DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T26



VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

6 de novembro de 2026

10h00 (BR) | 8h00 (NYC)

Clique aqui para acessar

HBR

HBR Opportunities – W São Paulo

DESTAQUES 3T26

R$ 66,3 mi *(+20,2%)* *Receita Bruta*
R$ 58,8 mi *(+17,6%)* *Receita Líquida*
R$ 36,5 mi *(+15,3%)* *NOI Gerencial*
18,5% *3T26* 22,4% *3T25* *SG&A/Receita Líquida* *Menor histórica*

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

HBR Opportunities

Receita líquida
R$ 23,4 mi (+20,4%)

W Hotel com ocupação recorde de 61,8%

Receita de hospedagem W Hotel
R$ 19,8 mi *(+43,3%)*

COMVEM

NOI[1] R$ 6,7 mi (+22,7%)
Margem 85,7%

Vendas R$ 117,6 mi (+8,6%) e aluguéis R$ 11,5 mi (+20,0%)

HBR 3A

NOI R$ 7,0 mi (+37,1%)

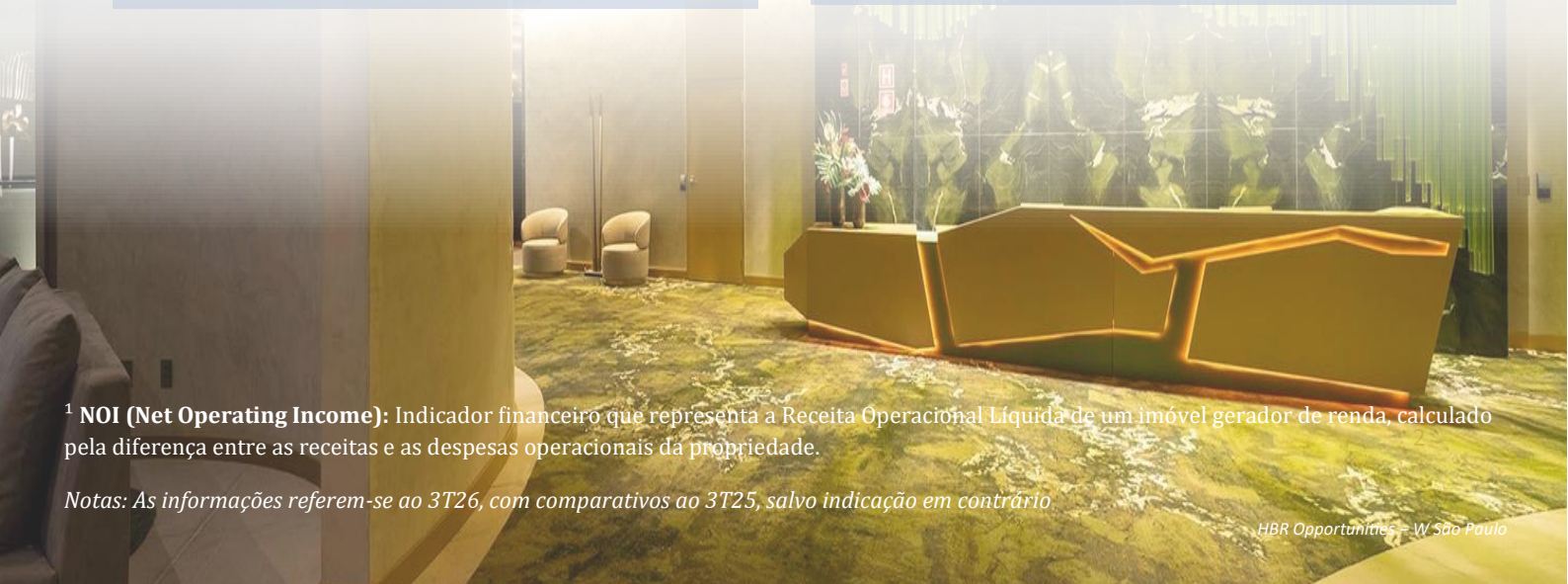
3A Paulista 100% locado antes da entrega

HBR Malls

NOI R$ 16,1 mi (+9,4%)
Margem 85,3%

Vendas R$ 455,5 mi *(+8,6%)*

Aluguéis R$ 30,8 mi *(+5,3%)*



[1] **NOI (Net Operating Income):** Indicador financeiro que representa a Receita Operacional Líquida de um imóvel gerador de renda, calculado pela diferença entre as receitas e as despesas operacionais da propriedade.

Notas: As informações referem-se ao 3T26, com comparativos ao 3T25, salvo indicação em contrário

HBR Opportunities – W São Paulo

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

VENDA DE ATIVOS AO FUNDO SPX

Em 4 de novembro de 2026, após o encerramento do trimestre, a HBR celebrou instrumentos definitivos para a alienação de 20% do Mogi Shopping, 25% do Suzano Shopping, 50% do Patteo Olinda Shopping e 90,9% do Lead Corporate Faria Lima ao SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário, veículo sob gestão da SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda. O fechamento da operação está previsto para ocorrer até 11 de novembro de 2026.

O valor total da operação é de R$ 937,7 milhões. Desse total, R$ 562,6 milhões serão pagos à vista na data do fechamento. Os R$ 375,1 milhões restantes serão pagos em quatro parcelas anuais de R$ 93,77 milhões, corrigidas pelo IPCA, a partir do primeiro aniversário do fechamento, com o saldo depositado em conta vinculada (escrow).

CONCLUSÃO DO LEILÃO DA OPA PARA AQUISIÇÃO DO CONTROLE DA HELBOR

Em 28 de outubro de 2026, após o encerramento do trimestre, foi realizado o leilão da oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento do registro da Helbor Empreendimentos S.A. A HBR adquiriu 111.309.092 ações ordinárias de emissão da Helbor, representativas de 83,16% do seu capital social, ao preço final de R$ 2,73 por ação.

A liquidação se dará mediante a entrega de 90.776.347 ações ordinárias de emissão da HBR. Foram atingidos a Quantidade Mínima e o Quórum para Cancelamento de Registro previstos no edital, e a Companhia dará prosseguimento aos trâmites para o cancelamento do registro da Helbor e sua saída do Novo Mercado. Os acionistas remanescentes poderão vender suas ações à HBR até 28 de novembro de 2026. A liquidação das aquisições supervenientes ocorrerá em até 15 dias do encerramento do Prazo Limite.

A operação combina a plataforma de renda recorrente da HBR com a expertise de incorporação da Helbor e amplia o acesso da Companhia a um landbank concentrado em localizações premium, majoritariamente na cidade de São Paulo. A Companhia manterá o mercado informado sobre os desdobramentos relevantes.

CRESCIMENTO EM TODAS AS PLATAFORMAS SEM EXPANSÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

O 3T26 reforçou a capacidade da HBR de crescer sem expansão proporcional da estrutura administrativa. A receita líquida gerencial totalizou R$ 58,8 milhões, crescimento de 17,6% em relação ao 3T25, com avanço em todas as plataformas. Na mesma comparação, as despesas de SG&A e tributárias somaram R$ (10,9) milhões, redução de 3,0%.

A diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente se refletiu na rentabilidade. O NOI gerencial alcançou R$ 36,5 milhões (+15,3%), com margem de 62,1%, e o EBITDA Ajustado somou R$ 27,1 milhões, avanço de 22,9%, com margem de 46,2%, expansão de 2,0 p.p. na comparação anual.

W HOTEL SUPERA 60% DE OCUPAÇÃO E AMPLIA MARGEM

O W Hotel registrou no 3T26 a maior ocupação média trimestral de sua história, de 61,8%, ante 52% no 2T26 e 37,3% no 3T25, consolidando a trajetória de maturação do ativo. A receita de hospedagem alcançou R$ 19,8 milhões no trimestre, crescimento de 43,3% em relação ao 3T25.

A margem GOP (gross operating profit) do ativo atingiu 30,3% no trimestre, ante 19,4% no 3T25, refletindo a diluição da estrutura de custos fixos sobre uma base de receitas crescente. No acumulado de 2026, a receita total do hotel cresceu 46,3% em relação ao mesmo período de 2025, com ocupação de 52%, ante 32% nos 9M25.

DADOS OPERACIONAIS

PORTFÓLIO DE ATIVOS EM OPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

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%**

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%
* Refere-se ao Mogi Shopping.	**27**	**91.343**	**76.907**	**84%**

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%**

DADOS OPERACIONAIS

PRINCIPAIS INDICADORES DO PORTFOLIO DE ATIVOS

Ocupação Física	3T26	3T25	Var. %
COMVEM	86.0%	86.4%	-0.4 p.p.
HBR 3A	100.0%	100.0%	0.0 p.p.
HBR Malls	92.8%	92.7%	0.1 p.p.
HBR Opportunities	87.4%	74.5%	12.9 p.p.
	90.7%	**88.4%**	**2.3 p.p.**

Receita Líquida Gerencial (R$ milhares)	3T26	3T25	Var. %
COMVEM	7.869	6.746	16,7%
HBR 3A	7.682	5.374	42,9%
HBR Malls	18.868	17.480	7,9%
HBR Opportunities	23.426	19.460	20,4%
Holding (outras)	949	944	0,5%
	58.793	**50.003**	**17,6%**

NOI Gerencial (R$ milhares)	3T26	3T25	Var. %
COMVEM	6.745	5.497	22,7%
HBR 3A	6.969	5.084	37,1%
HBR Malls	16.094	14.706	9,4%
HBR Opportunities	6.246	6.009	3,9%
Holding (outras)	473	378	25,2%
	36.527	**31.674**	**15,3%**

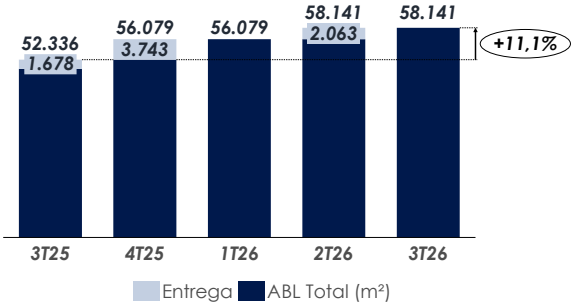
DADOS OPERACIONAIS

COMVEM

R$ 11,5 mi *aluguéis* | +20,0% *aluguéis* | +8,2% *SSR*

A plataforma ComVem registrou no 3T26 crescimento expressivo de vendas e aluguéis, consolidando sua trajetória de expansão orgânica. As vendas totais atingiram R$ 117,6 milhões, alta de 8,6% em relação ao 3T25, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) avançaram 2,0%. Os aluguéis somaram R$ 11,5 milhões, crescimento de 20,0%, e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) evoluiu 8,2%, refletindo a maturação consistente das operações.

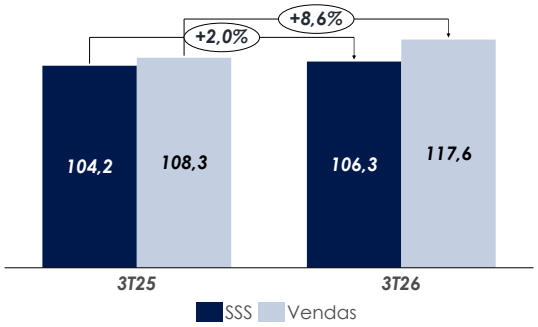
Evolução ABL total em operação
(em m²)[1]



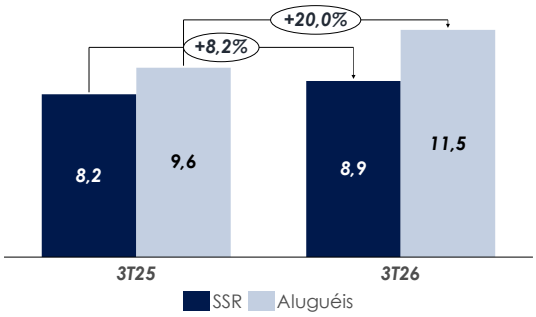
[1] 3T25: ComVem Osasco | 4T25: ComVem Pinheiros e Brigadeiro | 2T26: ComVem Giovanni Gronchi

A plataforma ComVem encerrou o 3T26 com ocupação de 86,0% nas 41 operações. O resultado reflete a qualidade das localizações e a capacidade de captura de demanda do modelo. Para o segundo semestre de 2026, a plataforma possui pipeline de 8,2 mil m² de ABL (%HBR) adicionais, o que sustenta a tese de crescimento orgânico com retorno disciplinado de capital e ganho de escala nas principais praças.

Vendas
(em R$ milhões)



Aluguéis
(em R$ milhões)



DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

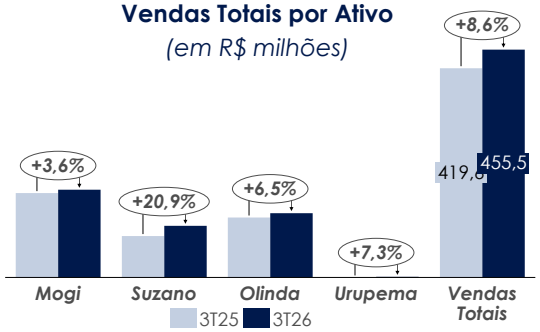
R$ 455,5 mi
vendas totais

+5,3%
aluguéis

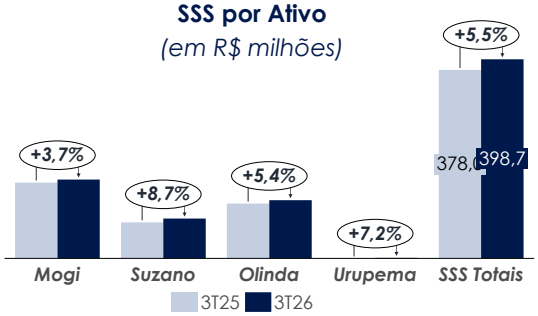
As vendas totais da plataforma HBR Malls atingiram R$ 455,5 milhões no 3T26, crescimento de 8,6% em relação ao 3T25. O desempenho foi positivo em todos os ativos, com destaque para Suzano Shopping, que apresentou avanço de 20,9%, seguido por Patteo Urupema (+7,3%), Patteo Olinda (+6,5%) e Mogi Shopping (+3,6%) no período.

No indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma registrou crescimento consolidado de 5,5% no trimestre, com destaque para Suzano Shopping (+8,7%), seguido por Patteo Urupema (+7,2%), Patteo Olinda (+5,4%) e Mogi Shopping (+3,7%), evidenciando maturidade do mix no portfólio consolidado.

Vendas Totais por Ativo
(em R$ milhões)

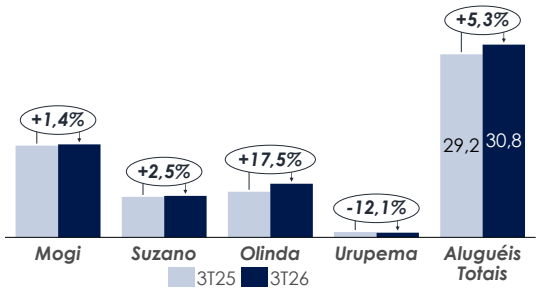


SSS por Ativo
(em R$ milhões)

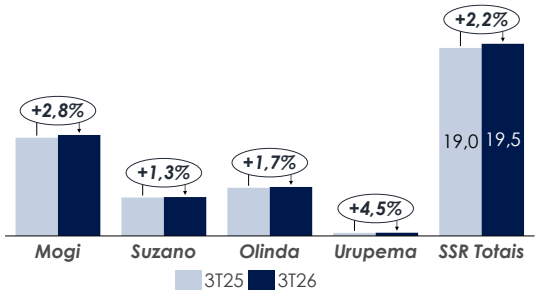


Em aluguéis, os shoppings da HBR Malls totalizaram R$ 30,8 milhões no 3T26, crescimento de 5,3% em relação ao 3T25. O avanço foi liderado por Patteo Olinda (+17,5%) e Suzano Shopping (+2,5%), enquanto Mogi Shopping registrou crescimento de 1,4%. O Patteo Urupema apresentou redução de 12,1% no período. Apesar disso, a ocupação do ativo teve um salto de 13,5 p.p. na comparação anual, alcançando 86,5% no trimestre. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 2,2% no consolidado do portfólio, impulsionado por Patteo Urupema (+4,5%), Mogi Shopping (+2,8%), Patteo Olinda (+1,7%) e Suzano Shopping (+1,3%).

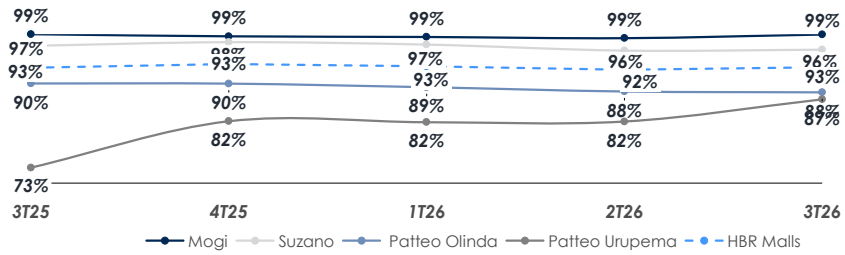
Aluguéis Totais por Ativo
(em R$ milhões)



SSR por Ativo
(em R$ milhões)



Ocupação



DADOS OPERACIONAIS

HBR 3A

100% *ocupação*

91,4% *obra 3A Paulista*

A plataforma HBR 3A manteve desempenho sólido no 3T26, sustentada por taxa de ocupação de 100% nos dois ativos em operação. Ao fim do trimestre, o NOI dos empreendimentos corporativos somou R$ 7,0 milhões, crescimento de 37,1%, refletindo os efeitos da renegociação do contrato de locação do 3A Faria Lima.

O 3A Paulista avançou em ritmo consistente, alcançando 91,4% de evolução de obra, ante 80,7% no trimestre anterior, com previsão de entrega no 4T26, em linha com o ótimo momento do mercado corporativo na Avenida Paulista. O empreendimento avançou na consolidação de sua ocupação, com a assinatura dos contratos de locação correspondentes a 100% da área disponível das lajes.

