

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1T26

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

8 de maio de 2026

10h00 (BR) | 9h00 (NYC)

[Clique aqui para acessar](#)

HBR

DESTAQUES 1T26

R\$ **59,6 mi** (+38,7%) R\$ **53,4 mi** (+37,9%) R\$ **34,8 mi** (+25,9%) 19,8% 1T26 26,0% 1T25
 Receita Bruta Receita Líquida NOI Gerencial SG&A/Receita Líquida Menor histórica

HBR Opportunities

Receita líquida R\$ 17,3 mi (+71,0%)

Reciclagem +Box concluída e liquidada jan/26

Receita bruta W Hotel R\$ 24,5 mi

COMVEM

NOI R\$ 6,6 mi (+54,0%) Margem 91,0%

Vendas R\$ 108,3 mi (+37,4%) e aluguéis R\$ 10,4 mi (+36,5%)

88% de ocupação, recorde histórico

HBR_{3A}

NOI R\$ 9,2 mi Margem 96,2%

Reciclagem HBR Corporate Pinheiros concluída dez/25 e liquidação mar/26

Seis projetos em desenvolvimento (2026-2029)

HBR Malls

NOI R\$ 15,3 mi (+4,9%) Margem 83,6%

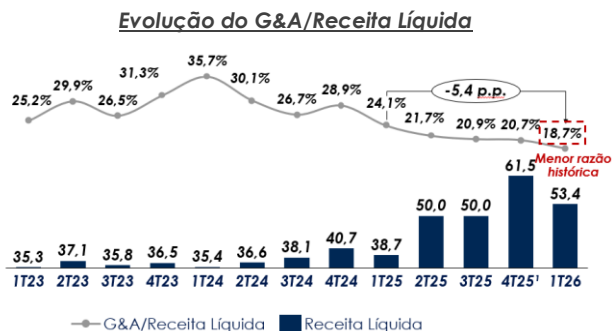
Vendas R\$ 419,6 mi (+7,7%)

Aluguéis R\$ 35,1 mi (+4,8%)

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

MENOR G&A DA HISTÓRIA E DÍVIDA EM QUEDA

A HBR encerrou o 1T26 com a menor relação histórica entre G&A e receita líquida, que atingiu 18,7%, avanço relevante frente aos 24,1% registrados no 1T25. O crescimento da Companhia está ocorrendo com disciplina de custos, sem expansão proporcional da estrutura administrativa, evidenciado pelo crescimento no 1T26 de 37,9% da receita líquida, enquanto o SG&A ficou em linha com a inflação (+5,1%).



¹ Excluindo efeitos não recorrentes da venda do 3A Corporate Pinheiros

No campo da estrutura de capital, a Companhia avançou de forma relevante na agenda de desalavancagem. A dívida líquida recuou 12,2% em relação ao 4T25, e manteve-se estável e relação ao 1T25 (-0,6%), impulsionada pela conclusão dos desinvestimentos estratégicos, com as alienações liquidadas do +Box e do 3A Corporate Pinheiros no 1T26, com amortizações combinadas de R\$ 111 milhões % Total (88 milhões em %HBR) em dívidas.

Com foco contínuo em reciclagem de ativos e dimensionamento de investimentos, a tendência é de melhora estrutural da alavancagem ao longo de 2026.

PLATAFORMAS OPERACIONAIS CONSOLIDAM TRAJETÓRIA DE EXPANSÃO E RECEITA LÍQUIDA CRESCE 38%

O 1T26 foi marcado por crescimento expressivo nas plataformas da HBR. Na plataforma 3A, a renovatória do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e refletida a partir de janeiro de 2026 com reconhecimento retroativo, impulsionou o NOI da plataforma em 82,8%, com margem de 96,2%, reforçando a qualidade dos ativos e a capacidade de capturar valor em ciclos de renovação. A plataforma mantém ocupação de 100% e pipeline de seis entregas previstas entre 2026 e 2029, sendo quatro delas, já em em 2026, todas em localizações premium de São Paulo.

