável de retomada do trabalho presencial nos escritórios da cidade de São Paulo, que elevou o fluxo de veículos nos ativos da Companhia.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	41.428	36.055	14,9%	124.878	105.335	18,6%
Taxa de administração	1.116	1.081	3,2%	3.385	3.083	9,8%
Hospedagem	21.255	20.080	5,9%	57.970	53.426	8,5%
Receita de estacionamentos	3.957	3.165	25,0%	11.170	8.850	26,2%
Outras Receitas	13.211	9.424	40,2%	32.391	19.639	64,9%
Receita Bruta	80.967	69.805	16,0%	229.794	190.333	20,7%

RECEITA LÍQUIDA

No 3T26, a receita líquida da Companhia alcançou R$ 71.670, crescimento de 13,5% em relação ao 3T25. As deduções da receita bruta totalizaram R$ (9.297) no trimestre, ante R$ (6.646) 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 11,5% da receita bruta, em comparação com 9,5% no 3T25, refletindo principalmente o aumento dos descontos concedidos no W Hotel e a maior participação das receitas de alimentos e bebidas, banquetes e eventos do W Hotel no mix de receitas. O W Hotel respondeu por R$ 2.442 do aumento de R$ 2.651 das deduções no trimestre. No acumulado dos 9M26, a receita líquida totalizou R$ 205.092, avanço de 18,7% em relação aos 9M25.

Os custos totalizaram R$ (31.397) no 3T26, aumento de 10,8% em relação ao 3T25, variação inferior ao crescimento da receita líquida no período. O desempenho reflete principalmente o avanço da operação do W Hotel, cujos custos acompanharam a expansão das receitas de hospedagem, alimentos e bebidas, banquetes e eventos. No acumulado dos 9M26, os custos somaram R$ (86.914), aumento de 20,6% em relação aos 9M25, refletindo principalmente a maior escala da operação hoteleira ao longo dos nove meses.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Bruta	80.967	69.805	16,0%	229.794	190.333	20,7%
Deduções da Receita	(9.297)	(6.646)	39,9%	(24.702)	(17.564)	40,6%
Receita Líquida	71.670	63.159	13,5%	205.092	172.769	18,7%
Custos	(31.397)	(28.348)	10,8%	(86.914)	(72.096)	20,6%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS, COMERCIAIS E TRIBUTÁRIAS

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R$ (11.209) no 3T26, redução de 4,1% em relação ao 3T25. O desempenho evidencia a disciplina de custos da Companhia, que reduziu o patamar de despesas mesmo diante do crescimento de 13,5% da receita líquida no período. A relação entre SG&A e a receita líquida atingiu 15,6% no 3T26, ante 18,5% no 3T25, melhora de 2,9 p.p., refletindo a diluição das despesas operacionais sobre uma base de receitas maior. No acumulado dos 9M26, essas despesas somaram R$ (32.691), redução de 7,6% em relação aos 9M25.

No âmbito das despesas administrativas, as despesas com pessoal somaram R$ (6.128), representando uma redução de 7,3% em relação ao 3T25. Os serviços de consultoria totalizaram R$ (1.923), aumento de 15,9%, compensado pela redução de depreciação e amortização que somou R$ (1.659), uma redução de 15,6% na comparação anual. As outras despesas administrativas totalizaram R$ (536), queda de 46,9%, reforçando a eficiência na gestão das despesas, como redução dos valores de seguros, onde temos apólices com coberturas melhores e custos reduzidos e a racionalização de despesas de transporte, viagens e hospedagens. A linha de PECLD registrou constituição de R$ (387) no trimestre, ante reversão de R$ 415 no 3T25.

As despesas comerciais totalizaram R$ (565) no trimestre, redução de 30,8% em relação ao 3T25. As despesas tributárias somaram R$ (11) no período, ante R$ (42) no mesmo trimestre do ano anterior.

Na tabela a seguir, apresenta-se a abertura das linhas de despesas para o 3T26 e o comparativo com o 3T25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Despesas Gerais e Administrativas	(10.633)	(10.830)	-1,8%	(30.836)	(32.571)	-5,3%
Despesas com pessoal	(6.128)	(6.610)	-7,3%	(18.877)	(19.104)	-1,2%
Serviços de consultoria	(1.923)	(1.659)	15,9%	(5.176)	(5.438)	-4,8%
Depreciação e Amortização	(1.659)	(1.966)	-15,6%	(4.927)	(5.405)	-8,8%
Outras Despesas	(536)	(1.010)	-46,9%	(1.839)	(3.143)	-41,5%
PECLD[1]	(387)	415	-193,3%	(17)	519	-103,3%
Despesas Comerciais	(565)	(817)	-30,8%	(1.718)	(2.489)	-31,0%
Despesas Tributárias	(11)	(42)	-73,8%	(137)	(304)	-54,9%
Despesas Gerais e Adm., Comerciais e Tributárias	(11.209)	(11.689)	-4,1%	(32.691)	(35.364)	-7,6%

[1] Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa

No 3T26, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R$ 315, ante saldo negativo de R$ (2.904) no 3T25. A variação reflete, principalmente, a renegociação de valores a pagar relacionados ao empreendimento HBR 3 já mencionado no 2T26. No acumulado dos 9M26, a linha apresentou saldo positivo de R$ 5.800, ante saldo negativo de R$ (4.453) nos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Outras Receitas e despesas[1]	315	(2.904)	-110,8%	5.800	(4.453)	-230,2%

[1] Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T26, o resultado financeiro foi de R$ (52.183), aumento de 11,5% em relação ao 3T25. As despesas financeiras totalizaram R$ (56.150), crescimento de 7,5% na comparação anual. A principal variação decorreu da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que somou R$ (53.613), aumento de 7,4%, reflexo do patamar elevado da taxa Selic e do custo dos financiamentos dos projetos em execução. As outras despesas financeiras atingiram R$ (2.211), aumento de 0,8% em relação ao 3T25.

As receitas financeiras totalizaram R$ 3.967 no trimestre, redução de 27,3% em relação ao 3T25. Os juros sobre aplicações financeiras somaram R$ 3.444, queda de 32,4%, enquanto a variação monetária ativa alcançou R$ 237 no período, redução de 19,4% na comparação anual.

No acumulado dos 9M26, o resultado financeiro totalizou R$ (152.952), aumento de 14,1% em relação aos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Despesas Financeiras	(56.150)	(52.251)	7,5%	(167.690)	(150.687)	11,3%
Variação monetária passiva	(251)	(17)	1.376,5%	(1.240)	(704)	76,1%
Despesas bancárias	(75)	(100)	-25,0%	(208)	(220)	-5,5%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(53.613)	(49.940)	7,4%	(160.041)	(143.870)	11,2%
Outras despesas financeiras	(2.211)	(2.194)	0,8%	(6.201)	(5.893)	5,2%
Receitas financeiras	3.967	5.457	-27,3%	14.738	16.607	-11,3%
Juros sobre aplicações financeiras	3.444	5.098	-32,4%	12.873	14.747	-12,7%
Variação monetária ativa	237	294	-19,4%	1.543	1.774	-13,0%
Outras receitas financeiras	286	65	340,0%	322	86	274,4%
Resultado Financeiro	(52.183)	(46.794)	11,5%	(152.952)	(134.080)	14,1%

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 3T26, a receita líquida da Companhia totalizou R$ 71.670, crescimento de 13,5% em relação ao 3T25, refletindo o avanço das receitas operacionais, com destaque para aluguel de imóveis próprios, hospedagem, estacionamentos e outras receitas. Os custos somaram R$ (31.397) no trimestre, ante R$ (28.348) no 3T25, aumento de 10,8%, inferior ao crescimento da receita líquida. Com isso, o lucro bruto atingiu R$ 40.273, avanço de 15,7% na comparação anual. A evolução dos custos refletiu principalmente o crescimento da operação do W Hotel, parcialmente compensados pela saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação.

As despesas gerais e administrativas, comerciais e tributárias totalizaram R$ (11.209) no 3T26, redução de 4,1% em relação ao 3T25, evidenciando a disciplina de custos da Companhia. A linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R$ 315, ante saldo negativo de R$ (2.904) no mesmo período do ano anterior, refletindo com a renegociação de valores a pagar relacionados ao empreendimento HBR 3, conforme explicado no último trimestre. A equivalência patrimonial apresentou resultado positivo de R$ 1.460, ante resultado positivo de R$ 548 no 3T25. Não houve impacto decorrente da variação do valor justo de propriedades para investimento no trimestre.

