DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

2T26



VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

7 de agosto de 2026

10h00 (BR) | 9h00 (NYC)

Clique aqui para acessar

HBR

HBR Malls – Mogi Shopping

DESTAQUES 2T26

R$ 63,5 mi *(+13,9%)*	R$ 56,9 mi *(+13,9%)*	R$ 36,7 mi *(+14,5%)*	19,4% *2T26* 23,7% *2T25*
Receita Bruta	*Receita Líquida*	*NOI Gerencial*	*SG&A/Receita Líquida Menor histórica*

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

HBR Opportunities

Receita líquida R$ 21,5 mi (+8,2%)

W Hotel com ocupação recorde de 52%

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

COMVEM

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

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

Entrega ComVem Giovanni Gronchi *2,1 mil m² ABL*

HBR 3A

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

Seis projetos em desenvolvimento *(2026-2029)*

HBR Malls

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

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

Aluguéis R$ 31,5 mi *(+7,7%)*



ComVem – Wide São Paulo

Notas: As informações referem se ao 2T26, com comparativos ao 2T25, salvo indicação em contrário

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

CRESCIMENTO EM TODAS AS PLATAFORMAS ELEVA A RECEITA LÍQUIDA EM 13,9% COM MAIOR EFICIÊNCIA DE CUSTOS

O 2T26 consolidou a trajetória de crescimento orgânico da HBR, com avanço simultâneo de receita e rentabilidade nas plataformas operacionais da Companhia. No critério gerencial, a receita líquida totalizou R$ 56,9 milhões, crescimento de 13,9% em relação ao 2T25, sustentado pela maturação dos ativos entregues em safras anteriores e pela captura de valor em ciclos de renovação contratual, com destaque para o 3A Faria Lima. O NOI acompanhou o movimento e alcançou R$ 36,7 milhões, alta de 14,5%, com margem de 64,5%.

O crescimento ocorreu com disciplina de custos e sem expansão proporcional da estrutura administrativa. A relação SG&A e tributos sobre a receita líquida recuou para 19,4% no 2T26, ante 23,7% no 2T25, melhora de 4,3 p.p., sendo o menor patamar histórico da Companhia, refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente. Como consequência, o EBITDA Ajustado somou R$ 27,1 milhões, avanço de 24,7% frente o 2T25, com margem ajustada de 47,7%, expansão de 4,1 p.p. na comparação anual.

A Companhia segue combinando crescimento com foco em equilíbrio de capital, priorizando a reciclagem de ativos para reduzir a alavancagem. O desempenho consolidado do trimestre reforça a capacidade da HBR de converter a maturação do portfólio em receita recorrente e resultado operacional, sustentando a trajetória de criação de valor para os acionistas nos próximos ciclos.

W HOTEL REGISTRA OCUPAÇÃO RECORDE E AVANÇO DE RENTABILIDADE

O W Hotel apresentou no 2T26 a evidência mais clara de sua curva de maturação desde a inauguração, registrando a maior ocupação média trimestral de sua história, em 52%.

A receita bruta do W Hotel alcançou R$ 19,0 milhões no trimestre, crescimento de 40,8% em relação ao 2T25, sustentada pela expansão simultânea das receitas de hospedagem e das operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos, que ampliaram sua participação no mix. A margem GOP (*gross operating profit*) do ativo avançou de 5,5% no 2T25 para 13,4% no 2T26. O aumento de margem reflete a diluição da estrutura de custos fixos sobre uma base de receitas crescente, comportamento consistente com o esperado para empreendimentos hoteleiros de alto padrão nos primeiros anos de operação.

Na plataforma HBR Opportunities, a comparação com o 2T25 ainda é influenciada pela saída do Hotel Hilton Garden Inn da base, desinvestido em setembro de 2025. Ainda assim, a Plataforma registrou receita líquida de R$ 21,5 milhões, um crescimento de 8,2% versus 2T25.

A Companhia espera que a contribuição do ativo para o NOI consolidado siga em trajetória ascendente nos próximos trimestres.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

COMVEM ULTRAPASSA 58 MIL M² DE ABL COM CRESCIMENTO DE DOIS DÍGITOS EM VENDAS, ALUGUÉIS E NOI

A plataforma ComVem encerrou o 2T26 com 41 operações e 58,1 mil m² de ABL (%Total), após a entrega das Fases 1 e 2 do ComVem Giovanni Gronchi, que adicionaram 2,1 mil m² ao portfólio. A taxa de ocupação média da plataforma encerrou o trimestre em 87,3%, patamar que sustenta a resiliência do modelo de varejo de proximidade em um ambiente de vacância elevada.



ComVem Giovanni Gronchi

No critério gerencial, o NOI da plataforma alcançou R$ 6,3 milhões, crescimento de 26,8% em relação ao 2T25, com margem de 81,2%. O crescimento do trimestre decorre da adição de área e da maturação dos ativos entregues em períodos anteriores, com destaque para o ComVem Patteo Klabin, entregue em 2025, e o ComVem Supreme Pinheiros, entregue em 2024. As vendas totais atingiram R$ 113,0 milhões, alta de 11,5% em relação ao 2T25, e os aluguéis somaram R$ 10,9 milhões, crescimento de 23,5%, que reflete em um SSR de 8,2% no trimestre.

O pipeline de entregas contratado até 2027 adicionará 17,5 mil m² de ABL (%Total), sustentando a trajetória de crescimento orgânico com disciplina na alocação de capital em regiões premium de São Paulo.

OPA DE PERMUTA PARA AQUISIÇÃO DO CONTROLE DA HELBOR

Em 3 de julho de 2026, os membros independentes do Conselho de Administração da HBR aprovaram a realização de uma oferta pública de permuta unificada para aquisição do controle e cancelamento do registro da Helbor Empreendimentos S.A., com a sua consequente saída da companhia do segmento Novo Mercado da B3. O pedido de registro foi protocolado na Comissão de Valores Mobiliários na mesma data.

A operação prevê a aquisição de até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Helbor, com liquidação por meio da entrega de 0,81553398 ação ordinária de emissão da HBR para cada ação objeto. A relação de permuta foi fixada com base em laudos de avaliação elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial. A Companhia contratou o Bradesco BBI para emitir *fairness opinion* e o BTG Pactual como instituição intermediária.

A tese da operação está na complementariedade entre os modelos de negócio, a combinação da plataforma de renda recorrente da HBR com a expertise de incorporação da Helbor e o acesso a HBR a um *landbank* concentrado em localizações premium, majoritariamente na cidade de São Paulo.

A Companhia manterá o mercado informado sobre os desdobramentos relevantes por meio de seus canais oficiais.

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%
	27	**91.343**	**76.907**	**84%**

* Refere-se ao Mogi Shopping.

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	2T26	2T25	Var. %
COMVEM	87,3%	84,5%	3 p.p.
HBR 3A	100,0%	100,0%	0 p.p.
HBR Malls	92,3%	91,6%	1 p.p.
HBR Opportunities	85,1%	79,8%	5 p.p.
	90,4%	**89,0%**	**1 p.p.**

Receita Líquida Gerencial (R$ milhares)	2T26	2T25	Var. %
COMVEM	7.733	6.192	24,9%
HBR 3A	7.638	5.443	40,3%
HBR Malls	19.114	17.635	8,4%
HBR Opportunities	21.485	19.851	8,2%
Holding (outras)	950	849	12,0%
	56.920	**49.970**	**13,9%**

NOI Gerencial (R$ milhares)	2T26	2T25	Var. %
COMVEM	6.278	4.951	26,8%
HBR 3A	7.873	5.316	48,1%
HBR Malls	16.097	15.006	7,3%
HBR Opportunities	5.968	6.380	-6,5%
Holding (outras)	471	383	22,9%
	36.687	**32.037**	**14,5%**

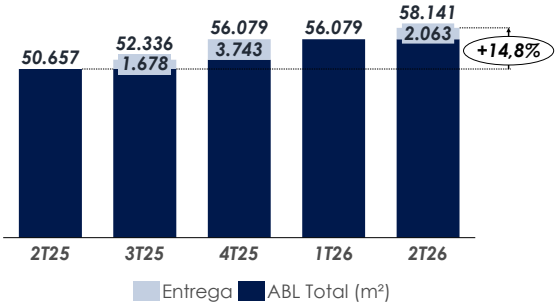
DADOS OPERACIONAIS

COMVEM

R$ 10,9 mi *aluguéis* | +23,5% *aluguéis* | +8,2% *SSR*

A plataforma ComVem registrou no 2T26 crescimento expressivo de vendas e aluguéis, consolidando sua trajetória de expansão orgânica. As vendas totais atingiram R$ 113,0 milhões, alta de 11,5% em relação ao 2T25, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) avançaram 4,2%. Os aluguéis somaram R$ 10,9 milhões, crescimento de 23,5%, e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) evoluiu 8,2%, refletindo a maturação consistente das operações.