No ComVem, a plataforma seguiu sua trajetória de crescimento orgânico, registrando a maior ocupação histórica de 88,0%, crescimento de 36,5% em aluguéis, NOI de R\$ 6,6 milhões (+54,0%) e margem de 91,0%, forte avanço de 13,8 p.p. em relação ao 1T25, beneficiada pela maturação dos ativos em 2025 e pela captura de novas locações. A plataforma Opportunities registrou avanço expressivo no W Hotel, que consolidou R\$ 24,5 milhões em receita bruta no trimestre, refletindo sua rápida curva de maturação. A margem da plataforma permanece temporariamente pressionada pela fase de *ramp-up*, com tendência de expansão à medida que ocupação e diluição de custos fixos ganhem escala nos próximos trimestres. Em HBR Malls registrou NOI de R\$ 15,3 milhões no 1T26, crescimento de 4,9% em relação ao 1T25, mantendo forte margem de 83,6% e ocupação de 93%.

O desempenho consolidado do trimestre reflete a maturação consistente do portfólio da HBR e a capacidade de gerar crescimento de receita e NOI de forma orgânica, sustentando a trajetória de criação de valor para os acionistas nos próximos ciclos.

DADOS OPERACIONAIS

PORTFÓLIO DE ATIVOS EM OPERAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	40	56.079	44.347	79%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR_{Opportunities}	3	44.260	35.398	80%
	49	237.260	158.334	67%

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	22	54.154	51.358	95%
HBR_{3A}	6	36.773	28.100	76%
HBR_{Malls} *	1	6.239	3.120	50%
	29	97.166	82.578	85%

* Refere-se ao Mogi Shopping.

Ativos Totais ¹ (operação + desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL %HBR (m ²)	ABL %HBR (%)
COMVEM	62	110.233	95.705	87%
HBR_{3A}	8	54.306	41.137	76%
HBR_{Malls}	4	125.627	68.672	55%
HBR_{Opportunities}	3	44.260	35.398	80%
	77	334.426	240.912	72%

DADOS OPERACIONAIS

PRINCIPAIS INDICADORES DO PORTFOLIO DE ATIVOS

Ocupação Física	1T26	1T25	Var. %
COMVEM	88,0%	85,0%	3 p.p.
HBR_{3A}	100,0%	100,0%	0 p.p.
HBR_{Malls}	93,0%	91,7%	1 p.p.
HBR_{Opportunities}	80,5%	74,0%	6 p.p.
	90,0%	87,7%	2 p.p.

Receita Líquida Gerencial (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
COMVEM	7.269	5.567	30,6%
HBR_{3A}	9.534	5.220	82,6%
HBR_{Malls}	18.316	16.974	7,9%
HBR_{Opportunities}	17.284	10.108	71,0%
Holding (outras)	980	842	16,4%
	53.383	38.712	37,9%

NOI Gerencial (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
COMVEM	6.618	4.298	54,0%
HBR_{3A}	9.173	5.017	82,8%
HBR_{Malls}	15.309	14.598	4,9%
HBR_{Opportunities}	3.222	3.365	-4,2%
Holding (outras)	521	404	29,2%
	34.843	27.681	25,9%

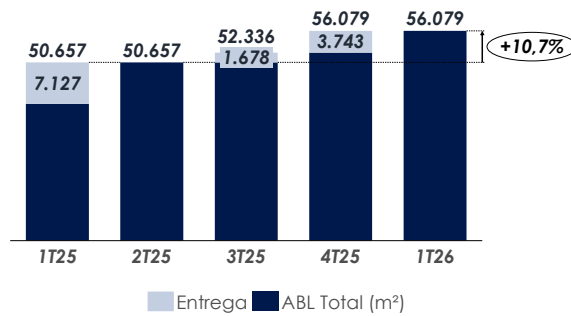
DADOS OPERACIONAIS



R\$ 10,4 mi **+36,5%** **+7,1%**
 alugéis alugéis SSR

A plataforma ComVem registrou no 1T26 crescimento expressivo de vendas e alugéis, consolidando sua trajetória de expansão orgânica. As vendas totais atingiram R\$ 108,3 milhões, alta de 37,4% em relação ao 1T25, enquanto as vendas nas mesmas lojas (SSS) avançaram 4,9%. Os alugéis somaram R\$ 10,4 milhões, crescimento de 36,5%, e o aluguel nas mesmas lojas (SSR) evoluiu 7,1%, refletindo a maturação consistente das operações.