Além do 3A Paulista, a Companhia possui outros cinco projetos em desenvolvimento na plataforma HBR 3A, sendo eles o Itaim I, Vila Nova Conceição, Faria Lima II, Ibirapuera e Moema, que possuem entregas concentradas entre out/26 e nov/29, em linha com a estratégia de crescimento disciplinado e fortalecimento do portfólio corporativo.



HBR 3A – HBR Corporate Faria Lima

DADOS OPERACIONAIS

HBR Opportunities

R$ 23,4 mi
receita líquida

+20,4%
Crescimento de receita líquida

Hotéis

No 3T26, o W Hotel da plataforma HBR Opportunities registrou recorde de ocupação média trimestral de 61,8% e consolidou R$ 19,8 milhões em receita de hospedagem, conforme relatórios da operadora, ante R$ 13,8 milhões no 3T25, com crescimento de 43,3% refletindo o forte desempenho operacional do ativo. A receita líquida de Opportunities encerrou o trimestre em R$ 23,4 milhões, com crescimento de 20,4%.

+Box Self Storage

A operação de *self storage*, voltada a atender à crescente demanda corporativa por soluções de armazenamento, apresentou receita bruta de R$ 326,0 mil no 3T26, com 43 novos contratos firmados. O portfólio permanece com a unidade Patteo São Paulo, localizada na Avenida Marginal Tietê, que segue avançando em sua curva de *ramp-up*, após entrega em 2025.

Em janeiro de 2026, a Companhia concluiu a alienação das duas unidades +Box localizadas em Tamboré, anteriormente anunciada ao mercado, reforçando a estratégia de reciclagem de ativos, disciplina financeira e otimização da estrutura de capital. A transação reflete o reposicionamento da Companhia, contribuindo para o fortalecimento de caixa e foco nas plataformas estratégicas.



HBR Opportunities – W São Paulo

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

As informações gerenciais apresentadas a seguir, se diferenciam do formato IFRS ao ajustar todas as linhas pela proporcionalidade da HBR em cada ativo individualmente. As informações desta seção não seguem os padrões contábeis do critério IFRS.

RECEITA BRUTA

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

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Bruta Total	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
ComVem	8.800	7.403	18,9%	25.243	20.420	23,6%
HBR 3A	8.098	5.625	44,0%	26.134	16.776	55,8%
HBR Malls	21.508	19.686	9,3%	63.739	58.906	8,2%
HBR Opportunities	26.767	21.316	25,6%	70.826	54.581	29,8%
Outras Receitas Holding	1.117	1.106	1,0%	3.388	3.105	9,1%
Linearização da Receita	587	227	158,4%	1.435	333	330,8%
Receita Bruta Ex-Linearização	**65.703**	**54.909**	**19,7%**	**187.895**	**153.456**	**22,4%**

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

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Líquida	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
ComVem	7.869	6.746	16,7%	22.871	18.504	23,6%
HBR 3A	7.682	5.374	42,9%	24.853	16.037	55,0%
HBR Malls	18.868	17.480	7,9%	56.298	52.089	8,1%
HBR Opportunities	23.426	19.460	20,4%	62.194	49.419	25,9%
Outras Receitas Holding	949	944	0,5%	2.879	2.635	9,3%
Receita Líquida Ex-Linearização	**58.206**	**49.776**	**16,9%**	**167.661**	**138.352**	**21,2%**
Linearização da Receita	587	227	158,4%	1.435	333	330,8%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RECEITA LÍQUIDA

No 3T26, a receita líquida consolidada pelo critério gerencial totalizou R$ 58,8 milhões, crescimento de 17,6% em relação ao 3T25, refletindo o avanço das receitas operacionais nas plataformas da Companhia.

O desempenho do trimestre foi impulsionado pela plataforma HBR Opportunities, com o avanço do *ramp-up* do W Hotel nas receitas de hospedagem, A&B, banquetes e eventos. A plataforma 3A contribuiu de forma expressiva, sustentada pela renegociação contratual com o inquilino do 3A Faria Lima. O ComVem também avançou, com crescimento de 16,7%, refletindo a maturação dos contratos e dos empreendimentos e a inauguração de novas operações, como o Mercado Livre e a Fascino no ComVem Bosque Maia e a Cytolab no ComVem Ipoema.

A dedução da receita foi de R$ (7,5) milhões no trimestre, e a razão de dedução foi de 11,3% da receita bruta, ante 9,3% no 3T25. Esse aumento reflete o maior peso relativo das receitas de hospedagem e de A&B do W Hotel, cujas alíquotas são superiores às da receita de aluguel, e os descontos comerciais associados à estratégia de volume do hotel, com maior participação de grupos e eventos.

No acumulado dos 9M26, a receita líquida gerencial totalizou R$ 169,1 milhões, avanço de 21,9% em relação aos 9M25.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Bruta	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
Deduções da Receita	(7.497)	(5.133)	46,1%	(20.234)	(15.104)	34,0%
Receita Líquida	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
Linearização da Receita	587	227	158,4%	1.435	333	330,8%
Receita Líquida Ex-Linearização	**58.206**	**49.776**	**16,9%**	**167.661**	**138.352**	**21,2%**

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

NET OPERATING INCOME (NOI)

No 3T26, o NOI gerencial totalizou R$ 36,5 milhões, crescimento de 15,3% em relação ao 3T25, com margem NOI de 62,1%, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia.

Por plataforma, a HBR 3A registrou NOI de R$ 7,0 milhões, crescimento de 37,1%, impulsionada pela renegociação contratual com o inquilino no 3A Faria Lima, com margem de 90,7%. O ComVem atingiu NOI de R$ 6,7 milhões, crescimento de 22,7%, sustentado pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. Em Malls, o NOI foi de R$ 16,1 milhões, avanço de 9,4%, mantendo margem elevada sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional. Em Opportunities, o NOI foi de R$ 6,2 milhões, crescimento de 3,9% em relação ao 3T25, refletindo o estágio de *ramp up* do W Hotel, com margem ainda pressionada pelo perfil de custos inerente à operação hoteleira de alto padrão. A base de comparação do 3T25 ainda contemplava o Hotel Hilton Garden Inn, vendido em setembro de 2025.

No acumulado dos 9M26, o NOI gerencial alcançou R$ 108,1 milhões, avanço de 18,2% em relação aos 9M25.

A abertura do NOI está disponível na tabela a seguir:

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Líquida	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
ComVem	7.869	6.746	16,7%	22.871	18.504	23,6%
HBR 3A	7.682	5.374	42,9%	24.853	16.037	55,0%
HBR Malls	18.868	17.480	7,9%	56.298	52.089	8,1%
HBR Opportunities	23.426	19.460	20,4%	62.194	49.419	25,9%
Outras Receitas Holding	949	944	0,5%	2.879	2.635	9,3%
CPV	**(22.266)**	**(18.329)**	**21,5%**	**(61.038)**	**(47.292)**	**29,1%**
ComVem	(1.124)	(1.249)	-10,0%	(3.230)	(3.758)	-14,1%
HBR 3A	(713)	(290)	146,1%	(839)	(620)	35,2%
HBR Malls	(2.774)	(2.774)	0,0%	(8.797)	(7.779)	13,1%
HBR Opportunities	(17.180)	(13.450)	27,7%	(46.758)	(33.665)	38,9%
Outras Receitas Holding	(476)	(566)	-15,9%	(1.414)	(1.470)	-3,8%
NOI	**36.527**	**31.674**	**15,3%**	**108.058**	**91.393**	**18,2%**
ComVem	6.745	5.497	22,7%	19.641	14.746	33,2%
HBR 3A	6.969	5.084	37,1%	24.015	15.417	55,8%
HBR Malls	16.094	14.706	9,4%	47.501	44.311	7,2%
HBR Opportunities	6.246	6.009	3,9%	15.437	15.754	-2,0%
Outras Receitas Holding	473	378	25,2%	1.465	1.165	25,8%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Margem NOI (%)	**62,1%**	**63,3%**	**-1,2 p.p.**	**63,9%**	**65,9%**	**-2,0 p.p.**
ComVem	85,7%	81,5%	4,2 p.p.	85,9%	79,7%	6,2 p.p.
HBR 3A	90,7%	94,6%	-3,9 p.p.	96,6%	96,1%	0,5 p.p.
HBR Malls	85,3%	84,1%	1,2 p.p.	84,4%	85,1%	-0,7 p.p.
HBR Opportunities	26,7%	30,9%	-4,2 p.p.	24,8%	31,9%	-7,1 p.p.
Outras Receitas Holding	49,8%	40,0%	9,8 p.p.	50,9%	44,2%	6,7 p.p.
Linearização da Receita	**587**	**227**	**158,4%**	**1.435**	**333**	**330,8%**
ComVem	(25)	(126)	-79,8%	(106)	(249)	-57,5%
HBR 3A	(89)	(89)	0,0%	(267)	(293)	-8,6%
HBR Malls	702	442	58,6%	1.807	874	106,8%
HBR Opportunities	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras Receitas Holding	0	0	0,0%	0	0	0,0%
NOI Ex-Linearização	**35.940**	**31.447**	**14,3%**	**106.623**	**91.060**	**17,1%**
ComVem	6.771	5.623	20,4%	19.746	14.994	31,7%
HBR 3A	7.058	5.173	36,4%	24.282	15.710	54,6%
HBR Malls	15.393	14.264	7,9%	45.693	43.436	5,2%
HBR Opportunities	6.246	6.009	3,9%	15.437	15.754	-2,0%
Outras Receitas Holding	473	378	25,2%	1.465	1.165	25,8%
Margem NOI Ex-Linearização (%)	**61,1%**	**62,9%**	**-1,8 p.p.**	**63,1%**	**65,7%**	**-2,6 p.p.**
ComVem	86,0%	83,4%	2,7 p.p.	86,3%	81,0%	5,3 p.p.
HBR 3A	91,9%	96,3%	-4,4 p.p.	97,7%	98,0%	-0,3 p.p.
HBR Malls	81,6%	81,6%	0,0 p.p.	81,2%	83,4%	-2,2 p.p.
HBR Opportunities	26,7%	30,9%	-4,2 p.p.	24,8%	31,9%	-7,1 p.p.
Outras Receitas Holding	49,8%	40,0%	9,8 p.p.	50,9%	44,2%	6,7 p.p.

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

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

As despesas totais de SG&A e tributos somaram R$ (10,9) milhões no 3T26, redução de 3,0% em relação ao 3T25, evidenciando disciplina de custos mesmo em um contexto de expansão das operações.

As despesas administrativas totalizaram R$ (10,3) milhões, redução de 1,5% na comparação anual.

A razão entre SG&A e tributos pela receita líquida atingiu 18,5% no 3T26, ante 22,4% no 3T25, melhora de 3,9 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

No acumulado dos 9M26, as despesas totais somaram R$ (32,5) milhões, redução de 1,8% em relação aos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Despesas com SG&A e tributárias	**(10.864)**	**(11.195)**	**-3,0%**	**(32.497)**	**(33.093)**	**-1,8%**
Despesas administrativas	(10.287)	(10.439)	-1,5%	(30.285)	(30.606)	-1,0%
Despesas comerciais	(512)	(596)	-14,1%	(1.508)	(1.790)	-15,7%
Despesas tributárias	(65)	(159)	-59,2%	(704)	(698)	0,9%

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 3T26, a linha de outras receitas e despesas não recorrentes registrou saldo positivo de R$ 1,0 milhão, ante saldo negativo de R$ (2,5) milhões no 3T25, refletindo, principalmente, a recuperação de despesas relacionada ao empreendimento HBR 3 no trimestre e, na base de comparação, os efeitos de baixas e da alienação de investimentos ocorridas no 3T25.

No acumulado dos 9M26, o saldo foi positivo em R$ 6,0 milhões, ante negativo de R$ (11,2) milhões nos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.001	(2.475)	-140,4%	6.041	(11.201)	-153,9%
Outras receitas e despesas não recorrentes	**1.001**	**(2.475)**	**-140,4%**	**6.041**	**(11.201)**	**-153,9%**

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

No 3T26, o EBITDA gerencial totalizou R$ 28,1 milhões, crescimento de 43,6% em relação ao 3T25, com margem EBITDA de 47,9%. O desempenho reflete a expansão das receitas operacionais em todas as plataformas da Companhia, aliada à manutenção do controle de despesas no período e ao saldo positivo da linha de outras receitas e despesas não recorrentes.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera itens não recorrentes, somou R$ 27,1 milhões no 3T26, avanço de 22,9% frente ao 3T25, com margem ajustada de 46,2%, apresentando melhora de 2,0 p.p. O desempenho operacional reflete a continuidade do *ramp up* do W Hotel, cujas receitas de hospedagem cresceram 43,3% no trimestre em relação ao 3T25, com avanço da margem GOP do hotel, de 19,4% para 30,3%, conforme relatórios da operadora (critério USALI), evidenciando a progressão da maturação operacional. Contribuíram ainda a plataforma HBR 3A e o ganho de escala da plataforma ComVem, impulsionada pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior. Por ter estrutura de custos mais intensiva em serviços, a operação hoteleira ainda apresenta margem inferior à das demais plataformas, com tendência de expansão à medida que a ocupação e a diluição de custos fixos avançam.

No acumulado dos 9M26, o EBITDA Ajustado atingiu R$ 80,0 milhões, crescimento de 27,3%, com margem ajustada de 47,3%.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Bruta	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
Deduções da Receita	(7.497)	(5.133)	46,1%	(20.234)	(15.104)	34,0%
Receita Líquida	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
Custos	(22.266)	(18.329)	21,5%	(61.038)	(47.291)	29,1%
NOI	**36.527**	**31.674**	**15,3%**	**108.058**	**91.394**	**18,2%**
SG&A e tributárias	(10.864)	(11.195)	-3,0%	(32.497)	(33.093)	-1,8%
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.001	(2.475)	-140,4%	6.041	(11.201)	-153,9%
Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%	0	0	0,0%
EBIT	**26.664**	**18.005**	**48,1%**	**81.601**	**47.100**	**73,3%**
Depreciação e amortização	1.476	1.595	-7,4%	4.467	4.549	-1,8%
EBITDA	**28.141**	**19.600**	**43,6%**	**86.068**	**51.648**	**66,6%**
Margem EBITDA	*47,9%*	*39,2%*	*8,7 p.p.*	*50,9%*	*37,2%*	*13,7 p.p.*
Outras receitas e despesas não recorrentes	(1.001)	2.475	-140,4%	(6.041)	11.201	-153,9%
Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Venda de imóveis	0	0	0,0%	0	0	0,0%
EBITDA Ajustado	**27.140**	**22.075**	**22,9%**	**80.027**	**62.849**	**27,3%**
Margem EBITDA Ajustado	*46,2%*	*44,1%*	*2,0 p.p.*	*47,3%*	*45,3%*	*2,0 p.p.*
EBITDA Ajustado Ex-Linearização	**26.553**	**21.848**	**21,5%**	**78.593**	**62.516**	**25,7%**
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	*45,2%*	*43,7%*	*1,5 p.p.*	*46,5%*	*45,1%*	*1,4 p.p.*

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T26, o resultado financeiro gerencial foi negativo em R$ (52,2) milhões, aumento de 13,6% em relação ao 3T25. A variação decorre principalmente das despesas financeiras no período, que totalizaram R$ (56,3) milhões, crescimento de 9,6%, refletindo o impacto da elevação da taxa de juros ao longo do período e a incorporação do custo de novas captações realizadas para financiamento dos projetos em execução, mesmo a Companhia possuindo perfil de endividamento competitivo quando comparado às taxas praticadas no mercado.

As receitas financeiras somaram R$ 4,1 milhões no trimestre, redução de 24,4% frente ao 3T25, refletindo o menor volume médio de recursos aplicados no período em função da utilização de caixa para amortização de passivos e execução de projetos. No acumulado dos 9M26, o resultado financeiro totalizou R$ (153,1) milhões, aumento de 15,5% em relação aos 9M25, com despesas financeiras de R$ (168,2) milhões, crescimento de 12,4%, e receitas financeiras de R$ 15,1 milhões, redução de 11,8%.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Despesas financeiras	(56.294)	(51.347)	9,6%	(168.207)	(149.714)	12,4%
Receitas financeiras	4.085	5.400	-24,4%	15.107	17.126	-11,8%
Resultado Financeiro	**(52.209)**	**(45.947)**	**13,6%**	**(153.101)**	**(132.588)**	**15,5%**

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

RESULTADO LÍQUIDO

No 3T26, o resultado líquido refletiu a forte expansão da receita operacional e a disciplina de despesas, ainda pressionado pela despesa financeira em um ambiente de juros elevados. A receita líquida somou R$ 58,8 milhões, crescimento de 17,6% em relação ao 3T25. O NOI atingiu R$ 36,5 milhões, crescimento de 15,3%, com margem de 62,1%. O EBIT totalizou R$ 26,7 milhões, crescimento de 48,1% em relação ao 3T25, refletindo o avanço operacional combinado à redução das despesas e ao saldo positivo da linha de outras receitas e despesas não recorrentes.

O resultado financeiro foi negativo em R$ (52,2) milhões, com despesas financeiras de R$ (56,3) milhões e receitas financeiras de R$ 4,1 milhões, refletindo o patamar de juros elevado e o custo das novas captações. O IR e CSLL correntes totalizaram R$ (3,4) milhões no trimestre. Assim, o trimestre encerrou com prejuízo líquido de R$ (28,9) milhões, redução de 3,7% em relação ao prejuízo de R$ (30,0) milhões no 3T25.