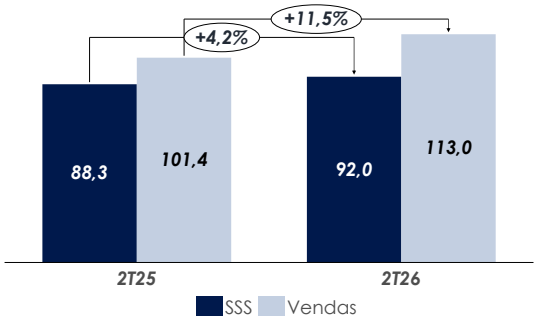
Evolução ABL total em operação
(em m²)[1]



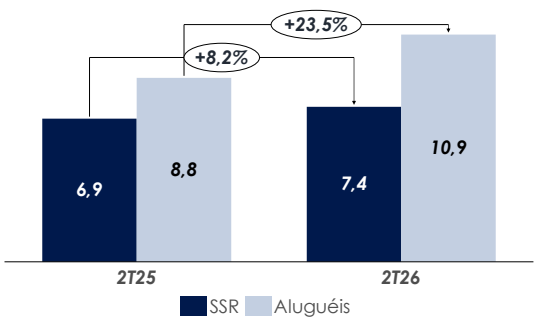
[1] 3T25: ComVem Osasco | 4T25: ComVem Pinheiros e Brigadeiro | 2T26: ComVem Giovanni Gronchi

Com a entrega da Fase 1 e 2 do ComVem Giovanni Gronchi no trimestre, totalizando 2,1 mil m² (%Total e %HBR) incorporados ao ComVem, a plataforma encerrou o 2T26 com 58,1 mil m² de ABL e ocupação de 87,3% 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

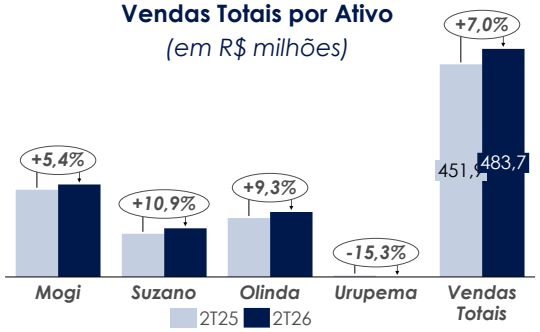
HBR Malls

R$ 483,7 mi *vendas totais*

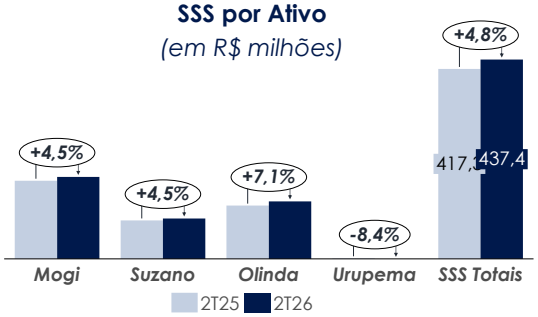
+7,7% *aluguéis*

As vendas totais da plataforma HBR Malls atingiram R$ 483,7 milhões no 2T26, crescimento de 7,0% em relação ao 2T25. O desempenho foi positivo na maioria dos ativos, com destaque para Suzano Shopping, que apresentou avanço de 10,9%, seguido por Patteo Olinda (+9,3%), Mogi Shopping (+5,4%) e Patteo Urupema (-15,3%) no período. No indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma registrou crescimento consolidado de 4,8% no trimestre, com Patteo Olinda (+7,1%), seguido por Mogi Shopping e Suzano Shopping com crescimento de 4,5% cada, e Patteo Urupema (- 8,4%), evidenciando crescimento orgânico consistente no portfólio consolidado.

Vendas Totais por Ativo
(em R$ milhões)

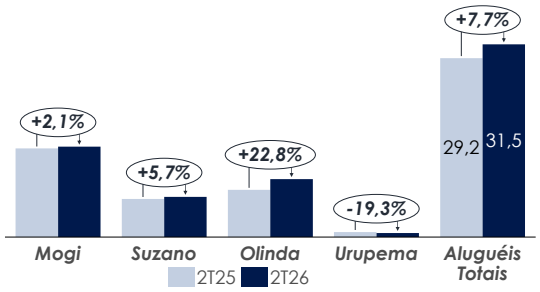


SSS por Ativo
(em R$ milhões)

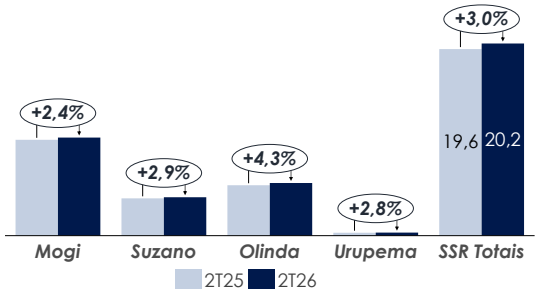


Em aluguéis, os shoppings da HBR Malls totalizaram R$ 31,5 milhões no 2T26, crescimento de 7,7% em relação ao 2T25. O avanço foi liderado por Patteo Olinda (+22,8%) e Suzano Shopping (+5,7%), enquanto Mogi Shopping registrou crescimento de 2,1%. O Patteo Urupema apresentou redução de 19,3% no período, reflexo da reforma do Cinemark, que desta maneira penaliza os indicadores operacionais do shopping. Apesar disso, a ocupação do ativo teve um salto de 6 p.p. na comparação anual, alcançando em 82% no trimestre. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 3,0% no consolidado do portfólio, impulsionado por Patteo Olinda (+4,3%), Suzano Shopping (+2,9%), Patteo Urupema (+2,8%) e Mogi Shopping (+2,4%).

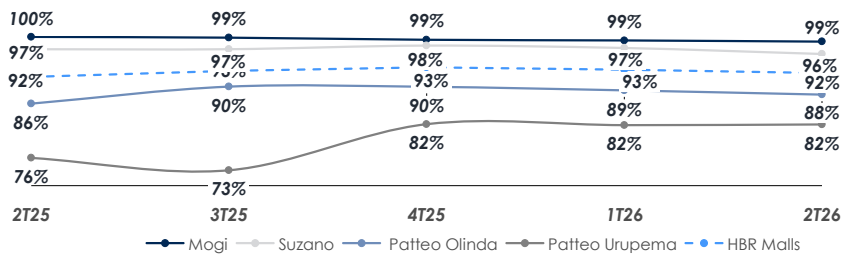
Aluguéis Totais por Ativo
(em R$ milhões)



SSR por Ativo
(em R$ milhões)



Ocupação



DADOS OPERACIONAIS

HBR 3A

100%
ocupação

80,7%
obra 3A Paulista

A plataforma HBR 3A manteve desempenho sólido no 2T26, sustentada por taxa de ocupação de 100% nos dois ativos em operação. Ao fim do trimestre, o NOI dos empreendimentos corporativos somou R$ 7,9 milhões, crescimento de 48,1%, impulsionado pela renegociação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima.

O 3A Paulista avançou em ritmo consistente, alcançando 80,7% de evolução de obra, ante 61,3% no trimestre anterior, com previsão de entrega no 4T26, em linha com o ótimo momento do mercado corporativo na Avenida Paulista. O empreendimento inclusive já está em fase final de assinatura de contratos de locação para 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 2026 e 2029, em linha com a estratégia de crescimento disciplinado e fortalecimento do portfólio corporativo.



HBR 3A – HBR Corporate Faria Lima

DADOS OPERACIONAIS

HBR Opportunities

R$ 21,5 mi
receita líquida

+8,2%
Crescimento de receita líquida

Hotéis

No 2T26, o W Hotel da plataforma HBR Opportunities registrou recorde de ocupação média trimestral de 52% no 2T26 e consolidou R$ 19,0 milhões em receita bruta, ante R$ 13,5 milhões no 2T25, com crescimento de 40,8% refletindo o forte desempenho operacional do ativo. A receita líquida de Opportunities encerrou o trimestre em R$ 21,5 milhões, com crescimento de 8,2%, mesmo diante da saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação em setembro de 2025, evidenciando a recomposição da receita hoteleira mesmo com a redução do número de ativos.