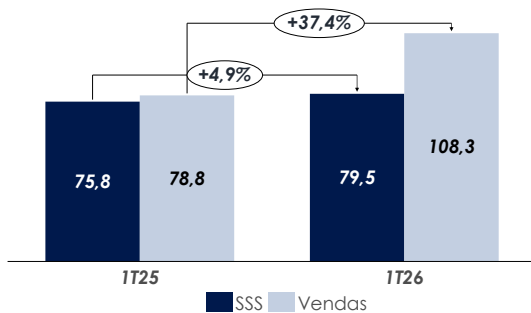
Evolução ABL total em operação
 (em m²)¹



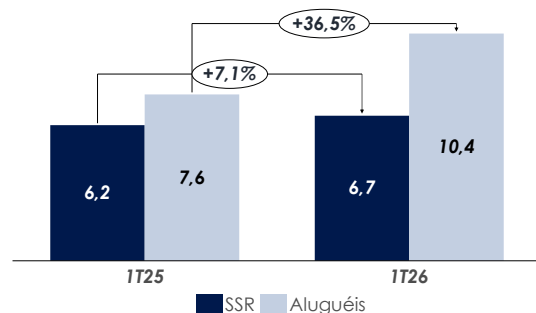
¹ 1T25: ComVem Patteo Klabin | 3T25: ComVem Osaco | 4T25: ComVem Pinheiros e Bragadeiro

O ComVem encerrou o 1T26 com ocupação de 88% nas 40 operações de 56,1 mil m² de ABL, recorde histórico da plataforma, superando os 85% registrados no 1T25. O resultado reflete a qualidade das localizações e a capacidade de captura de demanda do modelo. Para 2026, a plataforma possui pipeline contratado de 12 mil m² de ABL (%Total e %HBR) previsto para entrega ao longo do ano, o que sustenta a tese de crescimento orgânico com retorno disciplinado de capital e ganho de escala nas principais praças.

Vendas
 (em R\$ milhões)



Alugéis
 (em R\$ milhões)



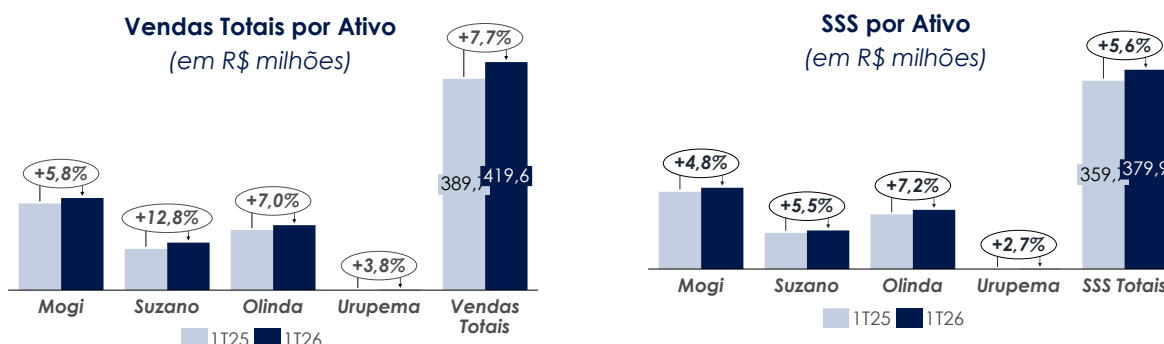
DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls

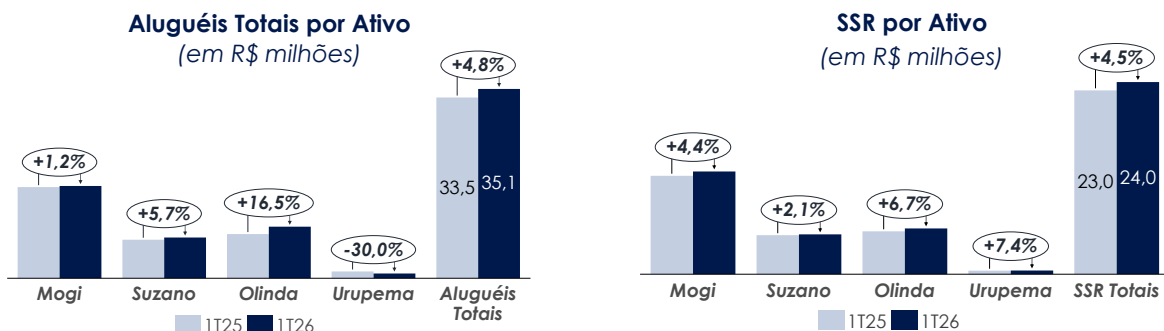
R\$ 419,6 mi **+4,8%**
vendas totais aluguéis

As vendas totais da plataforma HBR Malls atingiram R\$ 419,6 milhões no 1T26, crescimento de 7,7% em relação ao 1T25. O desempenho foi positivo em todos os ativos, com destaque para Suzano Shopping, que apresentou avanço de 12,8%, seguido por Patteo Olinda (+7,0%), Mogi Shopping (+5,8%) e Patteo Urupema (+3,8%).

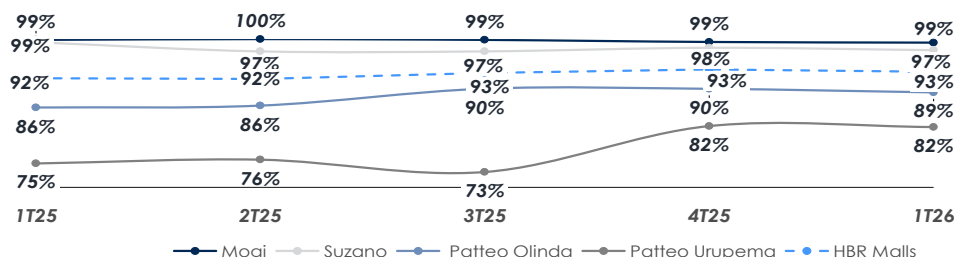
No indicador de vendas nas mesmas lojas (SSS), a plataforma registrou crescimento consolidado de 5,6% no trimestre. Patteo Olinda foi destaque (+7,2%), seguido por Mogi Shopping (+4,8%), Suzano Shopping (+5,5%) e Patteo Urupema (+2,7%), evidenciando crescimento orgânico consistente em todo o portfólio.



Em aluguéis, os shoppings da HBR Malls totalizaram R\$ 35,1 milhões no 1T26, crescimento de 4,8% em relação ao 1T25. O avanço foi liderado por Patteo Olinda (+16,5%) e Suzano Shopping (+5,7%), enquanto Patteo Urupema apresentou redução pontual de aluguéis (-30,0%), reflexo do processo de qualificação e renovação do mix em andamento no ativo, processo que já começa a se refletir positivamente na curva de ocupação, que alcançou 82% no trimestre. O aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 4,5% no consolidado do portfólio, impulsionado por Patteo Urupema (+7,4%), Patteo Olinda (+6,7%) e Suzano Shopping (+2,1%), além de Mogi Shopping (+4,4%).