O resultado financeiro foi de R$ (52.183) no 3T26, aumento de 11,5% em relação ao 3T25, 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$ (21.344), ante R$ (26.028) no 3T25. O imposto de renda e a contribuição social correntes somaram R$ (4.486) e os impostos diferidos somaram R$ 62. Com isso, o prejuízo líquido atingiu R$ (25.768), redução de 10,0% em relação ao prejuízo de R$ (28.622) registrado no 3T25. No acumulado dos 9M26, o prejuízo líquido totalizou R$ (69.884), redução de 18,8% em relação aos 9M25.

Demonstração de Resultado (R$ milhares)	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Líquida	71.670	63.159	13,5%	205.092	172.769	18,7%
Custos	(31.397)	(28.348)	10,8%	(86.914)	(72.096)	20,6%
Lucro Bruto	40.273	34.811	15,7%	118.178	100.673	17,4%
Despesas e receitas	(11.209)	(11.689)	-4,1%	(32.691)	(35.364)	-7,6%
Outras Despesas e Receitas[1]	315	(2.904)	-110,8%	5.800	(4.453)	-230,2%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	1.460	548	166,4%	4.348	(5.554)	-178,3%
Resultado antes do resultado financeiro	30.839	20.766	48,5%	95.635	55.302	72,9%
Resultado Financeiro	(52.183)	(46.794)	11,5%	(152.952)	(134.080)	14,1%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(21.344)	(26.028)	-18,0%	(57.317)	(78.778)	-27,2%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.486)	(2.594)	72,9%	(18.097)	(7.293)	148,1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	62	-	-	5.530	-	-
Prejuízo líquido do período	(25.768)	(28.622)	-10,0%	(69.884)	(86.071)	-18,8%
Prejuízo líquido atribuído aos Acionistas Controladores	(28.931)	(30.046)	-3,7%	(81.202)	(91.301)	-11,1%
Lucro líquido atribuído aos Acionistas não Controladores	3.163	1.424	122,1%	11.318	5.230	116,4%

[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 3T26, o EBITDA totalizou R$ 32.498, crescimento de 43,0% em relação ao 3T25, com margem EBITDA de 45,3%, ante 36,0% no mesmo período do ano anterior. O desempenho reflete, principalmente, o crescimento da receita e do lucro bruto, a redução das despesas operacionais e o resultado positivo da linha de outras despesas e receitas. No acumulado dos 9M26, o EBITDA alcançou R$ 100.562, avanço de 65,7% em relação aos 9M25, com margem de 49,0%.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(21.344)	(26.028)	-18,0%	(57.317)	(78.778)	-27,2%
Receitas Financeiras	(3.967)	(5.457)	-27,3%	(14.738)	(16.607)	-11,3%
Despesas Financeiras	56.150	52.251	7,5%	167.690	150.687	11,3%
Depreciação e amortização	1.659	1.966	-15,6%	4.927	5.405	-8,8%
EBITDA[1]	32.498	22.732	43,0%	100.562	60.707	65,7%
Receita Líquida	71.670	63.159	13,5%	205.092	172.769	18,7%
Margem EBITDA[1]	*45,3%*	*36,0%*	*9,3 p.p.*	*49,0%*	*35,1%*	*13,9 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, sendo elaborado pela Companhia 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 3T26, o EBITDA Ajustado totalizou R$ 30.723, crescimento de 22,5% em relação ao 3T25, com margem EBITDA Ajustada de 42,9%, ante 39,7% 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 3,2 p.p. da margem EBITDA Ajustada evidencia a maior eficiência operacional da Companhia, com diluição das despesas sobre uma base de receitas crescente, mesmo diante da operação do W Hotel ainda em maturação.

No acumulado dos 9M26, o EBITDA Ajustado alcançou R$ 90.414, aumento de 27,9% em relação aos 9M25, com margem de 44,1%.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
EBITDA[1]	32.498	22.732	43,0%	100.562	60.707	65,7%
Outras receitas e despesas[2]	(315)	2.904	-110,8%	(5.800)	4.453	-230,2%
Equivalência patrimonial	(1.460)	(548)	166,4%	(4.348)	5.554	-178,3%
EBITDA Ajustado[1]	30.723	25.088	22,5%	90.414	70.714	27,9%
Margem EBITDA Ajustado[1]	*42,9%*	*39,7%*	*3,2 p.p*	*44,1%*	*40,9%*	*3,2 p.p.*

[1] Informação não auditada pelos auditores independentes.
[2] Outras receitas e despesas não recorrentes.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

Em R$ milhares	3T26	4T25	Var. %
Dívida Bruta [2]	1.785.783	1.683.435	6,1%
Disponibilidades [1]	(105.181)	(142.974)	-26,4%
Dívida Líquida* [3]	1.680.602	1.540.461	9,1%
Total do Patrimônio Líquido	2.600.559	2.718.840	-4,4%
Índice de Alavancagem Financeira*	64,6%	56,7%	7,9 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	4.004.478	3.889.199	3,0%
Relação Dívida Líquida / PPI*	42,0%	39,6%	2,4 p.p.

Patrimônio Líquido	2.600.559	2.718.840	-4,4%
Índice de Dívida Bruta/ (Dívida Bruta + Patrimônio Líquido) *	40,7%	38,2%	2,5 p.p.

* Informação não auditada pelos auditores independentes.

Ao final do 3T26, a dívida líquida da Companhia atingiu R$ 1.680.602, aumento de 9,1% em relação ao 4T25. A variação decorreu do crescimento da dívida bruta e da redução das disponibilidades no período, parcialmente compensados pelos recursos provenientes dos desinvestimentos estratégicos, em especial o +Box, concluído em janeiro de 2026, e a liquidação financeira do 3A Pinheiros, ocorrida em março de 2026.

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 na 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 3T26, a relação Dívida Líquida/PPI atingiu 42,0%, ante 39,6% no 4T25, aumento de 2,4 p.p.

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] Dívida Bruta – 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 setembro 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.

Tel.: + 55 11 3848 5880
Fax: + 55 11 3045 7363
www.bdo.com.br

Rua Major Quedinho, 90
Consolação – São Paulo, SP
Brasil 01050-030

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

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

Introdução

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

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO

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 nove meses findo em 30 de setembro 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, 05 de novembro 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 setembro de 2026 e 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Notas**	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	87	76	10.115	19.580
Títulos e valores mobiliários	3.2	43.648	47.139	95.066	123.394
Contas a receber	4	161	1.880	39.449	324.559
Adiantamentos		671	458	24.256	18.396
Tributos a recuperar		5.834	3.950	14.118	6.674
Imóveis a comercializar	7	-	-	104.601	169.948
Outros ativos	8	13.663	1.230	25.789	9.713
Total do ativo circulante		**64.064**	**54.733**	**313.394**	**672.264**
Não circulante					
Tributos diferidos	15.1	11.382	11.382	16.779	17.200
Contas a receber	4	-	-	7.591	12.920
Partes relacionadas	12.1	99.404	115.100	21.706	28.644
Outros ativos	8	7.590	5.197	91.815	77.862
Investimentos	5.1 e 5.2	2.742.984	2.770.830	349.105	356.113
Propriedades para investimento	6	20.137	20.132	4.004.478	3.889.199
Imobilizado e intangível líquido	-	1.019	1.253	33.020	35.073
Total do ativo não circulante		**2.882.516**	**2.923.894**	**4.524.494**	**4.417.011**
Total do ativo		**2.946.580**	**2.978.627**	**4.837.888**	**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 setembro de 2026 e 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
Passivo	**Notas**	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	84.554	57.695	143.656	114.327
Debêntures	10	54.117	50.101	62.598	60.751
Fornecedores	-	480	838	9.156	13.444
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	5.355	5.967	24.522	17.191
Partes relacionadas	12.2	138.576	112.085	6.233	6.539
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	82.675	48.222
Provisão para perda de investimentos	5.1	13.602	13.597	-	-
Dividendos a pagar	-	40.000	90.000	40.500	90.500
Outros passivos	13	38.999	35.836	19.872	26.288
Total do passivo circulante		**375.683**	**366.119**	**389.212**	**377.262**
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	428.268	379.561	1.165.026	1.059.201
Debêntures	10	357.154	368.999	414.503	449.156
Contas a pagar de aquisição de imóveis	11	-	-	52.586	265.542
Provisão para tributos diferidos	15.2	937	937	172.477	178.468
Provisão para demandas judiciais	14.1	210	200	212	1.202
Dividendos a pagar	-	30.000	30.000	30.000	30.000
Outros passivos	13	44	33	13.313	9.604
Total do passivo não circulante		**816.613**	**779.730**	**1.848.117**	**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	2.810	2.855	2.810	2.855
Ajuste de avaliação patrimonial	16.3	77.094	74.181	77.094	74.181
Transações de capital	16.2	14.570	14.838	14.570	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		(81.202)	-	(81.202)	-
Total do patrimônio líquido controladora		**1.754.284**	**1.832.778**	**1.754.284**	**1.832.778**
Participação de acionistas não controladores		-	-	846.275	886.062
Total patrimônio líquido		**1.754.284**	**1.832.778**	**2.600.559**	**2.718.840**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**2.946.580**	**2.978.627**	**4.837.888**	**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 nove meses findos em