+Box Self Storage

A operação de *self storage*, voltada a atender à crescente demanda corporativa por soluções de armazenamento, apresentou receita bruta de R$ 294,8 mil no 2T26, com 49 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	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Bruta Total	**63.461**	**55.696**	**13,9%**	**123.040**	**98.653**	**24,7%**
ComVem	8.436	6.817	23,7%	16.443	13.017	26,3%
HBR 3A	8.029	5.690	41,1%	18.036	11.151	61,7%
HBR Malls	21.598	19.993	8,0%	42.230	39.220	7,7%
HBR Opportunities	24.279	22.193	9,4%	44.059	33.265	32,4%
Outras Receitas Holding	1.118	1.003	11,5%	2.271	1.999	13,6%
Linearização da Receita	436	278	56,4%	848	106	700,8%
Receita Bruta Ex-Linearização	**63.025**	**55.417**	**13,7%**	**122.193**	**98.547**	**24,0%**

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

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Líquida	**56.920**	**49.970**	**13,9%**	**110.303**	**88.681**	**24,4%**
ComVem	7.733	6.192	24,9%	15.002	11.759	27,6%
HBR 3A	7.638	5.443	40,3%	17.172	10.663	61,0%
HBR Malls	19.114	17.635	8,4%	37.430	34.609	8,2%
HBR Opportunities	21.485	19.851	8,2%	38.769	29.960	29,4%
Outras Receitas Holding	950	849	12,0%	1.930	1.691	14,2%
Receita Líquida Ex-Linearização	**56.484**	**49.691**	**13,7%**	**109.455**	**88.575**	**23,6%**
Linearização da Receita	436	278	56,4%	848	106	700,8%

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 2T26, a receita líquida consolidada pelo critério gerencial totalizou R$ 56,9 milhões, crescimento de 13,9% em relação ao 2T25, 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, em uma base que já não contempla o Hotel Hilton Garden Inn, vendido em setembro de 2025. A plataforma 3A contribuiu de forma expressiva, sustentada pela renegociação contratual com o inquilino do 3A Faria Lima. Em HBR Malls, o Patteo Olinda Shopping segue como destaque em crescimento. O ComVem também avançou, beneficiado pela entrada da Decathlon no ComVem Patteo Klabin e pelo desempenho do ComVem Supreme Pinheiros, refletindo a maturação dos ativos entregues e a captura de novas locações.

A dedução da receita foi de R$ (6,5) milhões no trimestre, e a razão de dedução foi de 10,3% da receita bruta, em linha com o 2T25, sustentada pelo 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.

No acumulado dos 6M26, a receita líquida gerencial totalizou R$ 110,3 milhões, avanço de 24,4% em relação aos 6M25.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Bruta	**63.461**	**55.696**	**13,9%**	**123.040**	**98.653**	**24,7%**
Deduções da Receita	(6.541)	(5.726)	14,2%	(12.738)	(9.971)	27,7%
Receita Líquida	**56.920**	**49.970**	**13,9%**	**110.303**	**88.681**	**24,4%**
Linearização da Receita	436	278	56,4%	848	106	700,8%
Receita Líquida Ex-Linearização	**56.484**	**49.691**	**13,7%**	**109.455**	**88.575**	**23,6%**

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 2T26, o NOI gerencial totalizou R$ 36,7 milhões, crescimento de 14,5% em relação ao 2T25, com margem NOI de 64,5%, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia.

Por plataforma, a HBR 3A registrou NOI de R$ 7,9 milhões, crescimento de 48,1%, impulsionada pela renegociação contratual com o inquilino no 3A Faria Lima, com margem de 103,1%, reflexo da reversão de custo advindo de reembolso de despesas relativas a condomínio. O ComVem atingiu NOI de R$ 6,3 milhões, crescimento de 26,8%, 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 7,3%, mantendo margem elevada sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional. Em Opportunities, o NOI foi de R$ 6,0 milhões, redução de 6,5% em relação ao 2T25, 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 2T25 ainda contemplava o Hotel Hilton Garden Inn, vendido em setembro de 2025.

No acumulado dos 6M26, o NOI gerencial alcançou R$ 71,5 milhões, avanço de 19,8% em relação aos 6M25.

A abertura do NOI está disponível na tabela a seguir:

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Líquida	**56.920**	**49.970**	**13,9%**	**110.303**	**88.681**	**24,4%**
ComVem	7.733	6.192	24,9%	15.002	11.759	27,6%
HBR 3A	7.638	5.443	40,3%	17.172	10.663	61,0%
HBR Malls	19.114	17.635	8,4%	37.430	34.609	8,2%
HBR Opportunities	21.485	19.851	8,2%	38.769	29.960	29,4%
Outras Receitas Holding	950	849	12,0%	1.930	1.691	14,2%
CPV	**(20.232)**	**(17.932)**	**12,8%**	**(38.772)**	**(28.963)**	**33,9%**
ComVem	(1.455)	(1.240)	17,3%	(2.106)	(2.510)	-16,1%
HBR 3A	235	(127)	-284,7%	(126)	(331)	-61,9%
HBR Malls	(3.017)	(2.629)	14,8%	(6.024)	(5.004)	20,4%
HBR Opportunities	(15.516)	(13.471)	15,2%	(29.578)	(20.214)	46,3%
Outras Receitas Holding	(479)	(465)	2,9%	(938)	(904)	3,8%
NOI	**36.687**	**32.037**	**14,5%**	**71.531**	**59.718**	**19,8%**
ComVem	6.278	4.951	26,8%	12.896	9.249	39,4%
HBR 3A	7.873	5.316	48,1%	17.046	10.333	65,0%
HBR Malls	16.097	15.006	7,3%	31.406	29.605	6,1%
HBR Opportunities	5.968	6.380	-6,5%	9.191	9.745	-5,7%
Outras Receitas Holding	471	383	22,9%	993	787	26,1%

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)

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Margem NOI (%)	**64,5%**	**64,1%**	**0,3 p.p.**	**64,8%**	**67,3%**	**-2,5 p.p.**
ComVem	81,2%	80,0%	1,2 p.p.	86,0%	78,7%	7,3 p.p.
HBR 3A	103,1%	97,7%	5,4 p.p.	99,3%	96,9%	2,4 p.p.
HBR Malls	84,2%	85,1%	-0,9 p.p.	83,9%	85,5%	-1,6 p.p.
HBR Opportunities	27,8%	32,1%	-4,4 p.p.	23,7%	32,5%	-8,8 p.p.
Outras Receitas Holding	49,6%	45,2%	4,4 p.p.	51,4%	46,5%	4,9 p.p.
Linearização da Receita	**436**	**278**	**56,4%**	**848**	**106**	**700,8%**
ComVem	(40)	(59)	-31,4%	(80)	(123)	-34,7%
HBR 3A	(89)	(89)	0,1%	(178)	(203)	-12,4%
HBR Malls	565	426	32,6%	1.106	432	156,1%
HBR Opportunities	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras Receitas Holding	0	0	0,0%	0	0	0,0%
NOI Ex-Linearização	**36.252**	**31.759**	**14,1%**	**70.683**	**59.613**	**18,6%**
ComVem	6.318	5.010	26,1%	12.976	9.372	38,5%
HBR 3A	7.962	5.405	47,3%	17.224	10.536	63,5%
HBR Malls	15.532	14.580	6,5%	30.300	29.173	3,9%
HBR Opportunities	5.968	6.380	-6,5%	9.191	9.745	-5,7%
Outras Receitas Holding	471	383	22,9%	993	787	26,1%
Margem NOI Ex-Linearização (%)	**63,7%**	**63,6%**	**0,1 p.p.**	**64,1%**	**67,2%**	**-3,1 p.p.**
ComVem	81,7%	80,9%	0,8 p.p.	86,5%	79,7%	6,8 p.p.
HBR 3A	104,2%	99,3%	4,9 p.p.	100,3%	98,8%	1,5 p.p.
HBR Malls	81,3%	82,7%	-1,4 p.p.	81,0%	84,3%	-3,3 p.p.
HBR Opportunities	27,8%	32,1%	-4,4 p.p.	23,7%	32,5%	-8,8 p.p.
Outras Receitas Holding	49,6%	45,2%	4,4 p.p.	51,4%	46,5%	4,9 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$ (11,1) milhões no 2T26, redução de 6,6% em relação ao 2T25, evidenciando disciplina de custos mesmo em um contexto de expansão das operações.