No acumulado dos 9M26, o prejuízo líquido totalizou R$ (81,2) milhões, redução de 11,1% em relação aos 9M25, refletindo a melhora consistente do resultado operacional ao longo do ano.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Receita Bruta	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
Deduções da receita	(7.497)	(5.133)	46,1%	(20.234)	(15.104)	34,0%
Receita líquida	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
Custos	(22.266)	(18.329)	21,5%	(61.038)	(47.291)	29,1%
Lucro Bruto (NOI)	**36.527**	**31.674**	**15,3%**	**108.058**	**91.394**	**18,2%**
Despesas e receitas	(9.863)	(13.670)	-27,8%	(26.457)	(44.294)	-40,3%
Despesas administrativas	(10.287)	(10.439)	-1,5%	(30.285)	(30.606)	-1,0%
Despesas comerciais	(512)	(596)	-14,1%	(1.508)	(1.790)	-15,7%
Despesas tributárias	(65)	(159)	-59,2%	(704)	(698)	0,9%
Outras despesas e receitas	1.001	(2.475)	-140,4%	6.041	(11.201)	-153,9%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBIT	**26.664**	**18.005**	**48,1%**	**81.601**	**47.100**	**73,3%**
Resultado financeiro	**(52.209)**	**(45.947)**	**13,6%**	**(153.101)**	**(132.588)**	**15,5%**
Despesas financeiras	(56.294)	(51.347)	9,6%	(168.207)	(149.714)	12,4%
Receitas financeiras	4.085	5.400	-24,4%	15.107	17.126	-11,8%
EBT	**(25.545)**	**(27.943)**	**-8,6%**	**(71.500)**	**(85.488)**	**-16,4%**
IR e CSLL correntes	(3.428)	(2.103)	63,0%	(13.573)	(5.813)	133,5%
IR e CSLL diferidos	43	-	0,0%	3.871	0	0,0%
Lucro (Prejuízo) líquido do período	**(28.931)**	**(30.046)**	**-3,7%**	**(81.202)**	**(91.301)**	**-11,1%**

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

FUNDS FROM OPERATIONS AJUSTADO (FFO)

No 3T26, o FFO ajustado pelo critério gerencial foi de R$ (29,1) milhões, ante R$ (26,2) milhões no 3T25. A variação é explicada pelo resultado financeiro, que passou de R$ (45,9) milhões para R$ (52,2) milhões, refletindo o ambiente de juros elevados e o custo das novas captações, parcialmente compensado pela melhora do resultado operacional recorrente no período. À medida que a Companhia avance em sua agenda de reciclagem e amortize as dívidas atreladas, espera-se uma trajetória de melhora do FFO.

No acumulado dos 9M26, o FFO ajustado totalizou R$ (88,1) milhões, ante R$ (75,9) milhões nos 9M25, impactado pela provisão de impostos diferidos de R$ (3,9) milhões decorrente da liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, ocorrida em março de 2026.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Lucro / Prejuízo líquido	(28.931)	(30.046)	-3,7%	(81.202)	(91.301)	-11,1%
Linearização da Receita	(587)	(227)	158,4%	(1.435)	(333)	330,8%
Depreciações e amortizações	1.476	1.595	-7,4%	4.467	4.549	-1,8%
Resultado avaliação patrimonial	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Provisão impostos diferidos	(43)	0	0,0%	(3.871)	0	0,0%
Venda de imóveis	0	0	0,0%	0	0	0,0%
FFO	**(28.084)**	**(28.678)**	**-2,1%**	**(82.040)**	**(87.085)**	**-5,8%**
Outras despesas e receitas	(1.001)	2.475	-140,4%	(6.041)	11.201	-153,9%
FFO Ajustado	**(29.085)**	**(26.203)**	**11,0%**	**(88.081)**	**(75.884)**	**16,1%**

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.



HBR Malls – Mogi Shopping

DESEMPENHO FINANCEIRO (GERENCIAL)

ENDIVIDAMENTO

O endividamento gerencial reflete a visão proporcional da HBR, incluindo SPEs e projetos não consolidados na proporção da participação. Ao final do 3T26, a dívida líquida gerencial atingiu R$ 1,7 bilhão, avanço de 14,8% em relação ao 3T25, reflexo da incorporação de novas captações para financiamento dos projetos em execução, parcialmente compensada pelas amortizações realizadas no período.

A Companhia segue reavaliando o pipeline com foco em reciclagem de ativos para financiar novos projetos, além de priorização, postergação e redimensionamento de investimentos, reduzindo a necessidade de alavancagem adicional para tornar sua estrutura de capital sólida e equilibrada.

A composição da dívida segue atrelada a projetos, com perfil de longo prazo e custo competitivo, combinando captações pré e pós-fixadas. A relação Dívida Líquida/PPI gerencial encerrou o período em 51,0%, em linha com os parâmetros do setor e com a estratégia de preservação do equilíbrio de capital.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	**1,598,439**	**1,485,131**	**7.6%**			
Financiamento Imobiliário	786,959	623,746	26.2%	10,2 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 14,1%, Poupança + 3,9% a 4,9% e CDI+ 2,0 a 3,5
Debêntures/CRI	811,480	861,385	-5.8%	7,5 anos	Out/30 a Mar/37	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0.0%			
Em Construção	**214,620**	**118,062**	**81.8%**			
Financiamento Imobiliário	214,620	118,062	81.8%	15,5 anos	Abr/41 a Abr/44	TR + 9,9% a 14,9%
Corporativo	**0**	**0**	**0.0%**			
Capital de Giro	0	0	0.0%			
Dívida Bruta	**1,813,059**	**1,603,193**	**13.1%**			
Caixa e equivalentes	99,030	109,732	-9.8%			
Dívida Líquida	**1,714,028**	**1,493,461**	**14.8%**			
Propriedade para investimento (PPI)	**3,361,502**	**3,380,355**	**-0.6%**			
PPI Comvem	*877,432*	*967,272*	*-9.3%*			
PPI 3A	*760,365*	*722,152*	*5.3%*			
PPI Malls	*987,261*	*957,262*	*3.1%*			
PPI Opportunities	*716,308*	*709,896*	*0.9%*			
PPI Holding	*20,137*	*23,773*	*-15.3%*			
Dívida Líquida/PPI	**51.0%**	**44.2%**	***6.8 p.p.***			

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RECEITA LÍQUIDA

No 3T26, a receita líquida totalizou R$ 71,7 milhões, representando crescimento de 13,5% em relação ao 3T25, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia. O desempenho do trimestre foi sustentado, principalmente, pelo crescimento da receita de aluguel de imóveis próprios, que alcançou R$ 41,4 milhões, avanço de 11,8% na comparação anual, impulsionado pela renegociação contratual com o inquilino do 3A Faria Lima e pela maturação dos ativos da plataforma ComVem, com destaque para a inauguração de novas operações, como o Mercado Livre e a Fascino no ComVem Bosque Maia e a Cytolab no ComVem Ipoema. As receitas de hospedagem atingiram R$ 21,3 milhões, crescimento de 5,9% em relação ao 3T25, reflexo do avanço do ramp up do W Hotel, mesmo com a saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação, vendido em setembro de 2025. Outras receitas totalizaram R$ 13,2 milhões, crescimento de 40,2%, impulsionadas pelas operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos da unidade hoteleira. As receitas de estacionamentos registraram alta de 82,2%, atingindo R$ 4,0 milhões, beneficiadas pelo maior fluxo nos empreendimentos e pelos reajustes nos preços dos tickets praticados. As taxas de administração apresentaram crescimento de 3,2%, totalizando R$ 1,1 milhão no período.

As deduções sobre a receita somaram R$ (9,3) milhões no 3T26. A razão de deduções frente à receita bruta foi de 11,5% no período, em comparação com 9,5% no 3T25, elevação que decorre do maior peso relativo das receitas de hospedagem e de A&B do W Hotel na composição do mix da Companhia, cujas alíquotas e incidências tributárias são superiores às observadas na receita de aluguel, e dos descontos comerciais associados à estratégia de volume do hotel, com maior participação de grupos e eventos.

No acumulado dos 9M26, a receita líquida totalizou R$ 205,1 milhões, avanço de 18,7% em relação aos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	41.428	37.048	11,8%	124.878	106.328	17,4%
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%
Receitas de Estacionamento	3.957	2.172	82,2%	11.170	7.857	42,2%
Receita de venda de imóveis	-	-	0,0%	-	-	0,0%
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%**
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%**

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
ComVem	11.465	9.767	17,4%	33.012	26.222	25,9%
HBR 3A	11.736	8.053	45,7%	37.999	24.051	58,0%
HBR Malls	16.990	15.619	8,8%	49.403	46.058	7,3%
HBR Opportunities	41.528	35.260	17,8%	108.888	90.897	19,8%
Outras Receitas Holding	(753)	1.106	-168,1%	491	3.105	-84,2%
Receita Bruta	**80.966**	**69.805**	**16,0%**	**229.793**	**190.334**	**20,7%**
Deduções da Receita	**(9.297)**	**(6.646)**	**39,9%**	**(24.702)**	**(17.563)**	**40,6%**
ComVem	10.288	8.874	15,9%	29.944	23.691	26,4%
HBR 3A	11.150	7.712	44,6%	36.190	23.046	57,0%
HBR Malls	14.975	13.998	7,0%	43.828	41.112	6,6%
HBR Opportunities	36.177	31.632	14,4%	95.148	82.287	15,6%
Outras Receitas Holding	(921)	944	-197,6%	(18)	2.635	-100,7%
Receita Líquida	**71.669**	**63.159**	**13,5%**	**205.091**	**172.771**	**18,7%**

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

NET OPERATING INCOME (NOI)

No 3T26, o NOI IFRS somou R$ 40,3 milhões, crescimento de 15,7% em relação ao 3T25, com margem NOI de 56,2%, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia. A relação entre custos e receita líquida recuou 1,1 p.p., para 43,8%, refletindo a diluição de custos fixos do W Hotel com o avanço da ocupação.

Por plataforma, a HBR 3A registrou NOI de R$ 10,1 milhões, crescimento de 38,5%, impulsionada pela renegociação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, e margem de 90,8%. O ComVem atingiu NOI de R$ 8,8 milhões, crescimento de 33,8%, sustentado pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. O segmento de Malls registrou NOI de R$ 12,9 milhões, crescimento de 7,0%, mantendo margem elevada de 86,3%, sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional, com destaque para crescimento relevante do Patteo Olinda Shopping. O NOI de Opportunities totalizou R$ 8,0 milhões, redução de 6,1%, reflexo da saída de ativos maduros e de margens elevadas da base: o Hotel Hilton Garden Inn (setembro/25) e as unidades do +Box Tamboré (janeiro/26). O W Hotel, por sua vez, mais que dobrou seu resultado operacional no trimestre, com margem GOP de 30,3%, ante 19,4% no 3T25.

No acumulado dos 9M26, o NOI IFRS alcançou R$ 118,2 milhões, avanço de 17,4% em relação aos 9M25.

Em R$ milhares	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**9M 2026**	**9M 2025**	**Var. %**
Custos	**(31.397)**	**(28.348)**	**10,8%**	**(86.914)**	**(72.096)**	**20,6%**
Custos / Receita Líquida	*43,8%*	*44,9%*	*-1,1 p.p.*	*42,4%*	*41,7%*	*0,6 p.p.*

Em R$ milhares	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**9M 2026**	**9M 2025**	**Var. %**
ComVem	(1.495)	(2.304)	-35,1%	(4.348)	(5.885)	-26,1%
HBR 3A	(1.027)	(400)	156,5%	(1.222)	(912)	34,0%
HBR Malls	(2.055)	(1.926)	6,7%	(6.171)	(5.261)	17,3%
HBR Opportunities	(28.214)	(23.152)	21,9%	(76.656)	(58.567)	30,9%
Outras Receitas Holding	1.394	(566)	-346,4%	1.483	(1.470)	-200,9%
Custos	**(31.397)**	**(28.348)**	**10,8%**	**(86.914)**	**(72.096)**	**20,6%**
Receita Líquida	71.669	63.159	13,5%	205.091	172.771	18,7%
NOI	**40.272**	**34.811**	**15,7%**	**118.177**	**100.674**	**17,4%**

Em R$ milhares	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**9M 2026**	**9M 2025**	**Var. %**
ComVem	8.793	6.569	33,8%	25.596	17.806	43,8%
HBR 3A	10.124	7.312	38,5%	34.967	22.133	58,0%
HBR Malls	12.920	12.072	7,0%	37.657	35.851	5,0%
HBR Opportunities	7.963	8.480	-6,1%	18.491	23.719	-22,0%
Outras Receitas Holding	473	378	25,2%	1.465	1.165	25,8%
NOI	**40.272**	**34.811**	**15,7%**	**118.177**	**100.674**	**17,4%**

Margem NOI (%)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**9M 2026**	**9M 2025**	**Var. %**
ComVem	85,5%	74,0%	11,4 p.p.	85,5%	75,2%	10,3 p.p.
HBR 3A	90,8%	94,8%	-4,0 p.p.	96,6%	96,0%	0,6 p.p.
HBR Malls	86,3%	86,2%	0,0 p.p.	85,9%	87,2%	-1,3 p.p.
HBR Opportunities	22,0%	26,8%	-4,8 p.p.	19,4%	28,8%	-9,4 p.p.
Outras Receitas Holding	-51,3%	40,0%	-91,3 p.p.	-8104,4%	44,2%	-8148,6 p.p.
Margem NOI	***56,2%***	***55,1%***	***1,1 p.p.***	***57,6%***	***58,3%***	***-0,6 p.p.***

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

No 3T26, as despesas com SG&A e tributárias totalizaram R$ (11,2) milhões, redução de 4,1% em relação ao 3T25. O resultado evidencia a disciplina de custos da Companhia, que reduziu o patamar de despesas mesmo em um contexto de crescimento de 13,5% na receita líquida no período. A relação entre SG&A e receita líquida atingiu 15,6% no trimestre, ante 18,5% no 3T25, representando melhora de 2,9 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

As despesas administrativas somaram R$ (10,6) milhões, redução de 1,8% na comparação com o 3T25. As despesas com pessoal totalizaram R$ (6,1) milhões, redução de 7,3% em relação ao 3T25. Os gastos com serviços de consultoria subiram para R$ (1,9) milhão, aumento de 15,9%. A depreciação e amortização totalizou R$ (1,7) milhão, redução de 15,6% na comparação anual. A linha de outras despesas administrativas encerrou o trimestre em R$ (0,5) milhão, queda de 46,9% em relação ao 3T25, demonstrando eficiência na gestão das despesas de overhead. A provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) registrou constituição de R$ (0,4) milhão.

No acumulado dos 9M26, as despesas com SG&A e tributárias totalizaram R$ (32,7) milhões, redução de 7,6% em relação aos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Despesas com pessoal	(6.128)	(6.610)	-7,3%	(18.877)	(19.104)	-1,2%
Serviços profissionais	(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	(387)	415	-193,3%	(17)	519	-103,3%
Despesas administrativas	**(10.633)**	**(10.830)**	**-1,8%**	**(30.836)**	**(32.571)**	**-5,3%**
Despesas comerciais	(565)	(817)	**-30,8%**	(1.718)	(2.489)	**-31,0%**
Despesas tributárias	(11)	(42)	**-73,8%**	(137)	(304)	**-54,9%**
Despesas SG&A e tributárias	**(11.209)**	**(11.689)**	**-4,1%**	**(32.691)**	**(35.364)**	**-7,6%**

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 3T26, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R$ 0,3 milhão, ante saldo negativo de R$ (2,9) milhões no 3T25, refletindo, principalmente, a recuperação de despesas relacionada ao empreendimento HBR 3 no trimestre, parcialmente compensada pela baixa de investimento, e, na base de comparação, os efeitos de baixas e da alienação de investimentos ocorridas no 3T25. No acumulado dos 9M26, o saldo foi positivo em R$ 5,8 milhões, ante negativo de R$ (4,5) milhões nos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	315	(2.904)	-110,8%	5.800	(4.453)	-230,2%
Outras receitas e despesas não recorrentes	**315**	**(2.904)**	**-110,8%**	**5.800**	**(4.453)**	**-230,2%**

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA do 3T26 totalizou R$ 32,5 milhões, crescimento de 43,0% em relação ao 3T25, com margem de 45,3%.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera outros itens não recorrentes, somou R$ 30,7 milhões no 3T26, crescimento de 22,5% em relação ao 3T25, com margem ajustada de 42,9%. A margem EBITDA Ajustada avançou 3,1 p.p. em relação ao 3T25, evidenciando a capacidade da Companhia de converter o crescimento de receitas em geração de resultado operacional.

O desempenho reflete principalmente a continuidade do *ramp up* do W Hotel, a contribuição da plataforma HBR 3A, a maturação dos ativos da plataforma ComVem e a redução das despesas operacionais no período. Por ter estrutura de custos mais intensiva em serviços, a operação hoteleira mantém margem abaixo da média da Companhia, com tendência de expansão à medida que a ocupação avança.

No acumulado dos 9M26, o EBITDA alcançou R$ 100,6 milhões, avanço de 65,7% em relação aos 9M25, com margem de 49,0%, e o EBITDA Ajustado atingiu R$ 90,4 milhões, crescimento de 27,9%, com margem ajustada de 44,1%.

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

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%
NOI	**40.273**	**34.811**	**15,7%**	**118.178**	**100.673**	**17,4%**
SG&A e tributária	(11.209)	(11.689)	-4,1%	(32.691)	(35.364)	-7,6%
Outras receitas e despesas não recorrentes	315	(2.904)	-110,8%	5.800	(4.453)	-230,2%
Equivalência patrimonial	1.460	548	166,4%	4.348	(5.554)	-178,3%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBIT	**30.839**	**20.766**	**48,5%**	**95.635**	**55.302**	**72,9%**
Depreciação e amortização	1.659	1.966	-15,6%	4.927	5.405	-8,8%
EBITDA	**32.498**	**22.732**	**43,0%**	**100.562**	**60.707**	**65,7%**
Margem EBITDA	*45,3%*	*36,0%*	*9,4 p.p.*	*49,0%*	*35,1%*	*13,9 p.p.*
Outras receitas e despesas não recorrentes	(315)	2.904	-110,8%	(5.800)	4.453	-230,2%
Equivalência patrimonial	(1.460)	(548)	166,4%	(4.348)	5.554	-178,3%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBITDA Ajustado	**30.723**	**25.088**	**22,5%**	**90.414**	**70.714**	**27,9%**
Margem EBITDA Ajustado	*42,9%*	*39,7%*	*3,1 p.p.*	*44,1%*	*40,9%*	*3,2 p.p.*

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RESULTADO FINANCEIRO

No 3T26, o resultado financeiro consolidado foi negativo em R$ (52,2) milhões, representando uma variação de 11,5% em relação ao 3T25. A variação nominal decorreu, primordialmente, da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R$ (53,6) milhões, crescimento de 7,4%, refletindo o impacto do patamar elevado da taxa de juros e a incorporação do custo de novas captações realizadas para financiamento dos projetos em execução. A linha de outras despesas financeiras atingiu R$ (2,2) milhões no trimestre, aumento de 0,8% em relação ao 3T25.