30 de setembro de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora				Consolidado			
	Notas	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2026 a 30/09/2026	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2026 a 30/09/2026	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025
Receita líquida	17	1.169	3.511	1.125	3.288	71.670	205.092	63.159	172.769
Custos	18	(512)	(1.514)	(480)	(1.443)	(31.397)	(86.914)	(28.348)	(72.096)
Lucro bruto		**657**	**1.997**	**645**	**1.845**	**40.273**	**118.178**	**34.811**	**100.673**
Despesas e receitas									
Despesas gerais e administrativas	19	(7.871)	(23.689)	(7.790)	(22.798)	(10.633)	(30.836)	(10.830)	(32.571)
Despesas comerciais	-	(184)	(516)	(245)	(622)	(565)	(1.718)	(817)	(2.489)
Despesas tributárias	-	(11)	(96)	-	(7)	(11)	(137)	(42)	(304)
Outras (despesas) e receitas	20	(24)	724	(791)	(829)	315	5.800	(2.904)	(4.453)
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	6.667	23.728	846	(5.500)	1.460	4.348	548	(5.554)
Resultado antes do resultado financeiro		**(766)**	**2.148**	**(7.335)**	**(27.911)**	**30.839**	**95.635**	**20.766**	**55.302**
Resultado financeiro									
Despesas financeiras	21	(30.213)	(91.390)	(25.269)	(71.934)	(56.150)	(167.690)	(52.251)	(150.687)
Receitas financeiras	21	2.048	8.040	2.558	8.544	3.967	14.738	5.457	16.607
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		**(28.931)**	**(81.202)**	**(30.046)**	**(91.301)**	**(21.344)**	**(57.317)**	**(26.028)**	**(78.778)**
Imposto de renda e contribuição social correntes	22.1	-	-	-	-	(4.486)	(18.097)	(2.594)	(7.293)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.1	-	-	-	-	62	5.530	-	-
Prejuízo do período		**(28.931)**	**(81.202)**	**(30.046)**	**(91.301)**	**(25.768)**	**(69.884)**	**(28.622)**	**(86.071)**
Lucro (Prejuízo) do período atribuível à:									
Acionistas controladores						(28.931)	(81.202)	(30.046)	(91.301)
Acionistas não controladores						3.163	11.318	1.424	5.230
						(25.768)	**(69.884)**	**(28.622)**	**(86.071)**
Prejuízo básico e diluído por ação (em reais)	16.4.6	**(0,28)**	**(0,79)**	**(0,29)**	**(0,88)**				

"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 nove meses findos em 30 de setembro de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2026 a 30/09/2026	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2026 a 30/09/2026	01/01/2026 a 30/09/2026	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025
Prejuízo do período	(28.931)	(81.202)	(30.046)	(91.301)	(25.768)	(69.884)	(28.622)	(86.071)
Total do resultado abrangente do período	**(28.931)**	**(81.202)**	**(30.046)**	**(91.301)**	**(25.768)**	**(69.884)**	**(28.622)**	**(86.071)**
Total do resultado do período atribuível à:								
Acionistas controladores					(28.931)	(81.202)	(30.046)	(91.301)
Acionistas não controladores					3.163	11.318	1.424	5.230
Resultado abrangente do período					**(25.768)**	**(69.884)**	**(28.622)**	**(86.071)**

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

		Capital social						Reserva de lucro								
	Notas	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Total do Capital Social	Programa Opção Compra Ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Total de reserva de lucro	Ações em Tesouraria	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**1.321.142**	**(34.451)**	**1.286.691**	**2.660**	**74.181**	**15.145**	**40.709**	**193.251**	**457.614**	**691.573**	**(1.574)**	**-**	**2.068.676**	**880.907**	**2.949.583**
Lucro (Prejuízo) líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91.301)	(91.301)	5.230	(86.071)
Transações de capital	16.2	-	-	-	-	-	(215)	-	-	-	-	-	-	(215)	-	(215)
Programa de Opção de Compra de Ações	12.3.3	-	-	-	59	-	-	-	-	-	-	284	-	343	-	343
Ajuste de Avaliação Patrimonial	16.3	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.470)	(20.470)	-	-	(20.470)	-	(20.470)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.697)	(73.697)
Saldo em 30 de setembro de 2025		**1.321.142**	**(34.451)**	**1.286.691**	**2.719**	**74.181**	**14.930**	**40.709**	**193.251**	**437.143**	**671.103**	**(1.290)**	**(91.301)**	**1.957.033**	**812.440**	**2.769.473**
Saldo em 31 de dezembro de 2025		**1.321.142**	**(34.451)**	**1.286.691**	**2.855**	**74.181**	**14.838**	**42.084**	**79.782**	**333.565**	**455.431**	**(1.218)**	**-**	**1.832.778**	**886.062**	**2.718.840**
Lucro (Prejuízo) líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(81.202)	(81.202)	11.318	(69.884)
Transações de capital	16.2	-	-	-	-	-	(268)	-	-	-	-	-	-	(268)	-	(268)
Programa de Opção de Compra de Ações	12.3.3	-	-	-	(45)	-	-	-	-	-	-	108	-	63	-	63
Ajuste de Avaliação Patrimonial	16.3	-	-	-	-	2.913	-	-	-	-	-	-	-	2.913	-	2.913
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51.105)	(51.105)
Saldo em 30 de setembro de 2026		**1.321.142**	**(34.451)**	**1.286.691**	**2.810**	**77.094**	**14.570**	**42.084**	**79.782**	**333.565**	**455.431**	**(1.110)**	**(81.202)**	**1.754.284**	**846.275**	**2.600.559**

"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 (Método indireto) para os períodos findos em 30 de setembro de 2026 e 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**30/09/2026**	**30/09/2025**	**30/09/2026**	**30/09/2025**
Das atividades operacionais					
Prejuízo líquido do período		(81.202)	(91.301)	(69.884)	(86.071)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19	559	565	4.927	5.405
Resultado de equivalência patrimonial	5.1 e 5.2	(23.728)	5.500	(4.348)	5.554
Encargos sobre financiamentos não liquidados	9.1	57.570	20.390	116.044	88.739
Encargos sobre debêntures não liquidados	10.1	37.336	38.795	43.964	48.090
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	11.1	-	-	12.840	19.831
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	19	75	70	17	(519)
Provisão para demandas judiciais	14.1	10	(169)	(990)	(240)
Programa de opção compra de ações		(45)	59	(45)	59
Variação do valor justo de propriedades para investimento		-	-	-	99.902
Efeito da provisão de imposto de renda e contribuição social		-	-	10.166	(22.820)
Resultado do período ajustado		**(9.425)**	**(26.091)**	**112.691**	**157.930**
Decréscimo/(acréscimo) em ativos e passivos					
Contas a receber	4	1.644	174	290.422	6.745
Adiantamentos		(213)	2.648	(5.860)	17.906
Tributos a recuperar		(1.884)	(1.838)	(7.444)	(5.572)
Partes relacionadas ativo	12.1	15.696	(2.963)	6.938	7.685
Imóveis a comercializar	7	-	-	65.347	-
Outros ativos	8	(14.826)	(2.794)	(30.029)	(61.774)
Fornecedores		(358)	32	(4.288)	7.918
Obrigações trabalhistas e tributárias		(612)	(48)	1.980	6.239
Partes relacionadas passivo	12.2	26.491	20.745	(306)	732
Contas a pagar aquisição de imóveis	11.1	-	-	(191.343)	(32.153)
Outros passivos	13	3.174	65.047	(2.707)	38.893
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		**19.687**	**54.912**	**235.401**	**144.549**
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(10.385)	(7.327)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Investimentos	5.3 e 5.4	42.914	(115.386)	5.242	(8.988)
Transações de capital	16.2	(268)	(215)	(268)	(215)
Dividendos recebidos	5.3 e 5.4	8.665	16.031	6.114	5.813
Títulos e valores mobiliários	3.2	3.491	(1.793)	28.328	11.575
Ativo imobilizado e intangível		(325)	(226)	(2.874)	(612)
Propriedade para investimento	6	(5)	(15)	(115.279)	(7.643)
Efeito patrimonial sobre reversão líquida de propriedade para investimento	16.3	2.913	(20.470)	2.913	(20.470)
Outras movimentações		108	284	108	284
Caixa líquido gerados (aplicados) nas atividades de investimentos		**57.493**	**(121.790)**	**(75.716)**	**(20.256)**
Fluxo de caixa de financiamento					
Captação de empréstimos e financiamentos	9.1	92.370	200.000	271.981	218.457
Pagamentos de principal empréstimos e financiamentos	9.1	(17.532)	(50.927)	(142.855)	(121.619)
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	9.1	(56.842)	(38.864)	(110.016)	(98.026)
Pagamentos de principal debêntures	10.1	(21.737)	(19.750)	(50.053)	(27.836)
Pagamentos de juros sobre debêntures	10.1	(23.428)	(23.615)	(26.717)	(28.122)
Dividendos pagos		(50.000)	-	(50.000)	-
Efeito das participações acionistas não controladores		-	-	(51.105)	(73.696)
Caixa líquido gerados (aplicados) nas atividades de financiamento		**(77.169)**	**66.844**	**(158.765)**	**(130.842)**
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		**11**	**(34)**	**(9.465)**	**(13.876)**
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período	3.1	76	110	19.580	27.239
No final do período	3.1	87	76	10.115	13.363
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		**11**	**(34)**	**(9.465)**	**(13.876)**