As despesas administrativas totalizaram R$ (10,0) milhões, redução de 7,4% na comparação anual. As despesas comerciais foram de R$ (0,7) milhão, redução de 5,3% frente ao 2T25. As despesas tributárias somaram R$ (0,3) milhão, crescimento de 24,4% na comparação anual, refletindo o maior volume de receitas operacionais no período.

A razão entre SG&A e tributos pela receita líquida atingiu 19,4% no 2T26, ante 23,7% no 2T25, melhora de 4,3 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

No acumulado dos 6M26, as despesas totais somaram R$ (21,6) milhões, redução de 1,2% em relação aos 6M25.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Despesas com SG&A e tributárias	**(11.051)**	**(11.829)**	**-6,6%**	**(21.634)**	**(21.899)**	**-1,2%**
Despesas administrativas	(10.032)	(10.837)	-7,4%	(19.998)	(20.166)	-0,8%
Despesas comerciais	(682)	(721)	-5,3%	(996)	(1.194)	-16,6%
Despesas tributárias	(337)	(271)	24,4%	(640)	(539)	18,7%

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 2T26, a linha de outras receitas e despesas não recorrentes registrou saldo positivo de R$ 3,9 milhões, ante saldo negativo de R$ (3,1) milhões no 2T25. O resultado foi impulsionado principalmente pela renegociação de valores a pagar relacionados ao empreendimento HBR 3, que resultou em redução do montante da obrigação, e pela ausência da provisão para perda por *impairment* reconhecida no mesmo período do ano anterior.

No acumulado dos 6M26, o saldo foi positivo em R$ 5,0 milhões, ante negativo de R$ (8,7) milhões nos 6M25.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	3.917	(3.134)	-225,0%	5.040	(8.726)	-157,8%
Outras receitas e despesas não recorrentes	**3.917**	**(3.134)**	**-225,0%**	**5.040**	**(8.726)**	**-157,8%**

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)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

No 2T26, o EBITDA gerencial totalizou R$ 31,1 milhões, crescimento de 66,7% em relação ao 2T25, com margem EBITDA de 54,6%. 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 2T26, avanço de 24,7% frente ao 2T25, com margem ajustada de 47,7%, apresentando melhora de 4,1 p.p.. O desempenho operacional reflete a continuidade do *ramp up* do W Hotel, cujas receitas brutas cresceram 40,8% no trimestre em relação ao 2T25, com avanço da margem NOI, evidenciando a progressão da maturação operacional. Contribuíram ainda a plataforma HBR 3A, com destaque para o efeito da renegociação do contrato do 3A Faria Lima, o ganho de escala da plataforma ComVem, impulsionada pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior. A margem ajustada permanece temporariamente pressionada pela estrutura de custos mais intensiva em serviços do W Hotel e pela maior incidência tributária sobre receitas de hospedagem e A&B, com tendência de expansão à medida que a ocupação e a diluição de custos fixos avançam.

No acumulado dos 6M26, o EBITDA Ajustado atingiu R$ 52,9 milhões, crescimento de 29,7%, com margem ajustada de 47,9%.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Bruta	**63.461**	**55.696**	**13,9%**	**123.040**	**98.653**	**24,7%**
Deduções da Receita	(6.541)	(5.726)	14,2%	(12.738)	(9.971)	27,7%
Receita Líquida	**56.920**	**49.970**	**13,9%**	**110.303**	**88.682**	**24,4%**
Custos	(20.232)	(17.932)	12,8%	(38.772)	(28.962)	33,9%
NOI	**36.687**	**32.038**	**14,5%**	**71.531**	**59.720**	**19,8%**
SG&A e tributárias	(11.051)	(11.829)	-6,6%	(21.634)	(21.899)	-1,2%
Outras receitas e despesas não recorrentes	3.917	(3.134)	-225,0%	5.040	(8.726)	-157,8%
Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%	0	0	0,0%
EBIT	**29.553**	**17.075**	**73,1%**	**54.937**	**29.095**	**88,8%**
Depreciação e amortização	1.497	1.549	-3,3%	2.990	2.954	1,2%
EBITDA	**31.050**	**18.624**	**66,7%**	**57.927**	**32.049**	**80,7%**
Margem EBITDA	*54,6%*	*37,3%*	*17,3 p.p.*	*52,5%*	*36,1%*	*16,4 p.p.*
Outras receitas e despesas não recorrentes	(3.917)	3.134	-225,0%	(5.040)	8.726	-157,8%
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	**27.133**	**21.758**	**24,7%**	**52.888**	**40.775**	**29,7%**
Margem EBITDA Ajustado	*47,7%*	*43,5%*	*4,1 p.p.*	*47,9%*	*46,0%*	*2,0 p.p.*
EBITDA Ajustado Ex-Linearização	**26.698**	**21.479**	**24,3%**	**52.040**	**40.669**	**28,0%**
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	*46,9%*	*43,0%*	*3,9 p.p.*	*47,2%*	*45,9%*	*1,3 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 2T26, o resultado financeiro gerencial foi negativo em R$ (52,6) milhões, aumento de 9,1% em relação ao 2T25. A variação decorre, principalmente, do maior volume de despesas financeiras no período, que totalizaram R$ (58,2) milhões, crescimento de 5,5%, 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 bastante atrativo quando comparado às taxas praticadas no mercado.

As receitas financeiras somaram R$ 5,6 milhões no trimestre, redução de 19,4% frente ao 2T25, refletindo o menor volume médio de recursos aplicados no período em função da utilização de caixa para amortização de passivos e execução do pipeline de projetos. No acumulado dos 6M26, o resultado financeiro totalizou R$ (100,9) milhões, aumento de 16,4% em relação aos 6M25, com despesas financeiras de R$ (111,9) milhões, crescimento de 13,8%, e receitas financeiras de R$ 11,0 milhões, redução de 6,0%.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Despesas financeiras	(58.203)	(55.161)	5,5%	(111.913)	(98.367)	13,8%
Receitas financeiras	5.581	6.920	-19,4%	11.022	11.726	-6,0%
Resultado Financeiro	**(52.622)**	**(48.241)**	**9,1%**	**(100.891)**	**(86.640)**	**16,4%**

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 2T26, o resultado líquido refletiu a forte expansão da receita operacional e a disciplina de despesas, ainda pressionado pelo estágio de ramp up do W Hotel, que eleva a estrutura de custos da plataforma Opportunities, e pela linha financeira em um ambiente de juros elevados. A receita líquida somou R$ 56,9 milhões, crescimento de 13,9% em relação ao 2T25. O NOI atingiu R$ 36,7 milhões, crescimento de 14,5%, com margem de 64,5%. O EBIT totalizou R$ 29,6 milhões, crescimento de 73,1% em relação ao 2T25, 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 permaneceu pressionado, com despesas financeiras de R$ (58,2) milhões e receitas financeiras de R$ 5,6 milhões, refletindo o patamar de juros elevado e o custo das novas captações. O IR e CSLL correntes totalizaram R$ (3,5) milhões no trimestre. Assim, o trimestre encerrou com prejuízo líquido de R$ (26,6) milhões, redução de 19,7% em relação ao prejuízo de R$ (33,1) milhões no 2T25.