As receitas financeiras somaram R$ 4,0 milhões no 3T26, redução de 27,3% em relação ao 3T25, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras de R$ 3,4 milhões, que recuaram 32,4% em relação ao 3T25, reflexo do menor volume médio de recursos aplicados no período em função da utilização de caixa para amortização de passivos e execução de projetos.

No acumulado dos 9M26, o resultado financeiro totalizou R$ (153,0) milhões, variação de 14,1% em relação aos 9M25.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
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%
Receitas financeiras	**3.967**	**5.457**	**-27,3%**	**14.738**	**16.607**	**-11,3%**
Variação monetária passiva	(251)	(17)	-	(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%
Despesas Financeiras	**(56.150)**	**(52.251)**	**7,5%**	**(167.690)**	**(150.687)**	**11,3%**
Resultado Financeiro	**(52.184)**	**(46.794)**	**11,5%**	**(152.952)**	**(134.080)**	**14,1%**



ComVem – Ipoema

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

O FFO ajustado atingiu R$ (25,9) milhões no 3T26, ante R$ (24,3) milhões no 3T25. A variação é explicada pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o patamar de juros no Brasil e a incorporação do custo de novas captações realizadas para financiamento dos projetos em execução, parcialmente compensado pela melhora do resultado operacional no período.

À medida que a Companhia continue sua agenda de reciclagem e amortize as dívidas atreladas, a administração projeta uma melhora gradual do FFO.

No acumulado dos 9M26, o FFO ajustado totalizou R$ (80,6) milhões, impactado pela provisão de impostos diferidos de R$ (5,5) milhões, decorrente da liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, concluída contratualmente em dezembro de 2025 e com liquidação financeira em março de 2026.

A composição do FFO do 3T26 é demonstrada abaixo:

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Lucro / Prejuízo Líquido	**(25.768)**	**(28.622)**	**-10,0%**	**(69.884)**	**(86.071)**	**-18,8%**
Outras despesas e receitas	(315)	2.904	-110,8%	(5.800)	4.453	-230,2%
Depreciações e amortizações	1.659	1.966	-15,6%	4.927	5.405	-8,8%
Equivalência patrimonial	(1.460)	(548)	166,4%	(4.348)	5.554	-178,3%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Provisão impostos diferidos	(62)	-	0,0%	(5.530)	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%	-	-	0,0%
FFO Ajustado	**(25.946)**	**(24.300)**	**6,8%**	**(80.635)**	**(70.659)**	**14,1%**



ComVem – Barra Funda

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

ENDIVIDAMENTO

Ao final do 3T26, a dívida líquida da Companhia atingiu R$ 1,7 bilhão, representando um aumento de 13,6% em relação ao 3T25, reflexo do elevado patamar de taxa de juros no Brasil e da incorporação de novas captações para financiamento dos projetos em execução, parcialmente compensada pelas amortizações realizadas no período.

A Companhia mantém a estratégia de reavaliação de seu pipeline de projetos, com foco em desinvestimentos estratégicos e na priorização de investimentos para reduzir a necessidade de nova alavancagem.

Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI foi de 42,0%.

Em R$ milhares	3T26	3T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	**1,591,372**	**1,421,064**	**12.0%**			
Financiamento Imobiliário	773,001	552,183	40.0%	10,2 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 14,1%, Poupança + 3,9% a 4,9% e CDI+ 2,0 a 3,5
Debêntures/CRI	818,371	868,881	-5.8%	7,5 anos	Out/30 a Mar/37	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0.0%			
Em Construção	**194,412**	**185,077**	**5.0%**			
Financiamento Imobiliário	194,412	185,077	5.0%	15,5 anos	Abr/41 a Abr/44	TR + 9,9% a 14,9%
Corporativo	**0**	**0**	**0.0%**			
Capital de Giro	0	0	0.0%			
Dívida Bruta	**1,785,783**	**1,606,141**	**11.2%**			
Caixa e equivalentes	105,181	127,114	-17.3%			
Dívida Líquida	**1,680,602**	**1,479,027**	**13.6%**			
Propriedade para investimento (PPI)	**4,004,478**	**3,951,681**	**1.3%**			
PPI Comvem	*1,056,537*	*1,152,838*	*-8.4%*			
PPI 3A	*1,025,736*	*939,543*	*9.2%*			
PPI Malls	*863,394*	*819,023*	*5.4%*			
PPI Opportunities	*969,826*	*955,691*	*1.5%*			
PPI Holding	*88,985*	*84,586*	*5.2%*			
Dívida Líquida/PPI	**42.0%**	**37.4%**	***4.5 p.p.***			

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

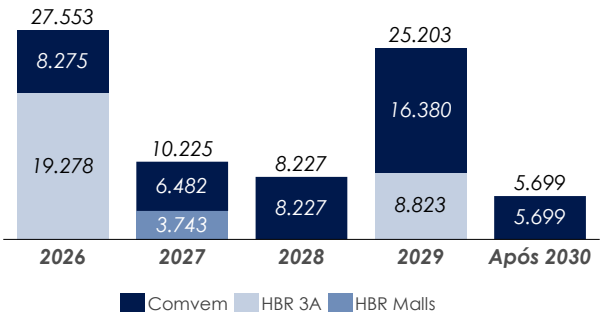
CAPEX

Como estratégia da Companhia, a alocação de Capex de novos empreendimentos é constantemente reavaliada respeitando o momento e atividade do mercado imobiliário. A projeção de Capex está interligada à agenda de funding da Companhia e a eventuais reciclagens de ativos. Abaixo, é possível observar o valor incorrido de Capex no trimestre, bem como a estimativa de investimento para os próximos anos:

Total (R$ milhares)	Incorrido		A incorrer					
	3T26	9M 2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	38.999	48.303	71.650	55.880	42.443	21.345	7.602	247.222
HBR 3A	64.328	52.645	48.410	71.156	67.620	9.467	-	249.297
HBR Malls	566	20.865	57.351	6.000	-	-	-	84.216
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**103.893**	**121.813**	**177.410**	**133.035**	**110.063**	**30.813**	**7.602**	**580.736**

%HBR (R$ milhares)	Incorrido		A incorrer					
	3T26	9M 2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	37.852	46.289	70.511	55.880	42.443	21.226	7.602	243.951
HBR 3A	53.883	45.392	38.860	63.111	59.709	7.162	-	214.235
HBR Malls	281	10.433	28.675	3.000	-	-	-	42.108
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**92.017**	**102.114**	**138.047**	**121.991**	**102.152**	**28.388**	**7.602**	**500.294**

Curva de Entregas
(em m² de ABL %HBR)



ENTREGAS

PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem + 3A Vila Nova Conceição — **Entrega no 2S26**

- 16 lajes corporativas
- 1 loja no Mall
- 8.464 m² do 3A
- 1.423 m² do ComVem
- 9.887 m² em ABL Total
- 88 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Moema — **Entrega no 2S26**

- 2 lajes corporativas
- 1 loja no Mall
- 4.752 m² do 3A
- 2.405 m² do ComVem
- 7.157 m² em ABL
- 50 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Ibirapuera — **Entrega no 2S26**

- 3 lajes corporativas
- 12 lojas no Malls
- 5.166 m² do 3A
- 2.656 m² do ComVem
- 7.822 m² em ABL Total
- 285 vagas de estacionamento



ComVem João Lourenço — **Entrega no 2S26**

- 1.584 m² em ABL Total
- 5 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Paulista — **Entrega no 2S26**

- 13 lajes corporativas
- 3 lojas no Malls
- 9.308 m² do 3A
- 692 m² do ComVem
- 10.000 m² em ABL Total
- 102 vagas de estacionamento

ENTREGAS

PRÓXIMAS ENTREGAS



3A Faria Lima II — **Entrega no 1S29**

- *3.759 m² em ABL*
- *30 vagas de estacionamento*



ComVem + 3A Itaim I — **Entrega no 1S29**

- *6 lajes corporativas*
- *6.004 m² do 3A*
- *7.349 m² em ABL Total*
- *2 lojas no Malls*
- *1.345 m² do ComVem*
- *50 vagas de estacionamento*

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

AMBIENTAL (E)

- No 3T26, a HBR manteve 100% dos ativos elegíveis no Mercado Livre de Energia, com gestão centralizada de contratos. A iniciativa resultou em economia aproximada de R$ 1,2 milhão versus o mercado cativo e evitou a emissão de aproximadamente 615 tCO_2 no trimestre (fator MCTI).
- Em resíduos, 589 t foram recicladas ou destinadas a CDRU (Combustível Derivado de Resíduos Urbanos) no 3T26, reduzindo envio a aterro e emissões indiretas.
- Sete empreendimentos com contratos de Aterro Zero e 4 já operando 100% em Aterro Zero.
- Certificações LEED em 2 ativos e AQUA em 3 ativos, mantendo nível elevado dos empreendimentos.
- Política de Conformidade Legal, Ambiental e Licenciamento.

SOCIAL (S)

- Mogi Shopping: "Vida em Movimento do Mogi Shopping", com 157 kg de donativos; a "Sacola do Bem", com 6,7 mil peças de roupas e sapatos doadas a três instituições sociais; horta própria, com colheita de 198 itens; e arrecadação de 14,9 t de tampinhas doadas ao Instituto Terra.
- Suzano Shopping: sete edições do projeto "Rota da Melhor Idade", com Smart Fit, Centerplex e Fundo Social de Solidariedade de Suzano; evento de adoção responsável de pets "Baby, me leva!", com a Prefeitura; apoio ao Dia Mundial da Limpeza, com 153 voluntários e 291 kg de resíduos coletados; e exposições de arte e cultura local.
- Patteo Olinda: programas "Alerta Celular" e "Alerta Bike" para segurança da comunidade; campanhas de vacinação em parceria com órgãos públicos de saúde; ação "Adote um Amigo", em setembro, de incentivo à adoção responsável de animais; e campanha mensal de conscientização e combate ao trabalho infantil, iniciada em agosto em parceria com a Prefeitura de Olinda, com ponto fixo de atendimento e distribuição de materiais informativos.
- Patteo Urupema: Projeto "Urupema em Ritmo", com arrecadação de 215 kg de alimentos e 32 kg de leite em pó no trimestre; e "Espaço do Bem", com 680 peças de roupas arrecadadas.
- Política de Diversidade, Equidade, Inclusão e Não Discriminação (D&I) e Política de Saúde e Segurança no Trabalho (SST).

GOVERNANÇA (G)

- A HBR mantém adesão ao Novo Mercado com presença de conselheiros independentes, Conselho Fiscal, Comitê de Auditoria, Comitê de Riscos e Canal de Ética operado por instância colegiada e independente, com SLA de apuração.
- Políticas-chave divulgadas: Indicação e Sucessão, Remuneração de Administradores, Gestão de Riscos, Transações com Partes Relacionadas, Contratação de Fornecedores, Divulgação e Negociação de Valores Mobiliários e Privacidade e Proteção de Dados.
- Política de Partes Interessadas (*Stakeholders*).
- Companhia aderente ao Pacto Global da ONU.

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado (R$ milhares)	3T26	3T25	Var. %
Receita Líquida	**71,670**	**63,159**	**13.5%**
Aluguel de imóveis próprios	41,428	37,048	11.8%
Taxa de Administração	1,116	1,081	3.2%
Hospedagem	21,255	20,080	5.9%
Outras Receitas	13,211	9,424	40.2%
Receitas de estacionamentos	3,957	2,172	82.2%
(-)Deduções da Receita	(9,297)	(6,646)	39.9%
(-)Custos	(31,397)	(28,348)	10.8%
Lucro Bruto	**40,273**	**34,811**	**15.7%**
Despesas e Receitas	**(9,434)**	**(14,045)**	**-32.8%**
Despesas Administrativas	(10,633)	(10,830)	-1.8%
Despesas Comerciais	(565)	(817)	-30.8%
Despesas Tributárias	(11)	(42)	-73.8%
Outras Despesas e Receitas	315	(2,904)	-110.8%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1,460	548	166.4%
(+/-) Variação do valor justo de PPI	0	0	0.0%
Resultado antes do Resultado Financeiro	**30,839**	**20,766**	**48.5%**
Resultado Financeiro	**(52,183)**	**(46,794)**	**11.5%**
Despesas Financeiras	(56,150)	(52,251)	7.5%
Receitas Financeiras	3,967	5,457	-27.3%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	**(21,344)**	**(26,028)**	**-18.0%**
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(4,486)	(2,594)	72.9%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	62	0	0.0%
Lucro (Prejuízo) do Período	(25,768)	(28,622)	-10.0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:			
Acionistas Controladores	(28,931)	(30,046)	-3.7%
Acionistas não Controladores	3,163	1,424	122.1%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:	**(25,768)**	**(28,622)**	**-10.0%**

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R$ milhares)	3T26	3T25	Var. %
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	10,115	13,363	-24.3%
Títulos e valores mobiliários	95,066	113,751	-16.4%
Contas a receber - CP	39,449	36,823	7.1%
Adiantamentos	24,256	26,607	-8.8%
Tributos a recuperar	14,118	8,303	70.0%
Outros ativos - CP	130,390	304,429	-57.2%
Total do ativo circulante	**313,394**	**503,276**	**-37.7%**
Ativo Não Circulante			
Tributos diferidos	16,779	53,096	-68.4%
Contas a receber - LP	7,591	14,563	-47.9%
Partes relacionadas	21,706	5,677	282.3%
Outros ativos - LP	91,815	77,545	18.4%
Investimentos	349,105	358,409	-2.6%
Propriedades para investimento	4,004,478	3,951,681	1.3%
Imobilizado e intangível líquido	33,020	36,471	-9.5%
Total do ativo não circulante	**4,524,494**	**4,497,442**	**0.6%**
Total do ativo	**4,837,888**	**5,000,718**	**-3.3%**

Passivo (R$ milhares)	3T26	3T25	Var. %
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	143,656	102,563	40.1%
Debêntures	62,598	59,703	4.8%
Fornecedores	9,156	17,198	-46.8%
Obrigações trabalhistas e tributárias	24,522	20,678	18.6%
Partes relacionadas	6,233	6,828	-8.7%
Contas a pagar de aquisição de imóveis	82,675	52,165	58.5%
Dividendos a pagar	40,500	0	0.0%
Outros passivos	19,872	62,229	-68.1%
Total do passivo circulante	**389,212**	**321,364**	**21.1%**
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1,165,026	987,058	18.0%
Debêntures	414,503	456,817	-9.3%
Contas a pagar de aquisição de imóveis	52,586	274,130	-80.8%
Provisão para tributos diferidos	172,477	176,344	-2.2%
Provisão para demandas judiciais	212	1,296	-83.6%
Outros passivos	13,313	14,236	-6.5%
Dividendos a pagar	30,000	0	0.0%
Total do passivo não circulante	**1,848,117**	**1,909,881**	**-3.2%**
Patrimônio Líquido (R$ milhares)			**Var. %**
Capital social	1,286,691	1,286,691	0.0%
Gastos com oferta pública de ações	0	0	0.0%
Programa de opção compra de ações	2,810	2,719	3.3%
Ajuste de avaliação patrimonial	77,094	74,181	3.9%
Transações de capital	14,570	14,930	-2.4%
Reserva de lucros	455,431	671,103	-32.1%
Ações em tesouraria	(1,110)	(1,290)	-14.0%
Prejuízos acumulados	(81,202)	(91,301)	-11.1%
Total do patrimônio líquido controladora	**1,754,284**	**1,957,033**	**-10.4%**
Participação de acionistas não controladores	846,275	812,440	4.2%
Total patrimônio líquido	**2,600,559**	**2,769,473**	**-6.1%**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**4,837,888**	**5,000,718**	**-3.3%**

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de fluxo de caixa (R$ milhares)	3T26	3T25	Var. %
Das atividades operacionais			
Lucro líquido/Prejuízo do período	(25,768)	(26,028)	-1.0%
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	1,659	1,966	-15.6%
Resultado de equivalência patrimonial	(1,460)	(548)	166.4%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	40,292	39,464	2.1%
Encargos sobre debêntures não liquidados	11,880	13,066	-9.1%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	3,784	7,729	-51.0%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	387	(415)	-193.3%
Provisão para demandas judiciais	10	-	0.0%
Programa de opção compra de ações	27	62	-56.5%
Baixa do Custo de Participação Societária	-	-	0.0%
Constituição de dividendos	-	-	0.0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	98,411	-100.0%
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	4,785	-	0.0%
Efeito patrimonial sobre participação em controladas	-	-	0.0%
Resultado do exercício ajustado	**35,596**	**114,221**	**-68.8%**
Decréscimo/(acréscimo) em ativos e passivos			
Contas a receber	4,497	3,185	41.2%
Adiantamentos	212	7,267	-97.1%
Tributos a recuperar	(3,012)	(1,834)	64.2%
Partes relacionadas ativo	4,756	3,497	36.0%
Outros ativos	(7,432)	(11,913)	-37.6%
Fornecedores	(120)	1,741	-106.9%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(508)	(309)	64.4%
Partes relacionadas passivo	86	608	-85.9%
Pagamento de aquisições de imóveis	(76,623)	(10,728)	614.2%
Outros passivos	(16,004)	19,147	-183.6%
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais	**(58,552)**	**124,882**	**-146.9%**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2,627)	(35,351)	-92.6%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	10,345	(6,134)	-268.7%
Transações de capital	(73)	(66)	10.6%
Dividendos recebidos	1,888	1,850	2.1%
Títulos e valores mobiliários	47,835	52,971	-9.7%
Ativo imobilizado e intangível	(1,959)	5,649	-134.7%
Aquisições de imóveis	-	-	0.0%
Propriedade para investimento	(33,340)	39,161	-185.1%
Outras movimentações	-	58	-100.0%
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	**24,696**	**93,489**	**-73.6%**
Fluxo de caixa de financiamento			
Captação de empréstimos e financiamentos	101,177	9,949	917.0%
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(17,851)	(47,748)	-62.6%
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(39,488)	(34,943)	13.0%
Captação de debêntures	-	-	0.0%
Pagamentos de principal de debêntures	(9,873)	(9,170)	7.7%
Pagamentos de juros sobre debêntures	(8,902)	(9,858)	-9.7%
Dividendos pagos	-	-	0.0%
Efeito das participações acionistas não controladores	5,664	(101,443)	-105.6%
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**30,727**	**(193,213)**	**-115.9%**
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	**(5,756)**	**(10,193)**	**-43.5%**
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	15,871	23,556	-32.6%
No final do período	10,115	13,363	-24.3%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	**(5,756)**	**(10,193)**	**-43.5%**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