"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 setembro de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	30/09/2025
1. Receitas				
1.1 Receitas	635	683	219.655	184.012
1.2 Taxa de administração	3.385	3.076	3.385	3.083
	4.020	**3.759**	**223.040**	**187.095**
2. Insumos				
2.1 Custos	(1.514)	(1.443)	(86.914)	(72.096)
3.Valor Adicionado Bruto	**2.506**	**2.316**	**136.126**	**114.999**
4.Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(559)	(565)	(4.927)	(5.405)
5.Valor Adicionado Liquido produzido (3-4)	**1.947**	**1.751**	**131.199**	**109.594**
6.Valor Adicionado Recebido em Transferência				
6.1 Resultado de participações societárias	23.728	(5.500)	4.348	(5.554)
6.2 Receitas Financeiras	8.040	8.544	14.738	16.607
	31.768	**3.044**	**19.086**	**11.053**
7.Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	**33.715**	**4.795**	**150.285**	**120.647**
8.Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal				
8.1.1 Remuneração direta	18.010	16.811	21.406	21.683
8.1.2 Benefícios	2.224	2.559	2.224	2.692
8.1.3 FGTS	613	565	613	582
	20.847	**19.935**	**24.243**	**24.957**
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	2.632	2.512	32.581	24.280
8.2.3 Municipais	135	123	135	134
	2.767	**2.635**	**32.716**	**24.414**
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	87.612	68.387	161.281	144.574
8.3.3 Outras	3.691	5.139	1.929	12.773
	91.303	**73.526**	**163.210**	**157.347**
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Absorção do prejuízo acumulado	(81.202)	(91.301)	(81.202)	(91.301)
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	11.318	5.230
	(81.202)	**(91.301)**	**(69.884)**	**(86.071)**
Total distribuição do valor adicionado	**33.715**	**4.795**	**150.285**	**120.647**

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

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:

- 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 a cidade de São Paulo e Grande 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;
- 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 (HBR *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.

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 30/09/2026	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	143.302
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	66.368
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	59.155
				Total Corporativo		**894.880**
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	602.891
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	487.676
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	199.787
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	59.039
				Total Shopping		**1.349.393**
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	Pinheiros	Operação	ComVem	SP	Controlada	93.279
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Operação	ComVem	SP	Controlada	79.698
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	71.099
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	58.303
				Total ComVem		**302.379**
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel W	Operação	Outros	SP	Controlada	578.401
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Data Center Tim	Operação	Outros	SP	Controlada	230.830
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	160.595
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo São Paulo	Operação	Outros	SP	Controlada	28.484
				Total Outros		**998.310**

(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.

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") e estão sendo apresentadas em conformidade com o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, emitido pelo CPC, aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas e procedimentos contábeis estabelecidos 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 às 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.

As principais políticas contábeis materiais utilizadas na preparação das Informações Contábeis Intermediárias Individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2026 são consistentes com as práticas descritas na nota explicativa 2.6 das Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as quais foram divulgadas em 05 de março de 2026.

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 05 de novembro de 2026, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

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 setembro 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 individuais e consolidadas que estão sendo apresentadas em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário.

2.6. Pronunciamentos novos ou revisados

2.6.1. 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.

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.

2.6.2. 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 2029 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 n° 224/2025, de 26 de dezembro de 2025, dispõe sobre a redução e critérios de concessão de incentivos e benefícios de natureza tributária, financeira ou creditícia, concedidos exclusivamente pela União Federal e aplicáveis ao IRPJ, CSSL, PIS, COFINS, IPI, II e Contribuição Previdência Patronal. De modo sucinto, temos:

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

A Companhia avaliou os possíveis impactos da LC 214/2025 e LC 224/2025 para a data-base de 30 de setembro 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 setembro 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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Caixa e bancos	87	76	8.472	11.225
Aplicações financeiras (a)	-	-	1.643	8.355
	87	**76**	**10.115**	**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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Certificados de Depósitos Bancários (a)	43.648	47.139	95.066	123.394
	43.648	**47.139**	**95.066**	**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.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Aluguéis a receber	315	301	27.644	27.370
Créditos a receber	207	104	207	104
Alienações de propriedades (a)	-	-	14.065	19.217
Linearização da receita (b)	-	-	10.593	9.175
Vendas de unidades a receber (c)	-	-	-	288.000
Outras contas a receber (d)	-	1.761	10.675	9.740
Subtotal	**522**	**2.166**	**63.184**	**353.606**
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(361)	(286)	(16.144)	(16.127)
Total	**161**	**1.880**	**47.040**	**337.479**
Circulante	**161**	**1.880**	**39.449**	**324.559**
Não circulante	**-**	**-**	**7.591**	**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 setembro de 2026, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Aging list	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
A vencer	145	1.824	50.128	341.317
Vencidos até 30 dias	2	82	467	429
Vencidos de 31 a 60 dias	107	8	402	337
Vencidos de 61 a 90 dias	-	2	140	131
Vencidos de 91 a 120 dias	5	1	264	168
Vencidos de 121 a 180 dias	7	3	426	205
Vencidos de 181 a 365 dias	6	34	707	847
Vencidos há mais de 365 dias	250	212	10.650	10.172
Subtotal	**522**	**2.166**	**63.184**	**353.606**
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(361)	(286)	(16.144)	(16.127)
Total	**161**	**1.880**	**47.040**	**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	(75)	(17)
Saldos PECLD em 30 de setembro de 2026	**(361)**	**(16.144)**

5. Investimentos

5.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	8.288	9.544	534	489	4.973	5.726	320	293
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	112.018	90.176	6.002	2.188	100.816	81.158	5.403	1.970
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.312	11.998	314	(110)	8.619	8.399	220	(77)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.953	20.170	783	780	13.204	12.710	494	492
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.647	21.092	555	393	21.647	21.092	555	393
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25	(13.389)	14	12	25	(13.389)	14	12
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.469	2.108	(1.409)	(1.587)	1.469	2.108	(1.409)	(1.587)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	656.094	675.788	2.983	305	394.706	406.554	1.794	182
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	6.945	8.360	365	357	6.250	7.524	329	321
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	16.148	15.868	280	481	14.534	14.281	252	433
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	18.270	17.639	(2.019)	(2.225)	14.616	14.111	(1.615)	(1.780)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.449	5.014	(565)	(564)	4.449	5.014	(565)	(564)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.218	18.130	89	84	18.218	18.130	89	84
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	29.096	28.114	982	992	29.096	28.114	982	992
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	-	99,99	-	(55)	-	(2.610)	-	(56)	-	(2.608)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	100,00	-	17.817	-	1.256	-	17.817	-	1.256
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.841	18.342	498	446	9.420	9.171	249	223
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	22.293	21.280	1.013	840	22.293	21.280	1.013	840
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	338.180	320.501	15.439	14.241	268.413	254.383	12.254	11.302
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	13.677	13.478	(2.821)	(3.007)	8.206	8.087	(1.692)	(1.804)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	120	619	(498)	(427)	120	619	(498)	(427)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.832	3.960	(128)	(939)	3.832	3.960	(128)	(939)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.230	2.231	(1)	(1)	2.230	2.231	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	2.286	-	-	-	686
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.235	1.731	4	(3)	2.235	1.731	4	(3)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.291	1.160	(11.109)	(10.551)	6.291	1.160	(11.109)	(10.551)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	69	66	2	2	69	66	2	2
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	39.540	36.996	(1)	(1)	39.540	36.996	(1)	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	42.362	40.574	(882)	(2.764)	21.181	20.287	(441)	(1.382)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.942	1.832	(90)	(139)	1.214	1.144	(56)	(87)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.723	5.720	3	5	5.150	5.149	3	4