No acumulado dos 6M26, o prejuízo líquido totalizou R$ (52,3) milhões, redução de 14,7% em relação aos 6M25, refletindo a melhora consistente do resultado operacional ao longo do semestre.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Bruta	**63.461**	**55.696**	**13,9%**	**123.040**	**98.653**	**24,7%**
Deduções da receita	(6.541)	(5.726)	14,2%	(12.738)	(9.971)	27,7%
Receita líquida	**56.920**	**49.970**	**13,9%**	**110.303**	**88.682**	**24,4%**
Custos	(20.232)	(17.932)	12,8%	(38.772)	(28.962)	33,9%
Lucro Bruto (NOI)	**36.687**	**32.038**	**14,5%**	**71.531**	**59.720**	**19,8%**
Despesas e receitas	(7.134)	(14.962)	-52,3%	(16.594)	(30.625)	-45,8%
Despesas administrativas	(10.032)	(10.837)	-7,4%	(19.998)	(20.166)	-0,8%
Despesas comerciais	(682)	(721)	-5,3%	(996)	(1.194)	-16,6%
Despesas tributárias	(337)	(271)	24,4%	(640)	(539)	18,7%
Outras despesas e receitas	3.917	(3.134)	-225,0%	5.040	(8.726)	-157,8%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBIT	**29.553**	**17.075**	**73,1%**	**54.937**	**29.095**	**88,8%**
Resultado financeiro	**(52.622)**	**(48.241)**	**9,1%**	**(100.891)**	**(86.640)**	**16,4%**
Despesas financeiras	(58.203)	(55.161)	5,5%	(111.913)	(98.367)	13,8%
Receitas financeiras	5.581	6.920	-19,4%	11.022	11.726	-6,0%
EBT	**(23.069)**	**(31.166)**	**-26,0%**	**(45.954)**	**(57.545)**	**-20,1%**
IR e CSLL correntes	(3.492)	(1.892)	84,5%	(10.145)	(3.710)	173,4%
IR e CSLL diferidos	-	-	0,0%	3.828	0	0,0%
Lucro (Prejuízo) líquido do período	**(26.561)**	**(33.059)**	**-19,7%**	**(52.271)**	**(61.255)**	**-14,7%**

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 2T26, o FFO ajustado pelo critério gerencial foi de R$ (29,4) milhões, ante R$ (28,5) milhões no 2T25. A variação é explicada principalmente pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o ambiente de juros elevados e o custo das novas captações, parcialmente compensado pela melhora do resultado operacional no período. À medida que a HBR siga sua agenda de reciclagem, com as dívidas associadas amortizadas, espera-se uma trajetória de melhora do FFO.

No acumulado dos 6M26, o FFO ajustado totalizou R$ (59,0) milhões, ante R$ (49,7) milhões nos 6M25, vimpactado pela provisão de impostos diferidos de R$ (3,8) milhões decorrente da liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, ocorrida em março de 2026.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Lucro / Prejuízo líquido	(26.561)	(33.059)	-19,7%	(52.271)	(61.255)	-14,7%
Linearização da Receita	(436)	(278)	56,4%	(848)	(106)	700,8%
Depreciações e amortizações	1.497	1.549	-3,3%	2.990	2.954	1,2%
Resultado avaliação patrimonial	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Provisão impostos diferidos	0	0	0,0%	(3.828)	0	0,0%
Venda de imóveis	0	0	0,0%	0	0	0,0%
FFO	**(25.499)**	**(31.788)**	**-19,8%**	**(53.956)**	**(58.408)**	**-7,6%**
Outras despesas e receitas	(3.917)	3.134	-225,0%	(5.040)	8.726	-157,8%
FFO Ajustado	**(29.416)**	**(28.655)**	**2,7%**	**(58.996)**	**(49.682)**	**18,7%**

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 – Patteo Olinda 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 2T26, a dívida líquida gerencial atingiu R$ 1,6 bilhão, avanço de 10,4% em relação ao 2T25, reflexo da incorporação de novas captações para financiamento dos projetos em execução, parcialmente compensada pelas amortizações realizados 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 47,5%, em linha com os parâmetros do setor e com a estratégia de preservação do equilíbrio de capital.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	**1.596.868**	**1.498.723**	**6,5%**			
Financiamento Imobiliário	775.820	632.226	22,7%	10,3 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 14,1% e Poupança + 3,9% a 4,9%
Debêntures/CRI	821.048	866.497	-5,2%	7,4 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	**134.725**	**106.914**	**26,0%**			
Financiamento Imobiliário	134.725	106.914	26,0%	15,2 anos	Abr/41 a Jun/42	TR + 9,9% a 14,9%
Corporativo	**0**	**0**	**0,0%**			
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Dívida Bruta	**1.731.593**	**1.605.637**	**7,8%**			
Caixa e equivalentes	149.193	172.333	-13,4%			
Dívida Líquida	**1.582.400**	**1.433.304**	**10,4%**			
Propriedade para investimento (PPI)	**3.332.873**	**3.397.056**	**-1,9%**			
PPI Comvem	*865.677*	*1.002.691*	*-13,7%*			
PPI 3A	*752.993*	*705.631*	*6,7%*			
PPI Malls	*978.332*	*955.995*	*2,3%*			
PPI Opportunities	*715.734*	*708.982*	*1,0%*			
PPI Holding	*20.137*	*23.758*	*-15,2%*			
Dívida Líquida/PPI	**47,5%**	**42,2%**	***5,3 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 2T26, a receita líquida totalizou R$ 68,6 milhões, representando crescimento de 7,2% em relação ao 2T25, 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$ 40,6 milhões, avanço de 15,0% 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 entrada da Decathlon no ComVem Patteo Klabin. As receitas de hospedagem atingiram R$ 20,6 milhões, redução de 10,6% em relação ao 2T25, reflexo da saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação, vendido em setembro de 2025, parcialmente compensada pelo avanço do *ramp up* do W Hotel. Outras receitas totalizaram R$ 10,4 milhões, crescimento de 31,2%, impulsionadas pelas operações de alimentos e bebidas, banquetes e eventos da unidade hoteleira. As receitas de estacionamentos registraram alta de 18,2%, atingindo R$ 3,7 milhões, beneficiadas pelo maior fluxo nos empreendimentos e pelos reajustes nos preços dos tickets praticados. As taxas de administração apresentaram crescimento de 11,1%, totalizando R$ 1,1 milhão no período.

As deduções sobre a receita somaram R$ (7,9) milhões no 2T26. A razão de deduções frente à receita bruta foi de 10,3% no período, em comparação com 9,2% no 2T25, 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.

No acumulado dos 6M26, a receita líquida totalizou R$ 133,4 milhões, avanço de 21,7% em relação aos 6M25.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	40.592	35.301	15,0%	83.450	69.280	20,5%
Taxa de administração	1.117	1.005	11,1%	2.269	2.002	13,3%
Hospedagem	20.632	23.087	-10,6%	36.715	33.346	10,1%
Receitas de Estacionamento	3.715	3.144	18,2%	7.213	5.685	26,9%
Receita de venda de imóveis	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Outras Receitas	10.434	7.954	31,2%	19.180	10.215	87,8%
Receita Bruta	**76.490**	**70.491**	**8,5%**	**148.827**	**120.528**	**23,5%**
Deduções da Receita	(7.873)	(6.494)	21,2%	(15.405)	(10.918)	41,1%
Receita Líquida	**68.617**	**63.997**	**7,2%**	**133.422**	**109.610**	**21,7%**

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
ComVem	10.996	8.673	26,8%	21.547	16.455	30,9%
HBR 3A	11.642	8.158	42,7%	26.263	15.998	64,2%
HBR Malls	16.373	15.330	6,8%	32.413	30.439	6,5%
HBR Opportunities	37.388	37.326	0,2%	67.360	55.636	21,1%
Outras Receitas Holding	91	1.003	-90,9%	1.244	1.999	-37,8%
Receita Bruta	**76.490**	**70.491**	**8,5%**	**148.827**	**120.529**	**23,5%**
Deduções da Receita	**(7.873)**	**(6.494)**	**21,2%**	**(15.405)**	**(10.917)**	**41,1%**
ComVem	10.060	7.846	28,2%	19.656	14.818	32,7%
HBR 3A	11.092	7.822	41,8%	25.039	15.334	63,3%
HBR Malls	14.596	13.648	7,0%	28.854	27.114	6,4%
HBR Opportunities	32.946	33.831	-2,6%	58.971	50.655	16,4%
Outras Receitas Holding	(77)	849	-109,1%	903	1.691	-46,6%
Receita Líquida	**68.617**	**63.997**	**7,2%**	**133.423**	**109.611**	**21,7%**

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

NET OPERATING INCOME (NOI)

No 2T26, o NOI IFRS somou R$ 40,0 milhões, crescimento de 10,5% em relação ao 2T25, com margem NOI de 58,2%, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia. A pressão observada nos custos decorre do novo mix da base de ativos e do estágio de ramp up do W Hotel, patamar considerado compatível com os primeiros anos de operação de empreendimentos hoteleiros.