ANA CLARA BRANCO

Analista de Relações com Investidores

ri@hbrrealty.com.br

ri.hbrrealty.com.br

(11) 4793-7556

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

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

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

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

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

HBR Opportunities – W Hotel

EARNINGS RELEASE

3Q26



VIDEOCONFERENCE

Simultaneous translation into English

November 6th, 2026

10:00 AM (BR) | 8:00 AM (NYC)

Click here to access

HBR

HBR Opportunities – W São

3Q26 HIGHLIGHTS

R$ 66.3 m *(+20.2%)*	R$ 58.8 m *(+17.6%)*	R$ 36.5 m *(+15.3%)*	18.5% *3Q26* 22.4% *3Q25*
Gross Revenue	*Net Revenue*	*Managerial NOI*	*SG&A/Net Revenue Lowest*

HBR Opportunities

Net Revenue R$ 23.4 mm *(+20.4%)*

W Hotel reached a record occupancy rate of 61.8%

W Hotel Room Revenue R$ 19.8 mm (+43.3%)

COMVEM

NOI[1] R$ 6.7 mm (+22.7%) *Margin of 85.7%*

Sales R$ 117.6 mm (+8.6%) and rental R$ 11.5 mm (+20.0%)

HBR 3A

NOI R$ 7.0 mm *(+37.1%)*

3A Paulista 100% leased prior to delivery

HBR Malls

NOI R$ 16.1 mm ***(+9.4%)*** *Margin of 85.3%*

Sales R$ 455.5 mm *(+8.6%)*

Rental R$ 30.8 mm *(+5.3%)*



[1]NOI (Net Operating Income): financial indicator representing the net operating income of an income-generating property, calculated as the difference between the property's revenues and operating expenses..

Notes: All information refers to 3Q26, with comparisons to 3Q25, unless otherwise stated.

HBR Opportunities – W São Paulo

MESSAGE FROM MANAGEMENT

SALE OF ASSETS TO THE SPX FUND

On November 4, 2026, after the end of the quarter, HBR entered into definitive agreements for the sale of 20% of Mogi Shopping, 25% of Suzano Shopping, 50% of Patteo Olinda Shopping and 90.9% of Lead Corporate Faria Lima to SPX Portfólio Alfa Fundo de Investimento Imobiliário, a vehicle managed by SPX Real Estate Gestão de Recursos Ltda. The closing of the transaction is expected to take place by November 11, 2026.

The total consideration for the transaction is R$937.7 million, of which R$562.6 million will be paid in cash on the closing date. The remaining R$375.1 million will be paid in four annual installments of R$93.77 million, adjusted by the IPCA, starting on the first anniversary of the closing, with the outstanding balance deposited in an escrow account.

COMPLETION OF THE TENDER OFFER AUCTION FOR THE ACQUISITION OF CONTROL OF HELBOR

On October 28, 2026, after the end of the quarter, the auction of the unified share exchange tender offer for the acquisition of control and deregistration of Helbor Empreendimentos S.A. was held. HBR acquired 111,309,092 common shares issued by Helbor, representing 83.16% of its share capital, at a final price of R$2.73 per share.

Settlement will take place through the delivery of 90,776,347 common shares issued by HBR. Both the Minimum Quantity and the Deregistration Quorum set forth in the offer notice were reached, and the Company will proceed with the steps required to deregister Helbor and delist it from the Novo Mercado. Remaining shareholders may sell their shares to HBR until November 28, 2026. Settlement of these subsequent acquisitions will take place within 15 days after the end of this period.

The transaction combines HBR's recurring income platform with Helbor's real estate development expertise and expands the Company's access to a landbank concentrated in premium locations, mostly in the city of São Paulo. The Company will keep the market informed of any material developments.

GROWTH ACROSS ALL PLATFORMS WITHOUT EXPANDING THE ADMINISTRATIVE STRUCTURE

3Q26 reinforced HBR's ability to grow without a proportional expansion of its administrative structure. Managerial net revenue totaled R$58.8 million, up 17.6% compared to 3Q25, with growth across all platforms. In the same comparison, SG&A and tax expenses totaled R$(10.9) million, down 3.0%.

The dilution of fixed costs over a growing revenue base was reflected in profitability. Managerial NOI reached R$36.5 million (+15.3%), with a 62.1% margin, and Adjusted EBITDA totaled R$27.1 million, up 22.9%, with a 46.2% margin, a 2.0 p.p. year-over-year expansion.

W HOTEL SURPASSES 60% OCCUPANCY AND EXPANDS MARGIN

In 3Q26, W Hotel recorded the highest quarterly average occupancy in its history, at 61.8%, compared to 52% in 2Q26 and 37.3% in 3Q25, consolidating the asset's maturation trajectory. Room revenue reached R$19.8 million in the quarter, up 43.3% versus 3Q25.

The asset's Gross Operating Profit (GOP) margin reached 30.3% in the quarter, compared to 19.4% in 3Q25, reflecting the dilution of the fixed-cost structure over a growing revenue base. Year-to-date in 2026, the hotel's total revenue grew 46.3% compared to the same period of 2025, with occupancy of 52%, versus 32% in 9M25.

OPERATIONAL FIGURES

PORTFOLIO OF OPERATING AND DEVELOPMENT ASSETS

Assets in Operation	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
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%**

Assets under Development	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
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%**

* Refers to Mogi Shopping.

Total Assets (in operation + under development)	Assets	Total GLA (sqm)	Owned GLA (sqm)	Owned GLA %
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%**

OPERATIONAL FIGURES

MAIN INDICATORS OF THE ASSETS' PORTFOLIO

Physical Occupancy	3Q26	3Q25	Var. %
COMVEM	86,0%	86,4%	-0,4 p.p.
HBR 3A	100,0%	100,0%	0,0 p.p.
HBR Malls	92,8%	92,7%	0,1 p.p.
HBR Opportunities	87,4%	74,5%	12,9 p.p.
	90,7%	**88,4%**	**2,3 p.p.**

Managerial Net Revenue (million R$)	3Q26	3Q25	Var. %
COMVEM	7,869	6,746	16.7%
HBR 3A	7,682	5,374	42.9%
HBR Malls	18,868	17,480	7.9%
HBR Opportunities	23,426	19,460	20.4%
Holding (outras)	949	944	0.5%
	58,793	**50,003**	**17.6%**

Managerial NOI (million R$)	3Q26	3Q25	Var. %
COMVEM	6,745	5,497	22.7%
HBR 3A	6,969	5,084	37.1%
HBR Malls	16,094	14,706	9.4%
HBR Opportunities	6,246	6,009	3.9%
Holding (outras)	473	378	25.2%
	36,527	**31,674**	**15.3%**

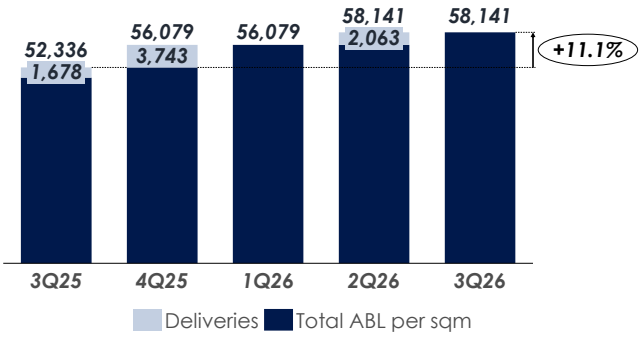
OPERATIONAL FIGURES

COMVEM

R$ 11.5 mi *Rental* | +20.0% *Rental* | +8.2% *SSR*

The ComVem platform posted strong growth in sales and rental revenues in 3Q26, reinforcing its organic expansion trajectory. Total sales reached R$117.6 million, up 8.6% year-over-year, while same store sales (SSS) increased by 2.0%. Rental revenues totaled R$11.5 million, growing 20.0%, and same store rent (SSR) increased by 8.2%, reflecting the continued maturation of operations.

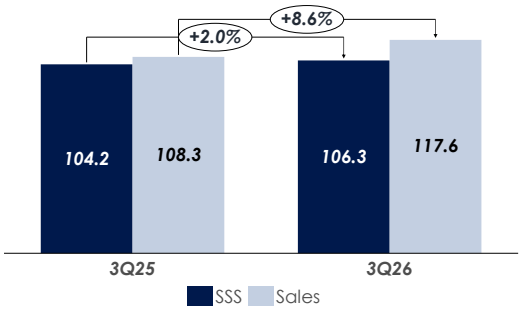
Total Operating GLA Growth
(in sqm)[1]



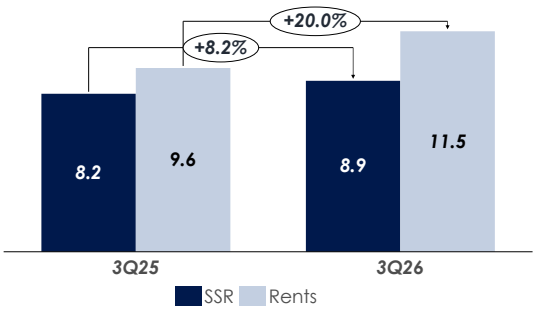
[1] 3Q25: ComVem Osasco | 4Q25: ComVem Pinheiros and Brigadeiro | 2Q26: ComVem Giovanni Gronchi

ComVem ended 3Q26 with an occupancy rate of 86.0% across 41 operations. This result reflects the quality of the platform's locations and its demand capture capacity. By year-end 2026, the platform has a pipeline of an additional 8.2 thousand sqm of GLA (%HBR), supporting its organic growth strategy through disciplined capital allocation and continued scale gains in its core markets.

Sales
(R$ in millions)



Rents
(R$ in millions)



OPERATIONAL FIGURES

HBR Malls

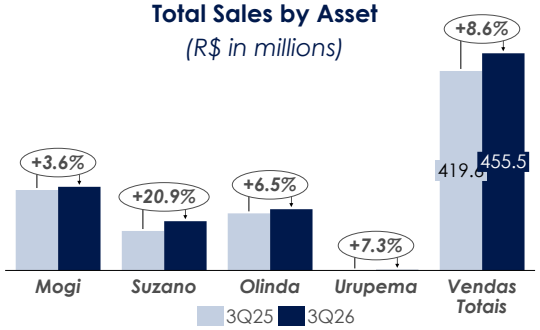
R$ 455.5 mi — *Total Sales*

+5.3% — *Rent*

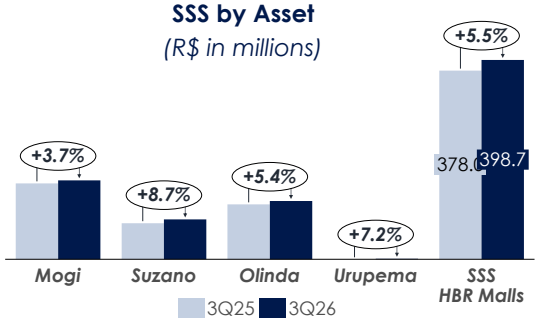
Total sales for the HBR Malls platform reached R$455.5 million in 3Q26, representing an 8.6% increase compared to 3Q25. Performance was positive across all assets, led by Suzano Shopping, which posted 20.9% growth, followed by Patteo Urupema (+7.3%), Patteo Olinda (+6.5%) and Mogi Shopping (+3.6%) during the period.

On a same store sales (SSS) basis, the platform delivered consolidated growth of 5.5% in the quarter, led by Suzano Shopping (+8.7%), followed by Patteo Urupema (+7.2%), Patteo Olinda (+5.4%) and Mogi Shopping (+3.7%), evidencing the maturity of the mix across the consolidated portfolio.

Total Sales by Asset
(R$ in millions)

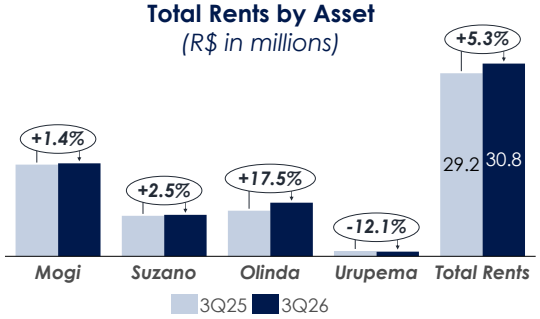


SSS by Asset
(R$ in millions)

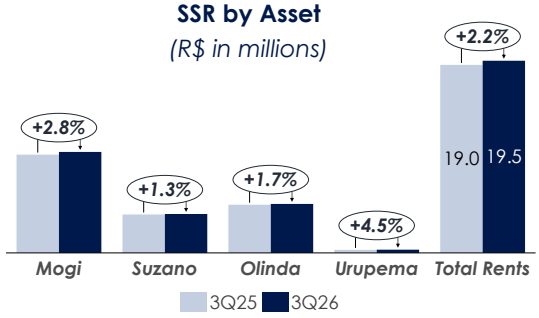


Rental revenues across the HBR Malls portfolio totaled R$30.8 million in 3Q26, up 5.3% compared to 3Q25. Growth was led by Patteo Olinda (+17.5%) and Suzano Shopping (+2.5%), while Mogi Shopping recorded 1.4% growth. Patteo Urupema posted a 12.1% decline during the period. Despite this, the asset's occupancy increased by 13.5 p.p. year-over-year, reaching 86.5% in the quarter. Same Store Rent (SSR) grew 2.2% across the consolidated portfolio, driven by Patteo Urupema (+4.5%), Mogi Shopping (+2.8%), Patteo Olinda (+1.7%) and Suzano Shopping (+1.3%).

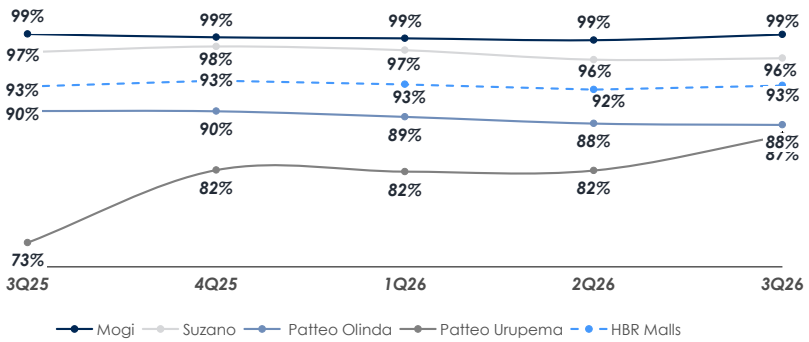
Total Rents by Asset
(R$ in millions)



SSR by Asset
(R$ in millions)



Occupancy



OPERATIONAL FIGURES

100%
Occupancy

91.4%
3A Paulista
Construction progress

HBR 3A

The HBR 3A platform maintained solid performance in 3Q26, supported by a 100% occupancy rate across its two operating assets. At quarter-end, NOI from the corporate properties totaled R$7.0 million, an increase of 37.1%, reflecting the effects of the renegotiation of the 3A Faria Lima lease agreement.

The 3A Paulista project continued to progress at a consistent pace, reaching 91.4% completion, compared to 80.7% in the previous quarter, with delivery expected in 4Q26, in line with the strong momentum in the corporate office market on Avenida Paulista. The project advanced in consolidating its occupancy, with lease agreements signed covering 100% of the available office floor area.

In addition to 3A Paulista, the Company has five other projects under development within the HBR 3A platform —Itaim I, Vila Nova Conceição, Faria Lima II, Ibirapuera, and Moema — between October 2026 and November 2029, consistent with its disciplined growth strategy and the continued strengthening of its corporate office portfolio.



HBR 3A – HBR Corporate Faria Lima

OPERATIONAL FIGURES

HBR Opportunities

R$ 23.4 mi
Net Revenue

+20.4%
Net Revenue Growth

Hotel

In 3Q26, the W Hotel within the HBR Opportunities platform achieved a record quarterly average occupancy rate of 61.8% and generated R$19.8 million in room revenue, according to the operator's reports, compared to R$13.8 million in 3Q25, representing 43.3% growth and reflecting the asset's strong operating performance. Net revenue from the Opportunities platform closed the quarter at R$23.4 million, up 20.4%.

+Box Self Storage

The self storage operation, focused on meeting the growing corporate demand for storage solutions, generated R$326.0 thousand in gross revenue in 3Q26, with 43 new contracts signed during the quarter. The portfolio continues to comprise the Patteo São Paulo unit, located on Marginal Tietê Avenue, which remains on its ramp-up curve following its delivery in 2025.

In January 2026, the Company completed the sale of the two +Box units located in Tamboré, previously announced to the market, reinforcing its asset recycling strategy, financial discipline, and capital structure optimization. The transaction reflects the Company's strategic repositioning, contributing to a stronger cash position and an increased focus on its strategic platforms.

.



HBR Opportunities – W São Paulo

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

The management information presented below differs from the IFRS format by adjusting all lines for HBR's proportional ownership interest in each individual asset. The information presented in this section does not comply with IFRS accounting standards.