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	102.658	97.766	6.892	4.761	92.393	87.990	6.203	4.285
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.694	20.844	(700)	(1.602)	20.694	20.844	(700)	(1.602)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.356	9.297	(1)	(1)	11.356	9.297	(1)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.451	3.139	(58)	(237)	3.451	3.139	(58)	(237)
HBR 47 Investimentos Imobiliários S.A.	70,03	70,03	121.318	121.365	(47)	(20)	84.959	84.993	(33)	(14)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.541	12.368	(2)	(1)	14.541	12.368	(2)	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	82.296	270.054	(4.028)	(4.382)	57.607	189.038	(2.820)	(3.053)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.153	3.093	(90)	(104)	3.153	3.093	(90)	(104)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	15.344	13.007	37	90	13.043	11.056	32	76
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.781	1.697	84	92	1.781	1.697	84	92
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	13.203	13.202	2	354	11.884	11.881	1	319
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	41,75	30.312	28.800	(989)	(1.596)	12.655	12.024	(413)	(666)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.614	6.180	4	1	6.614	6.180	4	1
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.918	1.632	(524)	(3)	1.918	1.632	(524)	(3)
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	25.050	25.048	2	4	15.030	15.029	1	2
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29	29	(1)	-	29	29	(1)	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	42.333	35.019	74	29	42.333	35.019	74	29
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.506	11.634	(818)	(88)	11.506	11.634	(818)	(88)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.640	1.191	49	5	1.640	1.191	49	5
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.085	18.048	37	51	18.085	18.048	37	51
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.964	6.924	-	(1)	6.964	6.924	-	(1)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	16.560	9.287	2.278	(2.483)	9.962	5.587	1.371	(1.494)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	18.598	18.377	(1.959)	(172)	5.579	5.513	(588)	(48)
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.466	15.232	(1)	(1)	16.466	15.232	(1)	(1)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.301	15.709	92	32	20.301	15.709	92	32
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	(1.577)	-	-	-	(1.577)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	25.145	24.473	22	(438)	17.601	17.131	15	(306)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	42,50	12.440	11.516	(147)	(378)	5.287	4.894	(62)	(161)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(26)	(152)	(75)	(209)	(26)	(152)	(75)	(209)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	79.294	70.959	(3.185)	(1)	63.435	56.767	(2.548)	(1)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.763	6.913	(555)	(1)	8.763	6.913	(555)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.060	1.007	(4)	2	2.060	1.007	(4)	2
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.853	6.346	7	71	10.853	6.346	7	71
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.023	25.966	(1.313)	(1.339)	27.023	25.966	(1.313)	(1.339)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.747	8.190	(33)	(141)	8.747	8.190	(33)	(141)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.256	10.900	56	44	11.256	10.900	56	44
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.164	2.429	15	(5)	3.164	2.429	15	(5)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.213	23.220	3	16	24.213	23.220	3	16
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	64.666	64.532	134	11	48.499	48.399	100	8
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	28.269	25.644	(985)	(31)	28.269	25.644	(985)	(31)

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	177.449	171.699	2.785	2.071	177.449	171.699	2.785	2.071
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	15	13	2	23	15	13	2	23
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	22	-	-	22	22	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	830.459	799.851	29.058	17.613	553.584	533.180	19.370	11.742
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	194.111	184.281	(2.609)	(5.363)	106.761	101.354	(1.435)	(2.950)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	2.071	30.866	705	994	1.036	15.433	352	497
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.102	7.710	(608)	(17.071)	3.551	3.855	(304)	(8.535)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	115.438	104.832	56	106	34.631	31.450	17	32
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	194.253	179.055	(137)	(7)	58.276	53.716	(41)	(2)
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	28.153	28.153	-	-
Total							**2.729.382**	**2.757.233**	**23.728**	**(5.500)**
Passivo circulante – Provisão para perda com investimentos							**(13.602)**	**(13.597)**		
Ativo não circulante – Investimentos							**2.742.984**	**2.770.830**		
Total							**2.729.382**	**2.757.233**		

5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	30/09/2025
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	194.111	184.281	(2.609)	(5.363)	106.761	101.355	(1.435)	(2.950)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	50,00	50,00	2.071	30.866	705	994	1.036	15.433	352	497
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	7.102	7.710	(608)	(17.071)	3.551	3.855	(304)	(8.535)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	115.438	104.832	56	106	34.631	31.450	17	32
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	194.253	179.055	(137)	(7)	58.276	53.716	(41)	(2)
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	862	1.449	9.502	8.917	520	875	5.759	5.404
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	75.349	80.448	-	-
Total							**349.105**	**356.113**	**4.348**	**(5.554)**

(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.

(b) A variação no patrimônio líquido, foi motivado principalmente por conta de redução de capital por excessividade.

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	**2.757.233**	**2.596.759**
(+) Adições – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) e integralização de capital	172.249	212.818
(+) Adições – Aquisições	3.369	22.000
(-) Baixas / Redução de capital	(218.532)	(165.317)
(-) Recebimento de dividendos	(8.665)	(54.159)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	23.728	145.132
Saldo final	**2.729.382**	**2.757.233**

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	**356.113**	**360.788**
(+) Adições – Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) e integralização de capital	14.607	4.884
(+) Adições – Aquisições	-	5.099
(-) Baixas / Redução de capital	(19.849)	-
(-) Recebimento de dividendos	(6.114)	(7.700)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	4.348	(6.958)
Saldo final	**349.105**	**356.113**

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	**20.132**	**23.758**	**3.889.199**	**4.043.940**
(+) Adições (a)	5	79	156.929	112.431
(+) Aquisições	-	-	1.860	1.069
(-) Baixas (b)	-	-	(43.510)	(220.062)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	(3.705)	-	(48.179)
Saldo final	**20.137**	**20.132**	**4.004.478**	**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*.

	30/09/2026	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:

		Efeitos de variações no valor justo			
	Valor justo em 30/09/2026 Consolidado	-0,5 p.p.	Efeito no resultado	+0,5 p.p.	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	4.004.478	4.185.555	181.077	3.831.981	(172.497)

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 setembro de 2026 não tiveram novas avaliações do valor justo.

7. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
Imóveis a comercializar	104.601	169.948
Total	**104.601**	**169.948**
Circulante	**104.601**	**169.948**

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Alienações de participações societárias	7.241	555	7.241	555
Despesas reembolsáveis	354	508	9.681	7.339
Cessão de créditos imobiliários	-	-	61.441	51.008
Dividendos a receber	4.500	4.565	-	-
Demais ativos (a) (b)	9.158	799	39.241	28.673
Total	**21.253**	**6.427**	**117.604**	**87.575**
Circulante	**13.663**	**1.230**	**25.789**	**9.713**
Não circulante	**7.590**	**5.197**	**91.815**	**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

			Controladora		Consolidado	
	Indexador	**Taxa de juros (a.a.)**	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 14,10%	-	-	559.179	407.243
Capital de giro (b)	CDI	1,75% a 3,50%	538.456	464.012	539.208	464.132
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 13,97%	-	-	245.405	333.671
Custos antecipados a amortizar (d)			(25.634)	(26.756)	(35.110)	(31.518)
Total			**512.822**	**437.256**	**1.308.682**	**1.173.528**
Circulante			**84.554**	**57.695**	**143.656**	**114.327**
Não circulante			**428.268**	**379.561**	**1.165.026**	**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) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,75% à 3,50% a.a. Em maio de 2026 por meio de sua controladora realizou a captação por meio da escrituração da 5º emissão - Nota comercial, em série única, não conversíveis em ações no valor de R$ 70.000, liberada em 28/05/2026 atrelado a correção de CDI + taxa de juros de 3,50% a.a., houve ainda em setembro de 2026 a captação por meio da escrituração da 6º emissão - Nota comercial, em serie única, não conversíveis em ações no valor de R$ 22.370, liberada em 30/09/2026 atrelada a correção de CDI + taxa de juros de 2,00% 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.

A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos relacionados à construção dos projetos em andamento e às expansões no período findo em 30 de setembro de 2026, no montante de R$ 2.464 (R$ 8.527 em 30 de setembro de 2025).