Por plataforma, a HBR 3A registrou NOI de R$ 11,4 milhões, crescimento de 49,7%, impulsionada pela renegociação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, e margem de 102,9%, reflexo da reversão de custo advindo de reembolso de despesas relativas a condomínio. O ComVem atingiu NOI de R$ 8,1 milhões, crescimento de 32,9%, 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$ 12,4 milhões, crescimento de 4,1%, mantendo margem elevada de 85,2%, sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional, com destaque para crescimento relevante do Patteo Olinda Shopping. Em Opportunities, o NOI foi de R$ 7,6 milhões, redução de 25,3% em relação ao 2T25, refletindo o estágio de *ramp up* do W Hotel, com margem ainda pressionada pelo perfil de custos da operação hoteleira de alto padrão. A variação em relação ao 2T25 é impactada pela saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação, desinvestido em setembro de 2025.

No acumulado dos 6M26, o NOI IFRS alcançou R$ 77,9 milhões, avanço de 18,3% em relação aos 6M25.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Custos	**(28.655)**	**(27.846)**	**2,9%**	**(55.517)**	**(43.748)**	**26,9%**
Custos / Receita Líquida	*41,8%*	*43,5%*	*-1,8 p.p.*	*41,6%*	*39,9%*	*1,7 p.p.*

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
ComVem	(1.984)	(1.769)	12,1%	(2.852)	(3.581)	-20,4%
HBR 3A	327	(193)	-268,9%	(196)	(512)	-61,8%
HBR Malls	(2.157)	(1.703)	26,7%	(4.116)	(3.335)	23,4%
HBR Opportunities	(25.389)	(23.716)	7,1%	(48.443)	(35.416)	36,8%
Outras Receitas Holding	548	(465)	-217,8%	89	(904)	-109,9%
Custos	**(28.655)**	**(27.846)**	**2,9%**	**(55.517)**	**(43.748)**	**26,9%**
Receita Líquida	68.617	63.997	7,2%	133.423	109.611	21,7%
NOI	**39.963**	**36.150**	**10,5%**	**77.906**	**65.863**	**18,3%**

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
ComVem	8.076	6.077	32,9%	16.803	11.236	49,5%
HBR 3A	11.419	7.629	49,7%	24.844	14.822	67,6%
HBR Malls	12.440	11.945	4,1%	24.738	23.779	4,0%
HBR Opportunities	7.557	10.116	-25,3%	10.528	15.239	-30,9%
Outras Receitas Holding	471	384	22,8%	993	787	26,1%
NOI	**39.963**	**36.150**	**10,5%**	**77.906**	**65.863**	**18,3%**

Margem NOI (%)	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
ComVem	80,3%	77,5%	2,8 p.p.	85,5%	75,8%	9,7 p.p.
HBR 3A	102,9%	97,5%	5,4 p.p.	99,2%	96,7%	2,6 p.p.
HBR Malls	85,2%	87,5%	-2,3 p.p.	85,7%	87,7%	-2,0 p.p.
HBR Opportunities	22,9%	29,9%	-7,0 p.p.	17,9%	30,1%	-12,2 p.p.
Outras Receitas Holding	-610,8%	45,2%	-656,0 p.p.	109,9%	46,6%	63,3 p.p.
Margem NOI	***58,2%***	***56,5%***	***1,8 p.p.***	***58,4%***	***60,1%***	***-1,7 p.p.***

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

No 2T26, as despesas com SG&A e tributárias totalizaram R$ (10,8) milhões, redução de 14,4% em relação ao 2T25. O resultado evidencia a disciplina de custos da Companhia, que reduziu o patamar de despesas mesmo em um contexto de crescimento de 7,2% na receita líquida no período. A relação entre SG&A e receita líquida atingiu 15,8% no trimestre, ante 19,8% no 2T25, representando melhora de 4,0 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

As despesas administrativas somaram R$ (10,0) milhões, redução de 13,0% na comparação com o 2T25. As despesas com pessoal totalizaram R$ (6,1) milhões, redução de 6,6% em relação ao 2T25. Os gastos com serviços de consultoria recuaram para R$ (1,6) milhão, queda de 4,0%, resultado da racionalização de contratos e maior internalização de atividades. A depreciação e amortização totalizou R$ (1,6) milhão, redução de 10,2% na comparação anual. A linha de outras despesas administrativas encerrou o trimestre em R$ (0,7) milhão, queda de 43,8% em relação ao 2T25, demonstrando eficiência na gestão das despesas de overhead. A provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) registrou reversão de R$ 0,1 milhão, refletindo a melhora na qualidade da carteira de recebíveis. As despesas comerciais totalizaram R$ (0,8) milhão, redução de 18,8% em relação ao 2T25, evidenciando ganhos de eficiência na gestão comercial. As despesas tributárias somaram R$ (1) mil no período, ante R$ (142) mil no 2T25.

No acumulado dos 6M26, as despesas com SG&A e tributárias totalizaram R$ (21,5) milhões, redução de 9,3% em relação aos 6M25.

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

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 2T26, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo positivo de R$ 4,1 milhões, ante saldo negativo de R$ (1,8) milhão no 2T25. O resultado reflete, principalmente, a renegociação de valores a pagar relacionados ao empreendimento HBR 3, que resultou em redução de R$ 3,2 milhões no montante da obrigação, além da ausência da provisão para perda por *impairment* reconhecida no mesmo período do ano anterior. No acumulado dos 6M26, o saldo foi positivo em R$ 5,5 milhões, ante negativo de R$ (1,5) milhão nos 6M25.

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

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA do 2T26 totalizou R$ 36,5 milhões, crescimento de 61,3% em relação ao 2T25, com margem de 53,2%.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera outros itens não recorrentes, somou R$ 30,8 milhões no 2T26, crescimento de 21,5% em relação ao 2T25, com margem ajustada de 44,8%. A margem EBITDA Ajustada avançou 5,3 p.p. em relação ao 2T25, evidenciando a capacidade da Companhia de converter o crescimento de receitas em geração de resultado operacional.

O desempenho reflete principalmente o avanço da receita do 3A Faria Lima decorrente da renegociação contratual, a continuidade do *ramp up* do W Hotel, a maturação dos ativos da plataforma ComVem e a redução das despesas operacionais no período. A margem permanece temporariamente pressionada pelo *ramp up* do W Hotel, dado que as receitas de hospedagem e de A&B possuem estruturas de custos e alíquotas tributárias superiores às demais plataformas.

No acumulado dos 6M26, o EBITDA alcançou R$ 68,1 milhões, avanço de 79,2% em relação aos 6M25, com margem de 51,0%, e o EBITDA Ajustado atingiu R$ 59,7 milhões, crescimento de 30,8%, com margem ajustada de 44,7%.

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

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Receita Bruta	**76.490**	**70.491**	**8,5%**	**148.827**	**120.528**	**23,5%**
Deduções da Receita	(7.873)	(6.494)	21,2%	(15.405)	(10.918)	41,1%
Receita Líquida	**68.617**	**63.997**	**7,2%**	**133.422**	**109.610**	**21,7%**
Custos	(28.655)	(27.846)	2,9%	(55.517)	(43.748)	26,9%
NOI	**39.962**	**36.151**	**10,5%**	**77.905**	**65.862**	**18,3%**
SG&A e tributária	(10.839)	(12.663)	-14,4%	(21.482)	(23.675)	-9,3%
Outras receitas e despesas não recorrentes	4.053	(1.782)	-327,4%	5.485	(1.549)	-454,1%
Equivalência patrimonial	1.725	(879)	-296,2%	2.888	(6.102)	-147,3%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBIT	**34.901**	**20.827**	**67,6%**	**64.796**	**34.536**	**87,6%**
Depreciação e amortização	1.633	1.818	-10,2%	3.268	3.439	-5,0%
EBITDA	**36.534**	**22.645**	**61,3%**	**68.064**	**37.975**	**79,2%**
Margem EBITDA	*53,2%*	*35,4%*	*17,9 p.p.*	*51,0%*	*34,6%*	*16,4 p.p.*
Outras receitas e despesas não recorrentes	(4.053)	1.782	-327,4%	(5.485)	1.549	-454,1%
Equivalência patrimonial	(1.725)	879	-296,2%	(2.888)	6.102	-147,3%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%	-	-	0,0%
EBITDA Ajustado	**30.756**	**25.306**	**21,5%**	**59.691**	**45.626**	**30,8%**
Margem EBITDA Ajustado	*44,8%*	*39,5%*	*5,3 p.p.*	*44,7%*	*41,6%*	*3,1 p.p.*

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RESULTADO FINANCEIRO

No 2T26, o resultado financeiro consolidado foi negativo em R$ (52,5) milhões, representando uma variação de 8,1% em relação ao 2T25. A variação nominal decorreu, primordialmente, da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R$ (54,9) milhões, crescimento de 5,6%, 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$ (2,0) milhões no trimestre, redução de 19,2% em relação ao 2T25.