GROSS REVENUE

Below is a breakdown of gross revenue by platform:

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Total Gross Revenue	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
ComVem	8.800	7.403	18,9%	25.243	20.420	23,6%
HBR 3A	8.098	5.625	44,0%	26.134	16.776	55,8%
HBR Malls	21.508	19.686	9,3%	63.739	58.906	8,2%
HBR Opportunities	26.767	21.316	25,6%	70.826	54.581	29,8%
Other Revenues (holding company)	1.117	1.106	1,0%	3.388	3.105	9,1%
Revenue Straight-line	587	227	158,4%	1.435	333	330,8%
Gross Revenue ex-Straight-line	**65.703**	**54.909**	**19,7%**	**187.895**	**153.456**	**22,4%**

Below is a breakdown of net revenue by platform:

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Total Net Revenue	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
ComVem	7.869	6.746	16,7%	22.871	18.504	23,6%
HBR 3A	7.682	5.374	42,9%	24.853	16.037	55,0%
HBR Malls	18.868	17.480	7,9%	56.298	52.089	8,1%
HBR Opportunities	23.426	19.460	20,4%	62.194	49.419	25,9%
Other Revenues (holding company)	949	944	0,5%	2.879	2.635	9,3%
Net Revenue ex-Straight-line	**58.206**	**49.776**	**16,9%**	**167.661**	**138.352**	**21,2%**
Revenue Straight-line	587	227	158,4%	1.435	333	330,8%

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET REVENUE

In 3Q26, consolidated net revenue under the managerial view totaled R$58.8 million, representing a 17.6% increase compared to 3Q25, reflecting the expansion of operating revenues across the Company's platforms.

Quarterly performance was driven by the HBR Opportunities platform, supported by the continued ramp-up of the W Hotel, with higher revenues from lodging, food & beverage, banquets and events. The 3A platform also made a significant contribution, driven by the lease renegotiation with the 3A Faria Lima tenant. ComVem also advanced, growing 16.7%, reflecting the maturation of contracts and developments and the opening of new operations, such as Mercado Livre and Fascino at ComVem Bosque Maia and Cytolab at ComVem Ipoema.

Revenue deductions totaled R$(7.5) million during the quarter, representing 11.3% of gross revenue, compared to 9.3% in 3Q25. This increase reflects the higher relative contribution of lodging and food & beverage revenues from the W Hotel, which are subject to higher tax rates than rental income, and the commercial discounts associated with the hotel's volume strategy, with a greater share of groups and events.

For 9M26, managerial net revenue totaled R$169.1 million, an increase of 21.9% compared to 9M25.

The breakdown of net revenue is presented in the table below:

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Gross Revenue	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
Revenue Deductions	(7.497)	(5.133)	46,1%	(20.234)	(15.104)	34,0%
Net Revenue	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
Revenue Straight-line	587	227	158,4%	1.435	333	330,8%
Net Revenue ex-Straight-line	**58.206**	**49.776**	**16,9%**	**167.661**	**138.352**	**21,2%**

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET OPERATING INCOME (NOI)

In 3Q26, managerial NOI totaled R$36.5 million, representing a 15.3% increase compared to 3Q25, with a NOI margin of 62.1%, reflecting the expansion of operating revenues across the Company's platforms.

By platform, HBR 3A reported NOI of R$7.0 million, up 37.1%, driven by the lease renegotiation with the 3A Faria Lima tenant, with a margin of 90.7%. ComVem generated NOI of R$6.7 million, an increase of 22.7%, supported by the continued maturation of assets delivered over the previous year and new leasing activity. HBR Malls recorded NOI of R$16.1 million, up 9.4%, maintaining a high margin supported by strong occupancy levels and operational efficiency. Within HBR Opportunities, NOI totaled R$6.2 million, a 3.9% increase compared to 3Q25, reflecting the W Hotel's ongoing ramp-up phase, with margins still affected by the cost structure inherent to a luxury hotel operation. The 3Q25 comparison base still included the Hilton Garden Inn Hotel, which was divested in September 2025.

For 9M26, managerial NOI reached R$108.1 million, representing an 18.2% increase compared to 9M25.

The breakdown of NOI is presented in the table below:

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Net Revenue	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
ComVem	7.869	6.746	16,7%	22.871	18.504	23,6%
HBR 3A	7.682	5.374	42,9%	24.853	16.037	55,0%
HBR Malls	18.868	17.480	7,9%	56.298	52.089	8,1%
HBR Opportunities	23.426	19.460	20,4%	62.194	49.419	25,9%
Other Revenues (holding company)	949	944	0,5%	2.879	2.635	9,3%
COGS	**(22.266)**	**(18.329)**	**21,5%**	**(61.038)**	**(47.292)**	**29,1%**
ComVem	(1.124)	(1.249)	-10,0%	(3.230)	(3.758)	-14,1%
HBR 3A	(713)	(290)	146,1%	(839)	(620)	35,2%
HBR Malls	(2.774)	(2.774)	0,0%	(8.797)	(7.779)	13,1%
HBR Opportunities	(17.180)	(13.450)	27,7%	(46.758)	(33.665)	38,9%
Other Revenues (holding company)	(476)	(566)	-15,9%	(1.414)	(1.470)	-3,8%
NOI	**36.527**	**31.674**	**15,3%**	**108.058**	**91.393**	**18,2%**
ComVem	6.745	5.497	22,7%	19.641	14.746	33,2%
HBR 3A	6.969	5.084	37,1%	24.015	15.417	55,8%
HBR Malls	16.094	14.706	9,4%	47.501	44.311	7,2%
HBR Opportunities	6.246	6.009	3,9%	15.437	15.754	-2,0%
Other Revenues (holding company)	473	378	25,2%	1.465	1.165	25,8%

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
NOI Margin (%)	**62,1%**	**63,3%**	**-1,2 p.p.**	**63,9%**	**65,9%**	**-2,0 p.p.**
ComVem	85,7%	81,5%	4,2 p.p.	85,9%	79,7%	6,2 p.p.
HBR 3A	90,7%	94,6%	-3,9 p.p.	96,6%	96,1%	0,5 p.p.
HBR Malls	85,3%	84,1%	1,2 p.p.	84,4%	85,1%	-0,7 p.p.
HBR Opportunities	26,7%	30,9%	-4,2 p.p.	24,8%	31,9%	-7,1 p.p.
Other Revenues (holding company)	49,8%	40,0%	9,8 p.p.	50,9%	44,2%	6,7 p.p.
Revenue Straight-line	**587**	**227**	**158,4%**	**1.435**	**333**	**330,8%**
ComVem	(25)	(126)	-79,8%	(106)	(249)	-57,5%
HBR 3A	(89)	(89)	0,0%	(267)	(293)	-8,6%
HBR Malls	702	442	58,6%	1.807	874	106,8%
HBR Opportunities	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Other Revenues (holding company)	0	0	0,0%	0	0	0,0%
NOI ex-Straight line	**35.940**	**31.447**	**14,3%**	**106.623**	**91.060**	**17,1%**
ComVem	6.771	5.623	20,4%	19.746	14.994	31,7%
HBR 3A	7.058	5.173	36,4%	24.282	15.710	54,6%
HBR Malls	15.393	14.264	7,9%	45.693	43.436	5,2%
HBR Opportunities	6.246	6.009	3,9%	15.437	15.754	-2,0%
Other Revenues (holding company)	473	378	25,2%	1.465	1.165	25,8%
NOI Margin ex-Straight line (%)	**61,1%**	**62,9%**	**-1,8 p.p.**	**63,1%**	**65,7%**	**-2,6 p.p.**
ComVem	86,0%	83,4%	2,7 p.p.	86,3%	81,0%	5,3 p.p.
HBR 3A	91,9%	96,3%	-4,4 p.p.	97,7%	98,0%	-0,3 p.p.
HBR Malls	81,6%	81,6%	0,0 p.p.	81,2%	83,4%	-2,2 p.p.
HBR Opportunities	26,7%	30,9%	-4,2 p.p.	24,8%	31,9%	-7,1 p.p.
Other Revenues (holding company)	49,8%	40,0%	9,8 p.p.	50,9%	44,2%	6,7 p.p.

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

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

Total SG&A and tax expenses amounted to R$(10.9) million in 3Q26, representing a 3.0% decrease compared to 3Q25, demonstrating continued cost discipline despite the expansion of the Company's operations.

Administrative expenses totaled R$(10.3) million, down 1.5% year-over-year.

The ratio of SG&A and taxes to net revenue reached 18.5% in 3Q26, compared to 22.4% in 3Q25, an improvement of 3.9 p.p., reflecting the dilution of fixed costs over a growing revenue base.

For 9M26, total expenses amounted to R$(32.5) million, representing a 1.8% decrease compared to 9M25.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
SG&A	**(10,864)**	**(11,195)**	**-3.0%**	**(32,497)**	**(33,093)**	**-1.8%**
General and Administrative Expenses	(10,287)	(10,439)	-1.5%	(30,285)	(30,606)	-1.0%
Selling Expenses	(512)	(596)	-14.1%	(1,508)	(1,790)	-15.7%
Tax Expenses	(65)	(159)	-59.2%	(704)	(698)	0.9%

NON-RECURRING INCOME AND EXPENSES

In 3Q26, other non-recurring income and expenses recorded a positive balance of R$1.0 million, compared to a negative balance of R$(2.5) million in 3Q25, primarily reflecting the expense recovery related to the HBR 3 development during the quarter and, in the comparison base, the effects of write-offs and the divestment of investments in 3Q25.

For 9M26, other non-recurring income and expenses recorded a positive balance of R$6.0 million, compared to a negative balance of R$(11.2) million in 9M25.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Other Non-recurring Revenues and Expenses	1.001	(2.475)	-140,4%	6.041	(11.201)	-153,9%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	**1.001**	**(2.475)**	**-140,4%**	**6.041**	**(11.201)**	**-153,9%**

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

EBITDA AND ADJUSTED EBITDA

Managerial EBITDA totaled R$28.1 million in 3Q26, representing 43.6% growth compared to 3Q25, with an EBITDA margin of 47.9%. Performance reflects the expansion of operating revenues across all of the Company's platforms, combined with continued expense discipline during the period and the positive balance recorded under other non-recurring income and expenses.

Adjusted EBITDA, which excludes non-recurring items, totaled R$27.1 million in 3Q26, an increase of 22.9% compared to 3Q25, with an adjusted EBITDA margin of 46.2%, representing an expansion of 2.0 p.p. Operational performance reflects the continued ramp-up of the W Hotel, whose room revenue increased 43.3% compared to 3Q25, with an improvement in the hotel's GOP margin from 19.4% to 30.3%, according to the operator's reports (USALI standard), evidencing the asset's continued operational maturation. Additional contributions came from the HBR 3A platform and from the scale gainsachieved by the ComVem platform, supported by the maturation of assets delivered throughout the previous year. Given its more service-intensive cost structure, the hotel operation still posts a lower margin than the other platforms, with further margin expansion expected as occupancy increases and fixed costs continue to be diluted.

For 9M26, Adjusted EBITDA reached R$80.0 million, representing 27.3% growth compared to 9M25, with an adjusted EBITDA margin of 47.3%.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Gross Revenue	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
Revenue Deductions	(7.497)	(5.133)	46,1%	(20.234)	(15.104)	34,0%
Net Revenue	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
Costs	(22.266)	(18.329)	21,5%	(61.038)	(47.291)	29,1%
NOI	**36.527**	**31.674**	**15,3%**	**108.058**	**91.394**	**18,2%**
SG&A and tax	(10.864)	(11.195)	-3,0%	(32.497)	(33.093)	-1,8%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	1.001	(2.475)	-140,4%	6.041	(11.201)	-153,9%
Change in fair value of IP	0	0	0,0%	0	0	0,0%
EBIT	**26.664**	**18.005**	**48,1%**	**81.601**	**47.100**	**73,3%**
Depreciation and Amortization	1.476	1.595	-7,4%	4.467	4.549	-1,8%
EBITDA	**28.141**	**19.600**	**43,6%**	**86.068**	**51.648**	**66,6%**
EBITDA Margin	*47,9%*	*39,2%*	*8,7 p.p.*	*50,9%*	*37,2%*	*13,7 p.p.*
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(1.001)	2.475	-140,4%	(6.041)	11.201	-153,9%
Change in fair value of IP	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Asset sale	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Adjusted EBITDA	**27.140**	**22.075**	**22,9%**	**80.027**	**62.849**	**27,3%**
Adjusted EBITDA Margin	*46,2%*	*44,1%*	*2,0 p.p.*	*47,3%*	*45,3%*	*2,0 p.p.*
Adjusted EBITDA ex-Straight-line	**26.553**	**21.848**	**21,5%**	**78.593**	**62.516**	**25,7%**
Adjusted EBITDA Margin ex-Straight-line	*45,2%*	*43,7%*	*1,5 p.p.*	*46,5%*	*45,1%*	*1,4 p.p.*

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET FINANCIAL RESULT

Managerial net financial results were negative at R$(52.2) million in 3Q26, representing a 13.6% increase compared to 3Q25. The variation was mainly attributable to financial expenses during the period, which totaled R$(56.3) million, increasing 9.6%, reflecting the impact of higher interest rates throughout the period and the cost of new funding raised to finance projects under development, despite the Company maintaining a competitive debt profile compared to prevailing market rates.

Financial income totaled R$4.1 million during the quarter, a 24.4% decrease compared to 3Q25, reflecting the lower average balance of invested cash as resources were deployed toward debt amortization and the execution of projects.

For 9M26, managerial net financial results totaled R$(153.1) million, representing a 15.5% increase compared to 9M25, with financial expenses of R$(168.2) million, up 12.4%, and financial income of R$15.1 million, down 11.8%.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Financial Expenses	(56.294)	(51.347)	9,6%	(168.207)	(149.714)	12,4%
Financial Revenues	4.085	5.400	-24,4%	15.107	17.126	-11,8%
Financial Result	**(52.209)**	**(45.947)**	**13,6%**	**(153.101)**	**(132.588)**	**15,5%**

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

NET INCOME

In 3Q26, net income reflected the strong expansion of operating revenues and continued expense discipline, although it remained impacted by financial expenses in a high interest rate environment. Net revenue totaled R$58.8 million, increasing 17.6% compared to 3Q25. NOI reached R$36.5 million, up 15.3%, with a 62.1% margin. EBIT totaled R$26.7 million, representing 48.1% growth compared to 3Q25, reflecting stronger operating performance combined with lower expenses and the positive balance recorded under other non-recurring income and expenses.

Financial results were negative at R$(52.2) million, with financial expenses of R$(56.3) million and financial income of R$4.1 million, reflecting the elevated interest rate environment and the cost of new funding. Current income tax and social contribution totaled R$(3.4) million during the quarter. As a result, the quarter closed with a net loss of R$(28.9) million, representing a 3.7% reduction compared to the net loss of R$(30.0) million reported in 3Q25.

For 9M26, net loss totaled R$(81.2) million, an 11.1% reduction compared to 9M25, reflecting the consistent improvement in operating performance throughout the year.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Gross Revenue	**66.290**	**55.136**	**20,2%**	**189.330**	**153.789**	**23,1%**
Revenue Deductions	(7.497)	(5.133)	46,1%	(20.234)	(15.104)	34,0%
Net Revenue	**58.793**	**50.003**	**17,6%**	**169.096**	**138.685**	**21,9%**
Costs	(22.266)	(18.329)	21,5%	(61.038)	(47.291)	29,1%
Gross Profit (NOI)	**36.527**	**31.674**	**15,3%**	**108.058**	**91.394**	**18,2%**
Expenses and Income	**(9.863)**	**(13.670)**	**-27,8%**	**(26.457)**	**(44.294)**	**-40,3%**
Administrative Expenses	(10.287)	(10.439)	-1,5%	(30.285)	(30.606)	-1,0%
Selling Expenses	(512)	(596)	-14,1%	(1.508)	(1.790)	-15,7%
Tax Expenses	(65)	(159)	-59,2%	(704)	(698)	0,9%
Other Expenses and Revenues	1.001	(2.475)	-140,4%	6.041	(11.201)	-153,9%
Change in Fair Value of IP	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Income before Financial Results	**26.664**	**18.005**	**48,1%**	**81.601**	**47.100**	**73,3%**
Financial Result	**(52.209)**	**(45.947)**	**13,6%**	**(153.101)**	**(132.588)**	**15,5%**
Financial Expenses	(56.294)	(51.347)	9,6%	(168.207)	(149.714)	12,4%
Financial Revenues	4.085	5.400	-24,4%	15.107	17.126	-11,8%
Earnings before Income Tax and Social Contribution	**(25.545)**	**(27.943)**	**-8,6%**	**(71.500)**	**(85.488)**	**-16,4%**
Current Income Tax and Social Contribution	(3.428)	(2.103)	63,0%	(13.573)	(5.813)	133,5%
Deferred Income Tax and Social Contribution	43	-	0,0%	3.871	0	0,0%
Net Profit (Loss) for the year	**(28.931)**	**(30.046)**	**-3,7%**	**(81.202)**	**(91.301)**	**-11,1%**

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

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

ADJUSTED FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

In 3Q26, Adjusted FFO under the managerial view totaled R$(29.1) million, compared to R$(26.2) million in 3Q25. The variation was driven by the net financial result, which moved from R$(45.9) million to R$(52.2) million, reflecting the high interest rate environment and the cost of new funding, partially offset by the improvement in recurring operating performance during the period. As the Company advances its asset recycling agenda and amortizes the related debt, an improvement in FFO is expected.