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Saldo inicial	**437.256**	**221.763**	**1.173.528**	**1.002.070**
Captações (a)	92.370	290.000	271.981	316.347
Pagamento do principal (amortização) (b)	(17.532)	(55.757)	(142.855)	(139.845)
Pagamento dos juros (amortização)	(56.842)	(56.299)	(110.016)	(132.347)
Encargos sobre financiamentos	57.570	37.549	116.044	127.303
Saldo final	**512.822**	**437.256**	**1.308.682**	**1.173.528**

(a) No período encerrado em 30 de setembro de 2026, a Companhia, por meio da holding e suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 78 – ComVem João Lourenço R$ 3.412, HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan R$ 3.052, 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$ 1.237, HBR 49 – Ascendino Lajes R$ 44.614, HBR 68 – Comvem Ibirapuera R$ 27.587, HBR 69 – ComVem Higienópolis R$ 4.478 e HBR Realty - R$ 92.370;

(b) No período findo em 30 de setembro de 2026, a Companhia realizou as principais amortizações de principal: HBR Realty R$ 17.532, HBR 42 – Suzano Shopping - R$ 4.861, HBR 24 – Self Storage – R$ 11.176, HBR 27 – Mogi Shopping - R$ 8.803, HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R$ 3.875, HBR 51 – ComVem Pinheiros - R$ 82.680.

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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
2027	6.347	24.740	32.105	82.377
2028	26.657	26.648	91.534	87.046
2029	29.026	29.017	97.443	92.417
2030	111.249	109.753	183.382	176.489
2031 em diante	254.989	189.403	760.562	620.872
	428.268	**379.561**	**1.165.026**	**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 setembro de 2026, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Debêntures

			Controladora		Consolidado	
	Indexador	**Taxa de juros (a.a.)**	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	351.837	356.693	423.745	454.918
	CDI	2,00% a 3,50%	64.479	68.026	64.479	68.026
(-) Custos a amortizar (b)			(5.045)	(5.619)	(11.123)	(13.037)
Total			**411.271**	**419.100**	**477.101**	**509.907**
Circulante			**54.117**	**50.101**	**62.598**	**60.751**
Não circulante			**357.154**	**368.999**	**414.503**	**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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Saldo inicial	**419.100**	**428.244**	**509.907**	**524.388**
Pagamento do principal (amortização) (a)	(21.737)	(26.527)	(50.053)	(37.303)
Pagamento dos juros (amortização)	(23.428)	(31.709)	(26.717)	(37.720)
Encargos sobre financiamentos	37.336	49.092	43.964	60.542
Saldo final	**411.271**	**419.100**	**477.101**	**509.907**

(a) No período findo em 30 de setembro de 2026, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – Data Center Tim R$ 7.429, HBR 23 – Centro Empresarial Tamboré R$ 20.885 e HBR Realty R$ 21.737.

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 Vila Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Corporate Tower, Helbor Cityplex Osasco, Helbor Dual Business Cuiabá, Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Offices Savassi, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Helbor Stay Santos, Helbor Trilogy, Offices Imperatriz Leopoldina, Offices Jardim das Colinas, Offices Norte e Sul, Offices São Caetano, Offices São Paulo I, II e III, Offices São Vicente, Offices Vila Rica, Square Offices Mall, Offices Barão de Teffé, Helbor Saty Batel, Comercial Casa das Caldeiras, One Eleven By Helbor, Helbor UP Offices Berrini, Helbor UP Offices Carrão, Link Offices, Mall & Stay, Aquarius By Helbor, Lead offices Faria Lima), HBR 10 (vagas do Helbor DownTown Offices e Mall) e HBR 20 (vagas do Helbor Mall JK) em favor das Securitizadoras.

10.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

Adicionalmente, e sem prejuízo das demais garantias, foram alienadas fiduciariamente como garantia a favor das Securitizadoras as quotas detidas pelos sócios da emissora da controlada HBR 1 Corporate Tower, e das controladas HBR 3 Data Center Tim – Opportunities, HBR 10 – ComVem 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	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
2027	8.200	28.769	10.108	37.754
2028	34.458	33.505	42.348	43.599
2029	37.282	36.274	45.671	47.006
2030	40.372	39.305	49.227	50.634
2031 em diante	236.842	231.146	267.149	270.163
	357.154	**368.999**	**414.503**	**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.

Para o período findo em 30 de setembro 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

	Consolidado	
Descrição	**30/09/2026**	**31/12/2025**
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	2.000	18.276
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.652	11.652
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	30.912	31.680
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	26.555	27.216
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	43.591
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.791	-
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. (b)	-	26.957
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.887	12.585
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	67.060
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	14.677
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.001	10.436
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.047	17.047
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	164	98
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	129
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	9.933	20.251
Total	**135.261**	**313.764**
Circulante (a)	**82.675**	**48.222**
Não circulante (a)	**52.586**	**265.542**

(a) No período encerrado em 30 de setembro de 2026, tivemos a reclassificação entre circulante e não circulante, devido à previsão de entregas em 2026, principalmente dos empreendimentos 3A – Cotovias Lajes e ComVem Cotovia;

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

11.1. Movimentação do período

	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
Saldo inicial	**313.764**	**338.617**
(+) Adições e atualizações	12.840	20.923
(+) Aquisições	1.860	1.015
(-) Baixas e pagamentos (a)	(193.203)	(46.791)
Saldo Final	**135.261**	**313.764**

(a) Composto principalmente pelos pagamentos mediante captação de financiamentos para quitação total ou parcial dos empreendimentos Infraprev, Ascendino Lajes, Ibirapuera e Giovanni Gronchi.

11.2. Saldo das aquisições por índices de correção

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

	Consolidado	
Indicadores	**30/09/2026**	**31/12/2025**
INPC	-	18.276
INCC	93.762	258.790
CDI	7.975	7.031
FIXO	31.733	29.667
IPCA	1.791	-
	135.261	**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 coincorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 18 – ComVem Bosque Maia, HBR 53 – ComVem Chucri Zaidan, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 63 - ComVem Pássaros e Flores, HBR 69 – ComVem Higienópolis, HBR 78 – ComVem João Lourenço, HBR 82 - ComVem Indianópolis, 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 setembro de 2026 a Companhia recebeu o valor de R$ 2.324 (R$ 1.973 no período findo em 30 de setembro 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 setembro de 2026 a Companhia recebeu o valor de R$ 852 (R$ 735 no período findo em 30 de setembro 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:

	Controladora		Consolidado	
Parte Relacionada	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	18.576	17.447	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	15.040	14.775	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.635	6.638	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	11.827	13.382	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	10.562	10.206	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	17.831	31.595	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	6.126	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	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	779	3.498	779	3.498
Condomínio - Mogi Shopping (c)	46	23	46	23
Condomínio - Suzano Shopping (c)	16	16	16	16
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	250	250	250	250
HESA 176 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	-	-	-	1.092
HESA 224 Investimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	-	691
HESA 192 Investimentos Imobiliários Ltda (f)	-	-	16.742	20.384
HESA 219 Investimentos Imobiliários Ltda (g)	-	-	1.183	-
Total	**99.404**	**115.100**	**21.706**	**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$ 44 e valor referente a venda das quotas da HBR 70 - ComVem Itaim R$ 735;

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

(d) Quitação no trimestre junto a HESA 176, referente ao distrato do empreendimento HBR 54 – Chapéus Cury;

(e) Quitação no trimestre junto a 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 coincorporação a ser realizada no terreno em questão.

(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:

	Controladora		Consolidado	
Parte Relacionada	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	122.846	101.985	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (b)	303	102	303	102
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.458	3.986
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	2.472	2.236
HBR Estacionamento Ltda. (e)	15.378	9.949	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	49	49	-	-
HESA 214 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	215
Total	**138.576**	**112.085**	**6.233**	**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;

(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.

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	
	30/09/2026	**30/09/2025**
Salários e honorários dos administradores	3.528	2.861
Encargos sociais dos administradores	894	780
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	931	928
	5.353	**4.569**

(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 setembro 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 30/09/2026
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 setembro de 2026 o saldo registrado, nas informações contábeis intermediárias, está descrito a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 30/09/2026
2026	4,50	231

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
Prazo de carência para o exercício	5 (cinco) anos 4 (quatro) anos 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:

	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)	3,25

13. Outros passivos

	Controladora		**Consolidado**	
Descrição	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Receitas de cessão de direitos antecipadas	9	13	3.483	3.965
Conta corrente com Construtoras	-	-	1.906	1.609
Outras contas a pagar (a) (b)	39.034	35.856	27.796	30.318
Total	**39.043**	**35.869**	**33.185**	**35.892**
Circulante	**38.999**	**35.836**	**19.872**	**26.288**
Não circulante	**44**	**33**	**13.313**	**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:

	Controladora		Consolidado	
Natureza	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Trabalhista	200	200	200	200
Cível	10	-	12	1.002
Total	**210**	**200**	**212**	**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:

	Controladora		Consolidado	
Natureza	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Trabalhista (a)	2.312	1.668	2.790	2.072
Cível	10	-	118	88
Total	**2.322**	**1.668**	**2.908**	**2.160**

(a) Variações decorrentes das atualizações das estimativas de perdas com base nos riscos e novos processos.