As receitas financeiras somaram R$ 5,4 milhões no 2T26, redução de 18,0% em relação ao 2T25, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras de R$ 4,7 milhões, que recuaram 22,5% em relação ao 2T25, reflexo do menor volume médio de recursos aplicados no período em função da utilização de caixa para amortização de passivos e execução do pipeline de projetos.

No acumulado dos 6M26, o resultado financeiro totalizou R$ (100,8) milhões, variação de 15,4% em relação aos 6M25.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Juros sobre aplicações financeiras	4.742	6.117	-22,5%	9.429	9.649	-2,3%
Variação monetária ativa	797	545	46,2%	1.306	1.480	-11,8%
Outras receitas financeiras	(130)	(67)	94,0%	36	21	71,4%
Receitas financeiras	**5.409**	**6.595**	**-18,0%**	**10.771**	**11.150**	**-3,4%**
Variação monetária passiva	(968)	(684)	41,5%	(989)	(687)	44,0%
Despesas bancárias	(79)	(66)	19,7%	(133)	(120)	10,8%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(54.878)	(51.975)	5,6%	(106.428)	(93.930)	13,3%
Outras despesas financeiras	(1.988)	(2.461)	-19,2%	(3.990)	(3.699)	7,9%
Despesas Financeiras	**(57.913)**	**(55.186)**	**4,9%**	**(111.540)**	**(98.436)**	**13,3%**
Resultado Financeiro	**(52.505)**	**(48.591)**	**8,1%**	**(100.769)**	**(87.286)**	**15,4%**



ComVem – Patteo Mogiar

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

O FFO ajustado atingiu R$ (26,2) milhões no 2T26, ante R$ (25,7) milhões no 2T25. A variação é explicada majoritariamente 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 6M26, o FFO ajustado totalizou R$ (54,7) 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 2T26 é demonstrada abaixo:

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	6M 2026	6M 2025	Var. %
Lucro / Prejuízo Líquido	**(22.101)**	**(30.132)**	**-26,7%**	**(44.116)**	**(57.449)**	**-23,2%**
Outras despesas e receitas	(4.053)	1.782	-327,4%	(5.485)	1.549	-454,1%
Depreciações e amortizações	1.633	1.818	-10,2%	3.268	3.439	-5,0%
Equivalência patrimonial	(1.725)	879	-296,2%	(2.888)	6.102	-147,3%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Provisão impostos diferidos	-	-	0,0%	(5.468)	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%	-	-	0,0%
FFO Ajustado	**(26.246)**	**(25.653)**	**2,3%**	**(54.689)**	**(46.359)**	**18,0%**



ComVem – Patteo Klabin

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

ENDIVIDAMENTO

Ao final do 2T26, a dívida líquida da Companhia atingiu R$ 1,5 bilhão, representando um aumento de 6,5% em relação ao 2T25, 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 39,0%.

Em R$ milhares	2T26	2T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	**1.589.555**	**1.462.079**	**8,7%**			
Financiamento Imobiliário	761.434	587.934	29,5%	10,3 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 14,1% e Poupança + 3,9% a 4,9%
Debêntures/CRI	828.121	874.145	-5,3%	7,4 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	**118.993**	**183.302**	**-35,1%**			
Financiamento Imobiliário	118.993	183.302	-35,1%	15,2 anos	Abr/41 a Jun/42	TR + 9,9% a 14,9%
Corporativo	**0**	**0**	**0,0%**			
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Dívida Bruta	**1.708.548**	**1.645.381**	**3,8%**			
Caixa e equivalentes	158.772	190.278	-16,6%			
Dívida Líquida	**1.549.776**	**1.455.103**	**6,5%**			
Propriedade para investimento (PPI)	**3.971.138**	**4.089.253**	**-2,9%**			
PPI Comvem	*1.044.036*	*1.321.202*	*-21,0%*			
PPI 3A	*1.016.767*	*914.358*	*11,2%*			
PPI Malls	*852.205*	*817.562*	*4,2%*			
PPI Opportunities	*969.145*	*954.241*	*1,6%*			
PPI Holding	*88.985*	*81.891*	*8,7%*			
Dívida Líquida/PPI	**39,0%**	**35,6%**	***3,4 p.p.***			

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

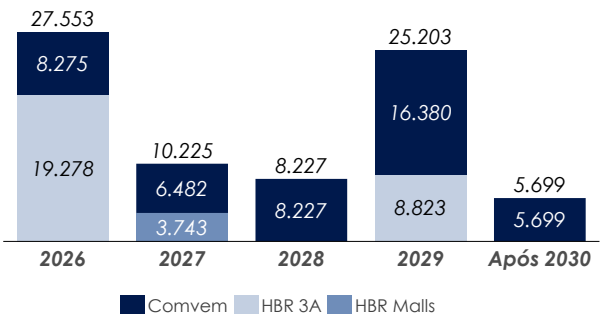
CAPEX

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					
	2T26	6M 2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	35.071	104.176	54.469	54.007	33.118	20.792	7.602	274.162
HBR 3A	95.979	135.737	90.625	74.940	13.020	-	-	314.321
HBR Malls	879	32.696	45.520	6.000	-	-	-	84.216
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**131.928**	**272.609**	**190.613**	**134.946**	**46.137**	**20.792**	**7.602**	**672.700**

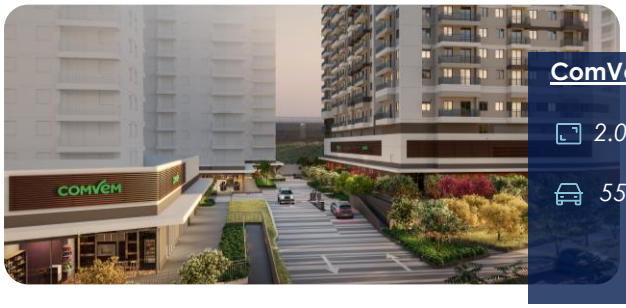
%HBR (R$ milhares)	Incorrido		A incorrer					
	2T26	6M 2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total a incorrer
HBR ComVem	33.967	101.093	53.771	54.007	33.118	20.673	7.602	270.263
HBR 3A	69.413	113.435	80.056	66.906	10.714	-	-	271.110
HBR Malls	437	16.348	22.760	3.000	-	-	-	42.108
HBR Opportunities	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**103.818**	**230.876**	**156.586**	**123.912**	**43.832**	**20.673**	**7.602**	**583.481**

Curva de Entregas
(em m² de ABL %HBR)



ENTREGAS

PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem Giovanni Gronchi – F1 e F2 — **Entregue no 2T26**

- 2.063 m² em ABL Total
- 55 vagas de estacionamento



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 Ibirapuera — **Entrega no 2S26**

- 3 lajes corporativas
- 12 loias 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 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

ENTREGAS

PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem + 3A Paulista — **Entrega 2S26**