For 9M26, Adjusted FFO totaled R$(88.1) million, compared to R$(75.9) million in 9M25, impacted by a R$(3.9) million deferred tax provision arising from the financial settlement of the sale of 3A Corporate Pinheiros, completed in March 2026.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Net Profit/Loss	(28.931)	(30.046)	-3,7%	(81.202)	(91.301)	-11,1%
Revenue Straight-line	(587)	(227)	158,4%	(1.435)	(333)	330,8%
Depreciation and Amortization	1.476	1.595	-7,4%	4.467	4.549	-1,8%
Result from Property Appraisals	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Deferred Tax Provision	(43)	-	0,0%	(3.871)	-	0,0%
Asset sale	-	-	0,0%	-	-	0,0%
FFO	**(28.084)**	**(28.678)**	**-2,1%**	**(82.040)**	**(87.085)**	**-5,8%**
Other Expenses and Revenues (non-cash)	(1.001)	2.475	-140,4%	(6.041)	11.201	-153,9%
Adjusted FFO	**(29.085)**	**(26.203)**	**11,0%**	**(88.081)**	**(75.884)**	**16,1%**

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



HBR Malls – Mogi Shopping

FINANCIAL PERFORMANCE (MANAGERIAL)

INDEBTEDNESS

Managerial debt reflects HBR's proportional view, including SPEs and non-consolidated projects based on the Company's ownership interest. At the end of 3Q26, managerial net debt totaled R$1.7 billion, representing a 14.8% increase compared to 3Q25, reflecting new funding raised to finance projects under development, partially offset by debt amortizations completed during the period.

The Company continues to reassess its development pipeline, focusing on asset recycling to finance new projects while prioritizing, postponing, and resizing investments, thereby reducing the need for additional leverage and reinforcing a solid and balanced capital structure.

The debt profile remains predominantly project-related, with a long-term maturity profile and competitive funding costs, combining both fixed and floating-rate debt instruments. The managerial Net Debt-to-Investment Property ratio closed the period at 51.0%, in line with industry benchmarks and the Company's strategy of maintaining a balanced capital structure.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	Average Term	Maturity	Average Interest
In Operation	**1.598.439**	**1.485.131**	**7,6%**			
Real Estate Financing	786.959	623.746	26,2%	10,2 years	Oct/28 to Apr/44	TR + 8.7% to 14.1%, Saving ac. + 3.9% ~ 4.9% and CDI+ 2,0 a 3,5
Debentures/CRI	811.480	861.385	-5,8%	7,5 years	Oct/30 to Mar/37	IPCA + 5% to 6,25% and CDI + 1.5% a 3.5%
Working Capital	0	0	0,0%			
Under Construction	**214.620**	**118.062**	**81,8%**			
Real Estate Financing	214.620	118.062	81,8%	15,5 years	Apr/41 to Apr/44	TR + 9.9% to 14.9%
Corporate	**0**	**0**	**0,0%**			
Working Capital	0	0	0,0%			
Gross Debt	**1.813.059**	**1.603.193**	**13,1%**			
(-) Cash and Cash Equivalents	99.030	109.732	-9,8%			
Net Debt	**1.714.028**	**1.493.461**	**14,8%**			
Investment Properties (IP)	**3.361.502**	**3.380.355**	**-0,6%**			
PPI Comvem	*877.432*	*967.272*	*-9,3%*			
PPI 3A	*760.365*	*722.152*	*5,3%*			
PPI Malls	*987.261*	*957.262*	*3,1%*			
PPI Opportunities	*716.308*	*709.896*	*0,9%*			
PPI Holding	*20.137*	*23.773*	*-15,3%*			
Net Debt/IP	**51,0%**	**44,2%**	**6,8 p.p.**			

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

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

NET REVENUE

In 3Q26, net revenue totaled R$ 71.7 million, representing a 13.5% increase compared to 3Q25, reflecting the expansion of operating revenues across the Company's platforms. Quarterly performance was primarily supported by the growth in rental income from owned properties, which reached R$ 41.4 million, up 11.8% year over year, driven by the renegotiation of the lease agreement with the tenant at 3A Faria Lima and the continued maturation of the ComVem platform's assets, particularly the opening of new operations such as Mercado Livre and Fascino at ComVem Bosque Maia and Cytolab at ComVem Ipoema. Lodging revenues totaled R$ 21.3 million, a 5.9% increase compared to 3Q25, reflecting the continued ramp-up of the W Hotel, even with the exclusion of the Hilton Garden Inn Hotel from the comparison base following its divestment in September 2025. Other revenues totaled R$ 13.2 million, increasing 40.2%, driven by the hotel's food & beverage (F&B), banquets, and events operations. Parking revenues increased 82.2% to R$ 4.0 million, benefiting from higher traffic across the assets and ticket price adjustments. Management fees increased 3.2%, totaling R$ 1.1 million during the period.

Revenue deductions totaled R$ (9.3) million in 3Q26. The deduction ratio represented 11.5% of gross revenue, compared to 9.5% in 3Q25, reflecting the higher relative contribution of lodging and F&B revenues from the W Hotel to the Company's revenue mix, which are subject to higher tax rates and tax incidence than rental income, and the commercial discounts associated with the hotel's volume strategy, with a greater share of groups and events.

For 9M26, net revenue totaled R$ 205.1 million, representing an 18.7% increase compared to 9M25.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Lease of owned properties	41.428	37.048	11,8%	124.878	106.328	17,4%
Management Fee	1.116	1.081	3,2%	3.385	3.083	9,8%
Accommodation	21.255	20.080	5,9%	57.970	53.426	8,5%
Parking Revenues	3.957	2.172	82,2%	11.170	7.857	42,2%
Asset sale	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Other Revenues	13.211	9.424	40,2%	32.391	19.639	64,9%
Gross Revenue	**80.967**	**69.805**	**16,0%**	**229.794**	**190.333**	**20,7%**
Revenue Deductions	(9.297)	(6.646)	39,9%	(24.702)	(17.564)	40,6%
Net Revenue	**71.670**	**63.159**	**13,5%**	**205.092**	**172.769**	**18,7%**

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
ComVem	11.465	9.767	17,4%	33.012	26.222	25,9%
HBR 3A	11.736	8.053	45,7%	37.999	24.051	58,0%
HBR Malls	16.990	15.619	8,8%	49.403	46.058	7,3%
HBR Opportunities	41.528	35.260	17,8%	108.888	90.897	19,8%
Other Revenues (holding company)	(753)	1.106	-168,1%	491	3.105	-84,2%
Gross Revenue	**80.966**	**69.805**	**16,0%**	**229.793**	**190.334**	**20,7%**
Revenue Deductions	**(9.297)**	**(6.646)**	**39,9%**	**(24.702)**	**(17.563)**	**40,6%**
ComVem	10.288	8.874	15,9%	29.944	23.691	26,4%
HBR 3A	11.150	7.712	44,6%	36.190	23.046	57,0%
HBR Malls	14.975	13.998	7,0%	43.828	41.112	6,6%
HBR Opportunities	36.177	31.632	14,4%	95.148	82.287	15,6%
Other Revenues (holding company)	(921)	944	-197,6%	(18)	2.635	-100,7%
Net Revenue	**71.669**	**63.159**	**13,5%**	**205.091**	**172.771**	**18,7%**

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

NET OPERATING INCOME (NOI)

In 3Q26, IFRS NOI totaled R$ 40.3 million, representing a 15.7% increase compared to 3Q25, with a NOI margin of 56.2%, reflecting the expansion of operating revenues across the Company's platforms. The cost-to-net revenue ratio decreased 1.1 p.p. to 43.8%, reflecting the dilution of the W Hotel's fixed costs as occupancy advanced.

By platform, HBR 3A reported NOI of R$ 10.1 million, up 38.5%, driven by the renegotiation of the lease agreement with the 3A Faria Lima tenant, with a NOI margin of 90.8%. ComVem recorded NOI of R$ 8.8 million, representing 33.8% growth, supported by the maturation of assets delivered throughout the previous year and new leasing activity. The Malls segment generated NOI of R$ 12.9 million, up 7.0%, maintaining a strong NOI margin of 86.3%, supported by high occupancy levels and operational efficiency, with Patteo Olinda Shopping standing out for its strong performance. Opportunities NOI totaled R$ 8.0 million, a 6.1% decrease, reflecting the exit of mature, high-margin assets from the base: the Hilton Garden Inn Hotel (September 2025) and the +Box Tamboré units (January 2026). The W Hotel, in turn, more than doubled its operating result in the quarter, with a GOP margin of 30.3%, compared to 19.4% in 3Q25.

For 9M26, IFRS NOI reached R$ 118.2 million, representing a 17.4% increase compared to 9M25.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Costs	**(31.397)**	**(28.348)**	**10,8%**	**(86.914)**	**(72.096)**	**20,6%**
Costs / Net Revenue	*43,8%*	*44,9%*	*-1,1 p.p.*	*42,4%*	*41,7%*	*0,6 p.p.*

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
ComVem	(1.495)	(2.304)	-35,1%	(4.348)	(5.885)	-26,1%
HBR 3A	(1.027)	(400)	156,5%	(1.222)	(912)	34,0%
HBR Malls	(2.055)	(1.926)	6,7%	(6.171)	(5.261)	17,3%
HBR Opportunities	(28.214)	(23.152)	21,9%	(76.656)	(58.567)	30,9%
Other Revenues (holding company)	1.394	(566)	-346,4%	1.483	(1.470)	-200,9%
Costs	**(31.397)**	**(28.348)**	**10,8%**	**(86.914)**	**(72.096)**	**20,6%**
Net Revenue	71.669	63.159	13,5%	205.091	172.771	18,7%
NOI	**40.272**	**34.811**	**15,7%**	**118.177**	**100.674**	**17,4%**

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
ComVem	8.793	6.569	33,8%	25.596	17.806	43,8%
HBR 3A	10.124	7.312	38,5%	34.967	22.133	58,0%
HBR Malls	12.920	12.072	7,0%	37.657	35.851	5,0%
HBR Opportunities	7.963	8.480	-6,1%	18.491	23.719	-22,0%
Other Revenues (holding company)	473	378	25,2%	1.465	1.165	25,8%
NOI	**40.272**	**34.811**	**15,7%**	**118.177**	**100.674**	**17,4%**

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
ComVem	85,5%	74,0%	11,4 p.p.	85,5%	75,2%	10,3 p.p.
HBR 3A	90,8%	94,8%	-4,0 p.p.	96,6%	96,0%	0,6 p.p.
HBR Malls	86,3%	86,2%	0,0 p.p.	85,9%	87,2%	-1,3 p.p.
HBR Opportunities	22,0%	26,8%	-4,8 p.p.	19,4%	28,8%	-9,4 p.p.
Other Revenues (holding company)	-51,3%	40,0%	-91,3 p.p.	-8104,4%	44,2%	-8148,6 p.p.
NOI Margin (%)	***56,2%***	***55,1%***	***1,1 p.p.***	***57,6%***	***58,3%***	***-0,6 p.p.***

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

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

In 3Q26, SG&A and tax expenses totaled R$ (11.2) million, representing a 4.1% decrease compared to 3Q25. The result demonstrates the Company's continued cost discipline, reducing its expense base despite 13.5% growth in net revenue during the period. The SG&A-to-net revenue ratio reached 15.6% in the quarter, compared to 18.5% in 3Q25, an improvement of 2.9 p.p., reflecting the dilution of fixed costs over a growing revenue base.

Administrative expenses totaled R$ (10.6) million, down 1.8% year over year. Personnel expenses amounted to R$ (6.1) million, decreasing 7.3% versus 3Q25. Consulting expenses increased to R$ (1.9) million, up 15.9%. Depreciation and amortization totaled R$ (1.7) million, a 15.6% decrease compared to the prior year. Other administrative expenses closed the quarter at R$ (0.5) million, down 46.9% versus 3Q25, demonstrating continued efficiency in overhead cost management. The allowance for expected credit losses (ECL) recorded a R$ (0.4) million provision.

For 9M26, SG&A and tax expenses totaled R$ (32.7) million, representing a 7.6% decrease compared to 9M25.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Personnel Expenses	(6.128)	(6.610)	-7,3%	(18.877)	(19.104)	-1,2%
Professional Services	(1.923)	(1.659)	15,9%	(5.176)	(5.438)	-4,8%
Depreciation and Amortization	(1.659)	(1.966)	-15,6%	(4.927)	(5.405)	-8,8%
Other Expenses	(536)	(1.010)	-46,9%	(1.839)	(3.143)	-41,5%
PECLD[1]	(387)	415	-193,3%	(17)	519	-103,3%
Administrative Expenses	**(10.633)**	**(10.830)**	**-1,8%**	**(30.836)**	**(32.571)**	**-5,3%**
Selling Expenses	(565)	(817)	**-30,8%**	(1.718)	(2.489)	**-31,0%**
Tax Expenses	(11)	(42)	**-73,8%**	(137)	(304)	**-54,9%**
SG&A and tax Expenses	**(11.209)**	**(11.689)**	**-4,1%**	**(32.691)**	**(35.364)**	**-7,6%**

NON-RECURRING INCOME AND EXPENSES

In 3Q26, other income and expenses recorded a positive balance of R$ 0.3 million, compared to a negative balance of R$ (2.9) million in 3Q25, primarily reflecting the expense recovery related to the HBR 3 development during the quarter, partially offset by an investment write-off, and, in the comparison base, the effects of write-offs and the divestment of investments in 3Q25. For 9M26, the balance was positive at R$ 5.8 million, compared to a negative balance of R$ (4.5) million in 9M25.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Other Non-recurring Revenues and Expenses	315	(2.904)	-110,8%	5.800	(4.453)	-230,2%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	**315**	**(2.904)**	**-110,8%**	**5.800**	**(4.453)**	**-230,2%**

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

EBITDA AND ADJUSTED EBITDA

EBITDA totaled R$ 32.5 million in 3Q26, representing a 43.0% increase compared to 3Q25, with an EBITDA margin of 45.3%.

Adjusted EBITDA, which excludes other non-recurring items, totaled R$ 30.7 million in 3Q26, representing a 22.5% increase compared to 3Q25, with an adjusted EBITDA margin of 42.9%. The adjusted EBITDA margin expanded 3.1 p.p. year over year, demonstrating the Company's ability to convert revenue growth into operating earnings generation.

Performance was primarily driven by the continued ramp-up of the W Hotel, the contribution of the HBR 3A platform, the maturation of the ComVem platform's assets and the reduction in operating expenses during the period. Given its more service-intensive cost structure, the hotel operation maintains a margin below the Company average, with expansion expected as occupancy advances.

For 9M26, EBITDA reached R$ 100.6 million, an increase of 65.7% compared to 9M25, with a 49.0% EBITDA margin. Adjusted EBITDA totaled R$ 90.4 million, up 27.9% year over year, with an adjusted EBITDA margin of 44.1%.

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

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Gross Revenue	**80.967**	**69.805**	**16,0%**	**229.794**	**190.333**	**20,7%**
Revenue Deductions	(9.297)	(6.646)	39,9%	(24.702)	(17.564)	40,6%
Net Revenue	**71.670**	**63.159**	**13,5%**	**205.092**	**172.769**	**18,7%**
Costs	(31.397)	(28.348)	10,8%	(86.914)	(72.096)	20,6%
NOI	**40.273**	**34.811**	**15,7%**	**118.178**	**100.673**	**17,4%**
SG&A and tax	(11.209)	(11.689)	-4,1%	(32.691)	(35.364)	-7,6%
Other Non-recurring Revenues and Expenses	315	(2.904)	-110,8%	5.800	(4.453)	-230,2%
Equity	1.460	548	166,4%	4.348	(5.554)	-178,3%
Change in Fair Value of IP	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBIT	**30.839**	**20.766**	**48,5%**	**95.635**	**55.302**	**72,9%**
Depreciation and Amortization	1.659	1.966	-15,6%	4.927	5.405	-8,8%
EBITDA	**32.498**	**22.732**	**43,0%**	**100.562**	**60.707**	**65,7%**
EBITDA Margin	*45,3%*	*36,0%*	*9,4 p.p.*	*49,0%*	*35,1%*	*13,9 p.p.*
Other Non-recurring Revenues and Expenses	(315)	2.904	-110,8%	(5.800)	4.453	-230,2%
Equity	(1.460)	(548)	166,4%	(4.348)	5.554	-178,3%
Change in Fair Value of IP	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Asset sale	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Adjusted EBITDA	**30.723**	**25.088**	**22,5%**	**90.414**	**70.714**	**27,9%**
Adjusted EBITDA Margin	*42,9%*	*39,7%*	*3,1 p.p.*	*44,1%*	*40,9%*	*3,2 p.p.*

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

NET FINANCIAL RESULT

In 3Q26, the consolidated net financial result was negative at R$ (52.2) million, representing an 11.5% increase compared to 3Q25. The variation was primarily driven by interest expenses on loans and financing, which totaled R$ (53.6) million, up 7.4%, reflecting the impact of the elevated interest rate environment and the incorporation of the cost of new funding raised to finance projects under development. Other financial expenses totaled R$ (2.2) million during the quarter, representing a 0.8% increase compared to 3Q25.

Financial income totaled R$ 4.0 million in 3Q26, a 27.3% decrease compared to 3Q25, consisting primarily of interest income on financial investments amounting to R$ 3.4 million, down 32.4% year over year. The reduction reflects the lower average volume of invested cash during the period, as resources were used for debt amortization and the execution of the Company's projects.

For 9M26, the net financial result totaled R$ (153.0) million, representing a 14.1% increase compared to 9M25.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Interest on Financial Investments	3.444	5.098	-32,4%	12.873	14.747	-12,7%
Active Monetary Change	237	294	-19,4%	1.543	1.774	-13,0%
Other Financial Revenues	286	65	340,0%	322	86	274,4%
Financial Revenues	**3.967**	**5.457**	**-27,3%**	**14.738**	**16.607**	**-11,3%**
Passive Monetary Change	(251)	(17)	-	(1.240)	(704)	76,1%
Bank Charges	(75)	(100)	-25,0%	(208)	(220)	-5,5%
Interest on Loans and Financing	(53.613)	(49.940)	7,4%	(160.041)	(143.870)	11,2%
Other Financial Expenses	(2.211)	(2.194)	0,8%	(6.201)	(5.893)	5,2%
Financial Expenses	**(56.150)**	**(52.251)**	**7,5%**	**(167.690)**	**(150.687)**	**11,3%**
Financial Result	**(52.184)**	**(46.794)**	**11,5%**	**(152.952)**	**(134.080)**	**14,1%**



ComVem – Ipoema

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Adjusted FFO totaled R$ (25.9) million in 3Q26, compared to R$ (24.3) million in 3Q25.