15. Tributos diferidos

15.1. Impostos diferidos ativos

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	8.369	8.369	12.337	13.084
Contribuição social sobre base negativa	3.013	3.013	4.442	4.116
Total	**11.382**	**11.382**	**16.779**	**17.200**

15.2. Impostos diferidos passivos

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Imposto de renda e contribuição social sobre AVJ	937	937	172.477	172.477
PIS e COFINS diferidos	-	-	-	5.991
Total	**937**	**937**	**172.477**	**178.468**

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**	**30/09/2026**	**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	
	30/09/2026	**31/12/2025**
PIS	-	1.066
COFINS	-	4.925
Total	**-**	**5.991**

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 30 de setembro 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 setembro de 2026	**34.451**

16.2. Transações de capital

A Companhia em 30 de setembro de 2026, tem registrado como transações de capital o montante de R$ 14.570 (R$ 14.838 em 31 de dezembro de 2025). A variação no período, corresponde principalmente às 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 setembro de 2026	**77.094**

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

O ajuste de avaliação patrimonial é reconhecido no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantido 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 setembro 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 setembro de 2026 é R$ 79.782 (Em 31 de dezembro de 2025 – R$ 79.782).

16.4.3. Reserva para retenção de lucro

Corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios. Após movimentações, o saldo em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro de 2026.

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

	30/09/2026	30/09/2025
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	**(81.202)**	**(91.301)**
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R$	**(0,79)**	**(0,88)**

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. No trimestre anterior, 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. Em 30 de setembro de 2026, 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).

17. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Receita de aluguel de imóveis	233	663	209	683	40.823	123.460	35.921	104.916
Estacionamento	-	-	-	-	3.957	11.170	3.165	8.850
Prestação de serviço - Taxa de administração	1.116	3.385	1.079	3.076	1.116	3.385	1.081	3.083
Linearização da receita (a)	-	-	-	-	605	1.418	134	419
Hospedagem	-	-	-	-	21.255	57.970	20.080	53.426
Outras receitas (b)	-	-	-	-	13.211	32.391	9.424	19.639
Total da receita bruta	**1.349**	**4.048**	**1.288**	**3.759**	**80.967**	**229.794**	**69.805**	**190.333**
Descontos concedidos	(11)	(28)	-	-	(2.798)	(6.754)	(1.382)	(3.237)
Tributos sobre as receitas	(169)	(509)	(163)	(471)	(6.499)	(17.948)	(5.264)	(14.327)
Total da receita líquida	**1.169**	**3.511**	**1.125**	**3.288**	**71.670**	**205.092**	**63.159**	**172.769**

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

(b) Composto substancialmente pelas receitas do hotel W, decorrente de vendas de alimentos e bebidas, realizações de baquetes e eventos.

18. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Aluguel de imóveis	(286)	(867)	(266)	(791)	(286)	(867)	(266)	(791)
Gastos com consumo e IPTU	(43)	(114)	(39)	(115)	(1.544)	(3.951)	(1.949)	(4.727)
Condomínio	(33)	(113)	(26)	(76)	(3.105)	(9.216)	(2.918)	(9.226)
Comissões	(130)	(388)	(125)	(389)	(443)	(1.249)	(880)	(2.960)
Outros Custos (a)	(20)	(32)	(24)	(72)	(15.225)	(40.465)	(12.186)	(28.151)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(411)	(1.066)	(370)	(820)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(197)	(562)	(237)	(799)
Custos de Pessoal	-	-	-	-	(10.186)	(29.538)	(9.542)	(24.622)
Total	**(512)**	**(1.514)**	**(480)**	**(1.443)**	**(31.397)**	**(86.914)**	**(28.348)**	**(72.096)**

(a) Refere-se principalmente por custos do hotel W, decorrente de compra de alimentos e bebidas para consumo no hotel e em realizações de baquetes e eventos.

19. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Despesas com pessoal	(6.127)	(18.876)	(6.492)	(18.756)	(6.128)	(18.877)	(6.610)	(19.104)
Serviços contratados	(1.255)	(3.278)	(770)	(2.448)	(1.923)	(5.176)	(1.659)	(5.438)
Depreciação e amortização	(180)	(559)	(187)	(565)	(1.659)	(4.927)	(1.966)	(5.405)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(6)	(75)	(23)	(70)	(387)	(17)	415	519
Despesas gerais	(303)	(901)	(318)	(959)	(536)	(1.839)	(1.010)	(3.143)
Total	**(7.871)**	**(23.689)**	**(7.790)**	**(22.798)**	**(10.633)**	**(30.836)**	**(10.830)**	**(32.571)**

20. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Resultado na venda de investimentos	-	774	(627)	(627)	(945)	(171)	(627)	(627)
Resultado na venda de imobilizado	-	-	-	-	-	(70)	(2.085)	(2.085)
Provisões diversas	(8)	3	(94)	(66)	(5)	1.047	(96)	(112)
Multa Rescisória	-	19	-	-	26	118	89	209
Provisão para perda por *impairment*	-	-	-	-	-	-	-	(1.577)
Demais receitas e despesas (a)	(16)	(72)	(70)	(136)	1.239	4.876	(185)	(261)
Total	**(24)**	**724**	**(791)**	**(829)**	**315**	**5.800**	**(2.904)**	**(4.453)**

(a) Na visão consolidado, a composição se dá principalmente pela renegociação de valores a pagar do empreendimento da HBR 3.

21. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Juros sobre aplicações financeiras	1.773	7.064	2.592	8.159	3.444	12.873	5.098	14.747
Variação monetária ativa	244	1.304	22	605	237	1.543	294	1.774
Outras receitas financeiras	131	387	74	202	498	1.306	274	792
Tributos sobre receita financeira (a)	(100)	(715)	(130)	(422)	(212)	(984)	(209)	(706)
Receita financeira	**2.048**	**8.040**	**2.558**	**8.544**	**3.967**	**14.738**	**5.457**	**16.607**
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(28.886)	(87.587)	(24.178)	(68.387)	(53.613)	(160.041)	(49.940)	(143.870)
Variação monetária passiva	(24)	(25)	-	-	(251)	(1.240)	(17)	(704)
Despesas bancárias	(4)	(11)	(3)	(11)	(75)	(208)	(100)	(220)
Outras despesas financeiras	(1.299)	(3.767)	(1.088)	(3.536)	(2.211)	(6.201)	(2.194)	(5.893)
Despesa financeira	**(30.213)**	**(91.390)**	**(25.269)**	**(71.934)**	**(56.150)**	**(167.690)**	**(52.251)**	**(150.687)**
Resultado financeiro	**(28.165)**	**(83.350)**	**(22.711)**	**(63.390)**	**(52.183)**	**(152.952)**	**(46.794)**	**(134.080)**

(a) refere-se as contribuições sociais (PIS e COFINS) incidentes sobre as receitas financeiras.

22. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

22.1. Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.486)	(18.097)	(2.594)	(7.293)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	62	5.530	-	-
	(4.424)	**(12.567)**	**(2.594)**	**(7.293)**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025	01/07/2026 à 30/09/2026	01/01/2026 à 30/09/2026	01/07/2025 à 30/09/2025	01/01/2025 à 30/09/2025
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**(28.931)**	**(81.202)**	**(30.046)**	**(91.301)**	**(21.344)**	**(57.317)**	**(26.028)**	**(78.778)**
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	9.837	27.609	10.215	31.042	7.257	19.488	8.850	26.785
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	2.266	8.067	288	(1.870)	496	1.478	187	(1.888)
Efeito do imposto de renda e contribuição social presumido	-	-	-	-	(792)	96	(1.072)	(753)
Imposto diferido sobre prejuízo fiscal não constituído	(11.818)	(36.116)	(10.171)	(29.489)	(13.860)	(42.768)	(13.551)	(40.584)
Adições e exclusões permanentes e outros	(285)	440	(332)	317	2.475	9.139	2.992	9.147
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	**-**	**-**	**-**	**-**	**(4.424)**	**(12.567)**	**(2.594)**	**(7.293)**
Alíquota efetiva	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**20,73%**	**21,93%**	**10,00%**	**9,30%**

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 setembro de 2026:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	1.643	8.355
Títulos e valores mobiliários (a)	43.648	47.139	95.066	123.394
Contas a receber, líquido	161	1.880	47.040	337.479
Total dos instrumentos ativos	**43.809**	**49.019**	**143.749**	**469.228**
Passivos				
Fornecedores	480	838	9.156	13.444
Empréstimos e Financiamentos, líquido	512.822	437.256	1.308.682	1.173.528
Debêntures	411.271	419.100	477.101	509.907
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	135.261	313.764
Total dos instrumentos passivos	**924.573**	**857.194**	**1.930.200**	**2.010.643**

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

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 setembro de 2026:

		30/09/2026		31/12/2025	
	Nível hierárquico do valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	1.643	1.643	8.355	8.355
Títulos e valores mobiliários	2	95.066	95.066	123.394	123.394
Contas a receber, líquido	2	47.040	47.040	337.479	337.479
Passivos					
Fornecedores	-	9.156	9.156	13.444	13.444
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	1.308.682	1.308.682	1.173.528	1.173.528
Debêntures (a)	-	477.101	477.101	509.907	509.907
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	135.261	135.261	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.