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



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 2T26, 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$ 1,6 milhão versus o mercado cativo e evitou a emissão de aproximadamente 600 tCO_2 no trimestre (fator MCTI).
- Em resíduos, 524 t foram recicladas ou destinadas a CDRU (Combustível Derivado de Resíduos Urbanos) no 2T26, 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 147 kg de alimentos arrecadados; a "Sacola do Bem", com 7,1 mil itens (alimentos, roupas e brinquedos) destinadas a dez instituições sociais; plantação de horta própria; arrecadação de 59 mil tampinhas.
- Suzano Shopping: Campanha de adoção de PET; projeto para promoção da saúde de idosos com o "Rota da Melhor Idade", vencedor do Troféu Ouro no Prêmio ABRASCE 2026 (categoria Sustentabilidade); conquista da Certificação Aterro Zero, concedida pelo Grupo Multilixo; realização da "Semana da Saúde" com ações de bem-estar para os colaboradores.
- Patteo Olinda: Exposição "Polícia Civil de Pernambuco: 209 anos" em parceria com a PCPE; campanha "Maio Amarelo" com ação de conscientização sobre vagas especiais em parceria com o Detran-PE; programas "Alerta Celular" e "Alerta Bike" para segurança da comunidade; campanhas de vacinação em parceria com órgãos públicos de saúde.
- Patteo Urupema: Projeto "Urupema em Ritmo" com 26 aulas no trimestre, alcançando 1,4 mil participantes e arrecadando 445 kg de alimentos, 414 peças de roupas, calçados e cobertores destinados a instituições locais; campanha de adoção PET com 31 adoções em parceria com o Grupo Fera; e Espaço Solidário com arrecadação de 515 itens para doação ao Fundo Social e à Verbum.
- 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)	2T26	2T25	Var. %
Receita Líquida	**68.617**	**63.997**	**7,2%**
Aluguel de imóveis próprios	40.592	35.301	15,0%
Taxa de Administração	1.117	1.005	11,1%
Hospedagem	20.632	23.087	-10,6%
Outras Receitas	10.434	7.954	31,2%
Receitas de estacionamentos	3.715	3.144	18,2%
(-)Deduções da Receita	(7.873)	(6.494)	21,2%
(-)Custos	(28.655)	(27.846)	2,9%
Lucro Bruto	**39.962**	**36.151**	**10,5%**
Despesas e Receitas	**(5.061)**	**(15.324)**	**-67,0%**
Despesas Administrativas	(10.042)	(11.541)	-13,0%
Despesas Comerciais	(796)	(980)	-18,8%
Despesas Tributárias	(1)	(142)	-99,3%
Outras Despesas e Receitas	4.053	(1.782)	-327,4%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.725	(879)	-296,2%
(+/-) Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%
Resultado antes do Resultado Financeiro	**34.901**	**20.827**	**67,6%**
Resultado Financeiro	**(52.504)**	**(48.591)**	**8,1%**
Despesas Financeiras	(57.913)	(55.186)	4,9%
Receitas Financeiras	5.409	6.595	-18,0%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	**(17.603)**	**(27.764)**	**-36,6%**
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(4.498)	(2.368)	89,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0	0,0%
Lucro (Prejuízo) do Período	(22.101)	(30.132)	-26,7%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:			
Acionistas Controladores	(26.560)	(33.058)	-19,7%
Acionistas não Controladores	4.459	2.926	52,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:	**(22.101)**	**(30.132)**	**-26,7%**

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R$ milhares)	2T26	2T25	Var. %
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	15.871	23.556	-32,6%
Títulos e valores mobiliários	142.901	166.722	-14,3%
Contas a receber - CP	42.500	38.035	11,7%
Adiantamentos	24.468	33.874	-27,8%
Tributos a recuperar	11.106	6.469	71,7%
Outros ativos - CP	129.967	294.700	-55,9%
Total do ativo circulante	**366.813**	**563.356**	**-34,9%**
Ativo Não Circulante			
Tributos diferidos	16.718	53.799	-68,9%
Contas a receber - LP	9.424	16.121	-41,5%
Partes relacionadas	26.462	9.174	188,4%
Outros ativos - LP	84.806	75.361	12,5%
Investimentos	359.878	353.577	1,8%
Propriedades para investimento	3.971.138	4.089.253	-2,9%
Imobilizado e intangível líquido	32.721	44.086	-25,8%
Total do ativo não circulante	**4.501.147**	**4.641.371**	**-3,0%**
Total do ativo	**4.867.960**	**5.204.727**	**-6,5%**

Passivo (R$ milhares)	2T26	2T25	Var. %
Passivo Circulante			
Empréstimos e financiamentos	127.127	101.818	24,9%
Debêntures	61.296	58.618	4,6%
Fornecedores	9.276	15.457	-40,0%
Obrigações trabalhistas e tributárias	22.744	20.987	8,4%
Partes relacionadas	6.147	6.220	-1,2%
Contas a pagar de aquisição de imóveis	155.249	61.062	154,2%
Dividendos a pagar	40.500	0	0,0%
Outros passivos	31.970	36.799	-13,1%
Total do passivo circulante	**454.309**	**300.961**	**51,0%**
Passivo Não Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.097.425	1.021.081	7,5%
Debêntures	422.700	463.864	-8,9%
Contas a pagar de aquisição de imóveis	52.851	268.232	-80,3%
Provisão para tributos diferidos	172.544	209.804	-17,8%
Provisão para demandas judiciais	202	1.296	-84,4%
Outros passivos	17.220	20.519	-16,1%
Dividendos a pagar	30.000	0	0,0%
Total do passivo não circulante	**1.792.942**	**1.984.796**	**-9,7%**
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	2.783	2.657	4,7%
Ajuste de avaliação patrimonial	77.094	74.181	3,9%
Transações de capital	14.643	14.996	-2,4%
Reserva de lucros	455.431	690.589	-34,1%
Ações em tesouraria	(1.110)	(1.348)	-17,7%
Prejuízos acumulados	(52.271)	(61.255)	-14,7%
Total do patrimônio líquido controladora	**1.783.261**	**2.006.511**	**-11,1%**
Participação de acionistas não controladores	837.448	912.459	-8,2%
Total patrimônio líquido	**2.620.709**	**2.918.970**	**-10,2%**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**4.867.960**	**5.204.727**	**-6,5%**

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de fluxo de caixa (R$ milhares)	2T26	2T25	Var. %
Das atividades operacionais			
Lucro líquido/Prejuízo do período	(22.101)	(30.132)	-26,7%
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	1.633	1.818	-10,2%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.725)	879	-296,2%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	35.390	20.890	69,4%
Encargos sobre debêntures não liquidados	19.095	19.354	-1,3%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.607	6.856	-18,2%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(51)	225	-122,7%
Provisão para demandas judiciais	(1.000)	(14)	7042,9%
Programa de opção compra de ações	(99)	(135)	-26,7%
Baixa do Custo de Participação Societária	-	-	0,0%
Constituição de dividendos	-	-	0,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	1.491	-100,0%
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	955	3.415	-72,0%
Efeito patrimonial sobre participação em controladas	-	-	0,0%
Resultado do exercício ajustado	**37.704**	**24.647**	**53,0%**
Decréscimo/(acréscimo) em ativos e passivos			
Contas a receber	2.071	(2.593)	-179,9%
Adiantamentos	(2.735)	9.398	-129,1%
Tributos a recuperar	(2.469)	(1.422)	73,6%
Partes relacionadas ativo	861	1.292	-33,4%
Outros ativos	(8.383)	(27.828)	-69,9%
Fornecedores	(1.801)	3.790	-147,5%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(8.101)	(788)	928,0%
Partes relacionadas passivo	(457)	(705)	-35,2%
Pagamento de aquisições de imóveis	(110.479)	(10.899)	913,7%
Outros passivos	11.238	16.719	-32,8%
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais	**(82.551)**	**11.611**	**-811,0%**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.152)	(2.783)	49,2%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	(5.682)	(45)	12526,7%
Transações de capital	(97)	(124)	-21,8%
Dividendos recebidos	1.966	1.858	5,8%
Títulos e valores mobiliários	65.860	(29.852)	-320,6%
Ativo imobilizado e intangível	(436)	(4.169)	-89,5%
Aquisições de imóveis	-	-	0,0%
Propriedade para investimento	(25.986)	(18.294)	42,0%
Outras movimentações	108	(758)	-114,2%
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	**35.733**	**(51.384)**	**-169,5%**
Fluxo de caixa de financiamento			
Captação de empréstimos e financiamentos	168.579	144.159	16,9%
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(16.450)	(57.500)	-71,4%
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(34.834)	(33.142)	5,1%
Captação de debêntures	-	-	0,0%
Pagamentos de principal de debêntures	(30.590)	(9.174)	233,4%
Pagamentos de juros sobre debêntures	11.984	(9.529)	-225,8%
Dividendos pagos	(50.000)	-	0,0%
Efeito das participações acionistas não controladores	5.936	17.780	-66,6%
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	**54.625**	**52.594**	**3,9%**
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	**3.655**	**10.038**	**-63,6%**
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	12.216	13.518	-9,6%
No final do exercício	15.871	23.556	-32,6%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	**3.655**	**10.038**	**-63,6%**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

NATÁLIA VASCONCELOS

Gerente de Relações com Investidores

ANA CLARA BRANCO

Analista de Relações com Investidores

ri@hbrrealty.com.br

ri.hbrrealty.com.br

(11) 4793-7556

Av. 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