The variation was driven by higher financial expenses, reflecting the elevated interest rate environment in Brazil and the incorporation of the cost of new funding raised to finance projects under development, partially offset by the improvement in operating performance during the period.

As the Company continues to execute its asset recycling strategy and amortize the related debt, management expects a gradual improvement in FFO.

For 9M26, Adjusted FFO totaled R$(80.6) million, impacted by a R$(5.5) million deferred tax provision arising from the financial settlement of the sale of 3A Corporate Pinheiros, contractually concluded in December 2025 and financially settled in March 2026.

The breakdown of 3Q26 FFO is presented below:

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	9M 2026	9M 2025	Var. %
Net Profit/Loss	**(25.768)**	**(28.622)**	**-10,0%**	**(69.884)**	**(86.071)**	**-18,8%**
Other Expenses and Revenues (non-cash)	(315)	2.904	-110,8%	(5.800)	4.453	-230,2%
Depreciation and Amortization	1.659	1.966	-15,6%	4.927	5.405	-8,8%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	(1.460)	(548)	166,4%	(4.348)	5.554	-178,3%
Result from Property Appraisals	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Deferred Tax Provision	(62)	-	0,0%	(5.530)	-	0,0%
Asset sale	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Adjusted FFO	**(25.946)**	**(24.300)**	**6,8%**	**(80.635)**	**(70.659)**	**14,1%**



ComVem – Barra Funda

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

INDEBTEDNESS

At the end of 3Q26, the Company's net debt totaled R$ 1.7 billion, representing a 13.6% increase compared to 3Q25, reflecting the elevated interest rate environment in Brazil and the incorporation of new funding raised to finance projects under development, partially offset by debt amortizations carried out during the period.

The Company continues to reassess its project pipeline, focusing on strategic asset divestitures and the prioritization of investments to reduce the need for additional leverage.

At the end of the period, the Net Debt-to-Investment Property ratio stood at 42.0%.

In R$ thousands	3Q26	3Q25	Var. %	Average Term	Maturity	Average Interest
In Operation	**1.591.372**	**1.421.064**	**12,0%**			
Real Estate Financing	773.001	552.183	40,0%	10,2 years	Oct/28 to Apr/44	TR + 8.7% to 14.1%, Savings Rate + 3.9% to 4.9% and CDI+ 2,0 a 3,5
Debentures/CRI	818.371	868.881	-5,8%	7,5 years	Oct/30 to Mar/37	IPCA + 5.0% to 6.25% and CDI + 1.5% to 3.5%
Under Construction	0	0	0,0%			
Under Construction	**194.412**	**185.077**	**5,0%**			
Real Estate Financing	194.412	185.077	5,0%	15,5 years	Apr/41 to Apr/44	TR + 9.9% to 14.9%
Corporate	**0**	**0**	**0,0%**			
Working Capital	0	0	0,0%			
Gross Debt	**1.785.783**	**1.606.141**	**11,2%**			
(-) Cash and Cash Equivalents	105.181	127.114	-17,3%			
Net Debt	**1.680.602**	**1.479.027**	**13,6%**			
Investment Properties (IP)	**4.004.478**	**3.951.681**	**1,3%**			
PPI Comvem	*1.056.537*	*1.152.838*	*-8,4%*			
PPI 3A	*1.025.736*	*939.543*	*9,2%*			
PPI Malls	*863.394*	*819.023*	*5,4%*			
PPI Opportunities	*969.826*	*955.691*	*1,5%*			
PPI Holding	*88.985*	*84.586*	*5,2%*			
Net Debt/IP	**42,0%**	**37,4%**	**4,5 p.p.**			

FINANCIAL PERFORMANCE (IFRS)

CAPEX

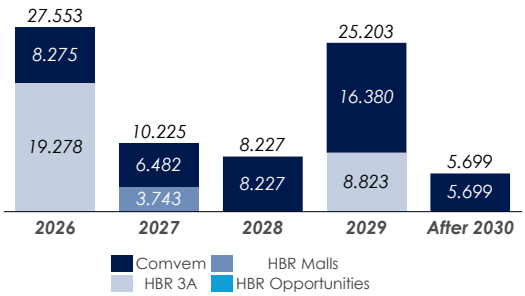
As part of the Company's strategy, Capex allocation for new developments is continuously reassessed in accordance with real estate market conditions and activity levels. The Company's Capex guidance is closely linked to its funding agenda and potential asset recycling initiatives.

The table below presents the Capex incurred during the quarter, as well as the estimated investment for the coming years:

Total (R$ thousands)	Incurred	To be incurred					
	3Q26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total to be Incurred
HBR ComVem	38.999	48.303	71.650	55.880	42.443	21.345	7.602	247.222
HBR 3A	64.328	52.645	48.410	71.156	67.620	9.467	-	249.297
HBR Malls	566	20.865	57.351	6.000	-	-	-	84.216
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**103.893**	**121.813**	**177.410**	**133.035**	**110.063**	**30.813**	**7.602**	**580.736**

%HBR (R$ thousands)	Incurred	To be incurred					
	3Q26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total to be Incurred
HBR ComVem	37.852	46.289	70.511	55.880	42.443	21.226	7.602	243.951
HBR 3A	53.883	45.392	38.860	63.111	59.709	7.162	-	214.235
HBR Malls	281	10.433	28.675	3.000	-	-	-	42.108
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**92.017**	**102.114**	**138.047**	**121.991**	**102.152**	**28.388**	**7.602**	**500.294**

Delivery Schedule
(in sqm of GLA, %HBR)



DELIVERIES

UPCOMING DELIVERIES



ComVem + 3A Vila Nova Conceição — **Delivery in 2H26**

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



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

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



ComVem João Lourenço — **Delivery in 2H26**

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



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

- *2 corporate floors*
- *4,752 sqm of 3A*
- *7,157 sqm of Total GLA*
- *1 store in the mall*
- *2,405 sqm of ComVem*
- *50 parking spaces*

DELIVERIES

UPCOMING DELIVERIES



ComVem + 3A Paulista — **Delivery in 2H26**

- *13 corporate floors*
- *9,308 sqm of 3A*
- *10,000 sqm of Total GLA*
- *3 stores in the Mall*
- *692 sqm of ComVem*
- *102 parking spaces*



3A Faria Lima II — **Delivery in 1H29**

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



ComVem + 3A Itaim I — **Delivery in 1H29**

- *6 corporate floors*
- *6,004 sqm of 3A*
- *7,349 sqm of Total GLA*
- *2 stores in the Mall*
- *1,345 sqm of ComVem*
- *50 parking spaces*

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

ENVIRONMENTAL (E)

- In 3Q26, HBR maintained 100% of its eligible assets in the Free Energy Market, with centralized contract management. The initiative generated approximately R$ 1.2 million in savings compared to the regulated energy market and avoided approximately 615 tCO_2 of emissions during the quarter (MCTI emission factor).
- Regarding waste management, 589 tonnes were recycled or sent for RDF (Refuse-Derived Fuel) production in 3Q26, reducing landfill disposal and indirect emissions.
- Seven developments maintain Zero Waste to Landfill agreements, with four assets already operating under a 100% Zero Waste to Landfill model.
- LEED certification at two assets and AQUA certification at three assets, maintaining a high sustainability standard across the portfolio.
- Legal Compliance, Environmental and Licensing Policy.

SOCIAL (S)

- Mogi Shopping: "Vida em Movimento do Mogi Shopping" initiative, with 157 kg of donations; the "Sacola do Bem" campaign, with 6.7 thousand pieces of clothing and footwear donated to three social institutions; an on-site community garden, with a harvest of 198 items; and the collection of 14.9 tonnes of bottle caps donated to Instituto Terra.
- Suzano Shopping: seven editions of the "Rota da Melhor Idade" project, with Smart Fit, Centerplex and the Suzano Social Solidarity Fund; the "Baby, me leva!" responsible pet adoption event, with the City Hall; support for World Cleanup Day, with 153 volunteers and 291 kg of waste collected; and local art and culture exhibitions.
- Patteo Olinda: the "Alerta Celular" and "Alerta Bike" community safety programs; vaccination campaigns in partnership with public health authorities; the "Adote um Amigo" responsible pet adoption event in September; and a monthly awareness campaign against child labor, launched in August in partnership with the City of Olinda, with a fixed public service point and distribution of informational materials.
- Patteo Urupema: the "Urupema em Ritmo" project, collecting 215 kg of food and 32 kg of powdered milk during the quarter; and the "Espaço do Bem" initiative, with 680 pieces of clothing collected.
- Diversity, Equity, Inclusion and Non Discrimination Policy (D&I) and Occupational Health and Safety Policy (OHS).

GOVERNANCE (G)

- HBR remains listed on the Novo Mercado segment, with independent board members, a Fiscal Council, an Audit Committee, a Risk Committee, and an Ethics Channel operated by an independent collegiate body, with defined investigation and reporting SLAs.
- Key publicly disclosed policies include Nomination and Succession, Management Compensation, Risk Management, Related Party Transactions, Supplier Engagement, Disclosure and Securities Trading, and Data Privacy and Protection.
- Stakeholder Policy.
- The Company is a signatory of the United Nations Global Compact.

EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

INCOME STATEMENT

Income Statement - R$ thousand	3Q26	3Q25	Var. %
Net Revenue	**71.670**	**63.159**	**13,5%**
Own Properties for Lease	41.428	37.048	11,8%
Management Fee	1.116	1.081	3,2%
Accommodation	21.255	20.080	5,9%
Other Revenues	13.211	9.424	40,2%
Parking Revenues	3.957	2.172	82,2%
(-)Revenue Deductions	(9.297)	(6.646)	39,9%
(-)Costs	(31.397)	(28.348)	10,8%
Gross Profit	**40.273**	**34.811**	**15,7%**
Expenses and Income	**(9.434)**	**(14.045)**	**-32,8%**
Administrative Expenses	(10.633)	(10.830)	-1,8%
Selling Expenses	(565)	(817)	-30,8%
Tax Expenses	(11)	(42)	-73,8%
Other Expenses and Revenues	315	(2.904)	-110,8%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	1.460	548	166,4%
Change in Fair Value of Investment Properties	0	0	0,0%
Income before Financial Results	**30.839**	**20.766**	**48,5%**
Financial Result	**(52.183)**	**(46.794)**	**11,5%**
Financial Expenses	(56.150)	(52.251)	7,5%
Financial Revenues	3.967	5.457	-27,3%
Profit (loss) before Income Tax and Social Contribution	**(21.344)**	**(26.028)**	**-18,0%**
Current Income Tax and Social Contribution	(4.486)	(2.594)	72,9%
Deferred Income Tax and Social Contribution	62	0	0,0%
Profit (Loss) for the Period	(25.768)	(28.622)	-10,0%
Net Profit (Loss) for the Year attributed to			
Controlling Shareholders	(28.931)	(30.046)	-3,7%
Non-controlling Shareholders	3.163	1.424	122,1%
Net Profit (Loss) for the Period:	**(25.768)**	**(28.622)**	**-10,0%**

EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

BALANCE SHEET

Assets (R$ thousand)	3Q26	3Q25	Var. %
Current			
Cash and Cash Equivalents	10.115	13.363	-24,3%
Securities	95.066	113.751	-16,4%
Accounts Receivable - ST	39.449	36.823	7,1%
Advances	24.256	26.607	-8,8%
Taxes Recoverable	14.118	8.303	70,0%
Other Assets - ST	130.390	304.429	-57,2%
Total Current Assets	**313.394**	**503.276**	**-37,7%**
Non-Current			
Deferred Taxes	16.779	53.096	-68,4%
Accounts Receivable - LT	7.591	14.563	-47,9%
Related Parties	21.706	5.677	282,3%
Other Assets - LT	91.815	77.545	18,4%
Investments	349.105	358.409	-2,6%
Investment Properties	4.004.478	3.951.681	1,3%
Fixed and Intangible Assets, net	33.020	36.471	-9,5%
Total Non-Current Assets	**4.524.494**	**4.497.442**	**0,6%**
Total Assets	**4.837.888**	**5.000.718**	**-3,3%**

Liabilities (R$ thousand)	3Q26	3Q25	Var. %
Current			
Loans and Financing	143.656	102.563	40,1%
Debentures	62.598	59.703	4,8%
Suppliers	9.156	17.198	-46,8%
Labor and Tax Obligations	24.522	20.678	18,6%
Related Parties	6.233	6.828	-8,7%
Accounts Payable from Acquisition of Properties	82.675	52.165	58,5%
Dividends Payable	40.500	0	0,0%
Other Liabilities	19.872	62.229	-68,1%
Total Current Liabilities	**389.212**	**321.364**	**21,1%**
Non-Current			
Loans and Financing	1.165.026	987.058	18,0%
Debentures	414.503	456.817	-9,3%
Accounts Payable from Acquisition of Properties	52.586	274.130	-80,8%
Deferred Tax Provision	172.477	176.344	-2,2%
Provision for Legal Proceedings	212	1.296	-83,6%
Other Liabilities	13.313	14.236	-6,5%
Dividends Payable	30.000	0	0,0%
Total Non-Current Liabilities	**1.848.117**	**1.909.881**	**-3,2%**
Equity (R$ thousand)			**Var. %**
Share Capital	1.286.691	1.286.691	0,0%
Equity offering expenses	0	0	0,0%
Stock Option Program	2.810	2.719	3,3%
Equity Valuation Adjustment	77.094	74.181	3,9%
Capital Transactions	14.570	14.930	-2,4%
Profit Reserve	455.431	671.103	-32,1%
Treasury Shares	(1.110)	(1.290)	-14,0%
Accumulated Losses	(81.202)	(91.301)	-11,1%
Total Equity - Parent Company	**1.754.284**	**1.957.033**	**-10,4%**
Non-controlling Interests	846.275	812.440	4,2%
Total Equity	**2.600.559**	**2.769.473**	**-6,1%**
Total Liabilities and Equity	**4.837.888**	**5.000.718**	**-3,3%**

EXHIBIT: FINANCIAL STATEMENTS (IFRS)

CASH FLOW STATEMENT

Cash Flow Statement (R$ thousand)	3Q26	3Q25	Var. %
From Operating Activities			
Profit/Loss of the period	(25.768)	(26.028)	-1,0%
Adjustments to Reconcile Income (Loss) to Cash and Cash Equivalents From Operating Activities	**-**	**-**	**0,0%**
Depreciation and Amortization	1.659	1.966	-15,6%
Equity in Earnings (Losses) of Controlled Companies	(1.460)	(548)	166,4%
Charges on Unsettled Financing	40.292	39.464	2,1%
Charges on Unsettled Debentures	11.880	13.066	-9,1%
Adjustment of Accounts Payable for Acquisition of Properties	3.784	7.729	-51,0%
Allowance for Doubtful Accounts	387	(415)	-193,3%
Provision for Legal Proceedings	10	-	0,0%
Stock Option Program	27	62	-56,5%
Write-off of Investment Cost	-	-	0,0%
Capital Reduction (Spin-off)	-	-	0,0%
Change in Fair Value of Investment Properties	-	98.411	-100,0%
Equity Effect on Reversal of Investment Property	4.785	-	0,0%
Adjusted Net Income	**35.596**	**114.221**	**-68,8%**
Decrease / (Increase) in Assets and Liabilities	**-**	**-**	**0,0%**
Accounts Receivable	4.497	3.185	41,2%
Advances	212	7.267	-97,1%
Taxes Recoverable	(3.012)	(1.834)	64,2%
Related-party Assets	4.756	3.497	36,0%
Other Assets	(7.432)	(11.913)	-37,6%
Suppliers	(120)	1.741	-106,9%
Labor and Tax Obligations	(508)	(309)	64,4%
Related-party Liabilities	86	608	-85,9%
Payment for Acquisition of Properties	(76.623)	(10.728)	614,2%
Other Liabilities	(16.004)	19.147	-183,6%
Net Cash Generated by/(Used in) Operating Activities	**(58.552)**	**124.882**	**-146,9%**
Income Tax and Social Contribution Paid	(2.627)	(35.351)	-92,6%
Cash Flow from Investing Activities			
Investments	10.345	(6.134)	-268,7%
Capital Transactions	(73)	(66)	10,6%
Dividends Received	1.888	1.850	2,1%
Securities	47.835	52.971	-9,7%
Fixed and Intangible Assets	(1.959)	5.649	-134,7%
Property Acquisitions	-	-	0,0%
Investment Properties	(33.340)	39.161	-185,1%
Other Transactions	-	58	-100,0%
Net Cash Generated by/(used in) in Investing Activities	**24.696**	**93.489**	**-73,6%**
Cash Flow from Investing Activities			
Raising of Loans and Financing	101.177	9.949	917,0%
Payments of Principal of Loans and Financing	(17.851)	(47.748)	-62,6%
Payments of Interest on Loans and Financing	(39.488)	(34.943)	13,0%
Raising of Debentures	-	-	0,0%
Payment of Principal of Debentures	(9.873)	(9.170)	7,7%
Payments of Interest on Debentures	(8.902)	(9.858)	-9,7%
Payment for Acquisition of Properties	-	-	0,0%
Effect of Non-controlling Interest	5.664	(101.443)	-105,6%
Net Cash from Financing Activities	**30.727**	**(193.213)**	**-115,9%**
Net Changes in Cash and Cash Equivalents	**(5.756)**	**(10.193)**	**-43,5%**
Cash and Cash Equivalents			
At the Beginning of the Period	15.871	23.556	-32,6%
At the End of the Period	10.115	13.363	-24,3%
Net Changes in Cash and Cash Equivalents	**(5.756)**	**(10.193)**	**-43,5%**

INVESTOR RELATIONS

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Chief Financial & Investor Relations Officer

ANA CLARA BRANCO

Investor Relations Analyst

ri@hbrrealty.com.br

ri.hbrrealty.com.br

(11) 4793-7556

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

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

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

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

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

HBR Opportunities – W Hotel