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.

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 setembro de 2026:

	Menos de um ano	**Entre um e dois anos**	**Acima de dois anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (nota 9)	143.656	123.639	1.041.387	1.308.682
Debêntures (nota 10)	62.598	52.456	362.047	477.101
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 11)	82.675	1.538	51.048	135.261
Total	**288.929**	**177.633**	**1.454.482**	**1.921.044**

(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:

			Taxas (%) e valores R$ mil – para 2026		
	Consolidado 30/09/2026	**Risco**	**Provável**	**Deterioração 25%**	**Deterioração 50%**
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	1.643	Queda do CDI	14,42% 1.880	10,82% 1.821	7,21% 1.761
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	95.066	Queda do CDI	14,42% 108.775	10,82% 105.352	7,21% 101.920
Contas a receber (Nota 4)	47.040	Queda do IGP-M	3,34% 48.611	2,51% 48.221	1,67% 47.826
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	93.762	Alta do INCC	6,64% 99.988	8,30% 101.544	9,96% 103.101
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	7.975	Alta do CDI	14,42% 9.125	18,03% 9.413	21,63% 9.700
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	31.733	Fixo	0,00% 31.733	0,00% 31.733	0,00% 31.733
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	1.791	Alta do IPCA	4,58% 1.873	5,73% 1.894	6,87% 1.914
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	795.773	Alta da TR	2,04% 812.007	2,55% 816.065	3,06% 820.124
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	512.909	Alta do CDI	14,42% 586.870	18,03% 605.386	21,63% 623.851
Debêntures (Nota 10)	414.705	Alta do IPCA	4,58% 433.698	5,73% 438.468	6,87% 443.195
Debêntures (Nota 10)	62.396	Alta do CDI	14,42% 71.394	18,03% 73.646	21,63% 75.892

- Todas as taxas utilizadas, é com base na média dos últimos doze meses.

(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
.
A Companhia, condizente com outras do setor, monitora o Capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice, corresponde a dívida líquida sobre o total do patrimônio líquido.

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

	Consolidado	
	30/09/2026	**31/12/2025**
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.785.783	1.683.435
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(105.181)	(142.974)
Dívida líquida	**1.680.602**	**1.540.461**
Total do patrimônio líquido	2.600.559	2.718.840
Índice de alavancagem financeira	**64,62%**	**56,66%**
Capital total (Dívida líquida + Patrimônio líquido)	**4.281.161**	**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 12.3.3.

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. A apólice virgente foi renovada junto a Chubb Seguros Brasil S.A. com vigência até 08 de outubro de 2027.

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.

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					
	30/09/2026					
	ComVem	**Malls**	**3A**	**Outros Ativos**	**Eliminação**	**Total**
Ativo						
Ativo circulante	65.243	20.455	121.354	116.660	(10.318)	313.394
Outros ativos não circulantes	326.631	54.642	252.063	3.017.264	(3.130.584)	520.016
Propriedades para investimento	1.108.021	861.717	932.457	1.033.435	68.848	4.004.478
Total do ativo	**1.499.895**	**936.814**	**1.305.874**	**4.167.359**	**(3.072.054)**	**4.837.888**
Passivo						
Passivo circulante	293.724	36.482	103.451	459.973	(504.418)	389.212
Passivo não circulante	396.690	452.969	109.298	946.010	(56.850)	1.848.117
Patrimônio líquido	809.481	447.363	1.093.125	2.761.376	(2.510.786)	2.600.559
Total do passivo	**1.499.895**	**936.814**	**1.305.874**	**4.167.359**	**(3.072.054)**	**4.837.888**

	Consolidado					
	30/09/2026					
Receita	27.647	43.828	36.365	97.252	-	205.092
Custos	(4.914)	(6.171)	(510)	(75.319)	-	(86.914)
Despesas Operacionais	(5.804)	(1.009)	(618)	(19.460)	-	(26.891)
Resultado Financeiro	(30.589)	(29.013)	(3.477)	(89.873)	-	(152.952)
Resultado de equivalência patrimonial	-	4.323	(24)	25.234	(25.185)	4.348
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(1.594)	(2.172)	(4.670)	(4.131)	-	(12.567)
Prejuízo líquido do período	**(15.254)**	**9.786**	**27.066**	**(66.297)**	**(25.185)**	**(69.884)**

	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					
	30/09/2025					
Receita	20.506	41.112	23.178	87.973	-	172.769
Custos	(4.119)	(5.261)	(912)	(61.804)	-	(72.096)
Despesas Operacionais	(4.847)	(1.316)	(2.924)	(30.730)	-	(39.817)
Resultado Financeiro	(24.224)	(30.024)	(2.436)	(77.396)	-	(134.080)
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.455	30	(2.594)	(5.445)	(5.554)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(1.290)	(1.464)	(2.800)	(1.739)	-	(7.293)
Prejuízo líquido do período	**(13.974)**	**5.502**	**14.136**	**(86.290)**	**(5.445)**	**(86.071)**

27. Oferta pública de ações e Eventos Subsequentes

Conforme divulgado em Fato Relevante em 03 de julho de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização de oferta pública de aquisição de ações da Helbor Empreendimentos S.A. (“Helbor”) 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 previa relação de permuta de 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR Realty para cada ação de emissão da Helbor.

A Companhia protocolou o pedido de registro da Oferta perante os reguladores competentes: Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3”**).

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) e da Reunião do Conselho de Administração (“RCA”) da Companhia, em 18 de setembro foi aprovado:

- Realização da Oferta de permuta de ações;
- Aumento de capital de até R$ 334.387, mediante emissão de até 108.216.150 novas ações pelo preço de R$ 3,09 (três reais e nove centavos, valor expresso em reais).

A B3, autorizou a realização do leilão das ações, em 30 de setembro de 2026.

Em 01 de outubro de 2026, a Superintendência de Registro de Empresas da CVM, aprovou o procedimento diferenciado.

Em 28 de outubro de 2026, foi realizado o leilão das ações pela B3.

Em 29 de outubro de 2026, foi aprovada em RCA o aumento de capital no montante de R$ 304.100, mediante a emissão de 90.776.347 novas ações (equivalente a 111.309.092 ações de Helbor, conforme relação de permuta mencionada acima), pelo preço de R$ 3,35 (três reais e trinta e cinco centavos, valor expresso em reais), que corresponde ao preço inicial mencionado acima, corrigido pela taxa SELIC conforme previsto no Edital.

Como próximos eventos, teremos a liquidação da oferta (emissão de ações HBR e entrega dessas ações aos acionistas de Helbor) prevista para conclusão em 09/11/2026 e no período entre 29 de outubro de 2026 e 28 de novembro de 2026, os acionistas remanescentes da Helbor poderão permutar suas ações da Companhia. Os efeitos mencionados nesse parágrafo, como estão em andamento, serão apurados no transcorrer do tempo e serão oportunamente divulgados ao mercado, incluindo o enquadramento da operação em relação a normas contábeis aplicáveis.

Em razão do estágio atual da operação, à administração da Companhia entende que as divulgações mencionadas acima refletem os impactos estimados da Oferta sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Em continuidade às informações prestadas aos seus acionistas e ao mercado em geral, a Companhia, comunica que celebrou em 04 de novembro de 2026, instrumentos definitivos obrigando-se à alienar 20% do empreendimento Mogi Shopping, 25% do Suzano Shopping, 50% do Patteo Olinda Shopping e 90,9% do Lead Corporate Faria Lima para o Fundo SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário (“Comprador”), veículo sob gestão da SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda. (“Operação”). O fechamento da Operação está previsto para ocorrer até o próximo dia 11 de novembro de 2026. O valor total da Operação é de R$ 937,7 milhões, dos quais R$ 562,6 milhões serão pagos pelo Comprador à vista, na data do fechamento, e os R$ 375,1 milhões remanescentes, em quatro parcelas anuais e sucessivas de R$ 93,77 milhões, corrigidas pela variação do IPCA, devidas a partir do primeiro aniversário da data do fechamento. Os recursos necessários para fazer frente às obrigações pecuniárias assumidas no contexto da Operação já foram captados pelo Comprador. Na data do fechamento, o saldo do valor total da Operação devido a prazo será depositado pelo Comprador em uma conta vinculada de depósito (escrow) tendo os vendedores como beneficiários.