Ocupação



DADOS OPERACIONAIS

HBR 3A100%
ocupação61,3%
obra 3A Paulista

A plataforma HBR 3A manteve desempenho sólido no 1T26, sustentada por taxa de ocupação de 100% nos dois ativos em operação. Ao fim do trimestre, o NOI dos empreendimentos corporativos somou R\$ 9,2 milhões, crescimento de 82,8%, impulsionada pela renovação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima e seus efeitos retroativos, que foi assinada em outubro de 2025 e reconhecida no 1T26.

O 3A Paulista avançou em ritmo consistente, alcançando 61,3% de evolução de obra, ante 44,7% no trimestre anterior, com previsão de entrega no 4T26, em linha com o ótimo momento do mercado corporativo na Avenida Paulista.

Além do 3A Paulista, a Companhia mantém 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.

DADOS OPERACIONAIS

R\$ 17,3 mi

receita líquida

+71,0%

Crescimento de
receita líquida 1T26

HBR Opportunities

Hotéis

No 1T26, o W Hotel da plataforma HBR Opportunities consolidou R\$ 24,5 milhões em receita bruta, ante R\$ 5,5 milhões no 1T25, quando ainda estava em soft opening, refletindo o forte desempenho operacional do ativo. A receita líquida de Opportunities encerrou o trimestre em R\$ 17,3 milhões, com crescimento de 71,0%. O resultado ocorre após a saída do Hotel Hilton Garden Inn em setembro de 2025, e de parte do portfólio do +Box em janeiro de 2026, 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\$ 253,5 mil no 1T26. 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.



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	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta Total	59.580	42.957	38,7%
ComVem	8.007	6.200	29,2%
HBR 3A	10.007	5.461	83,2%
HBR Malls	20.632	19.227	7,3%
HBR Opportunities	19.780	11.072	78,6%
Outras Receitas Holding	1.153	996	15,7%
Linearização da Receita	412	(173)	-338,7%
Receita Bruta Ex-Linearização	59.168	43.130	37,2%

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

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida	53.383	38.712	37,9%
ComVem	7.269	5.567	30,6%
HBR 3A	9.534	5.220	82,6%
HBR Malls	18.316	16.974	7,9%
HBR Opportunities	17.284	10.108	71,0%
Outras Receitas Holding	980	842	16,4%
Receita Líquida Ex-Linearização	52.971	38.884	36,2%
Linearização da Receita	412	(173)	-338,7%

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)

RECEITA LÍQUIDA

No 1T26, a receita líquida consolidada pelo critério gerencial totalizou R\$ 53,4 milhões, crescimento de 37,9% em relação ao 1T25, refletindo a expansão das receitas operacionais em todas as plataformas da Companhia.

O desempenho do trimestre foi sustentado pela continuidade do *ramp up* do W Hotel, na plataforma HBR Opportunities, que manteve crescimento relevante nas receitas de hospedagem, A&B, banquetes e eventos, ampliando a participação das receitas de serviços no mix consolidado. O crescimento é ainda mais expressivo considerando que a base do 1T25 incluía receitas do Hotel Hilton Garden Inn, desinvestido no segundo semestre de 2025, e do portfólio +Box, alienado em janeiro de 2026. A plataforma 3A contribuiu de forma expressiva, impulsionada pelos efeitos da renovatória do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e reconhecida à partir de janeiro de 2026, além dos efeitos retroativos. O crescimento de receita também foi sustentado pelo ComVem, com a maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A taxa de ocupação permaneceu elevada em 88,0%, refletindo a resiliência do modelo de proximidade e conveniência.

A dedução da receita foi de R\$ (6,2) milhões no trimestre, e a razão de dedução foi de 10,4% da receita bruta, ante 9,9% no 1T25, 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.

Abaixo, a abertura da composição da receita líquida:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	59.580	42.957	38,7%
Deduções da Receita	(6.197)	(4.245)	46,0%
Receita Líquida	53.383	38.712	37,9%
Linearização da Receita	412	(173)	-338,7%
Receita Líquida Ex-Linearização	52.971	38.884	36,2%

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 1T26, o NOI gerencial totalizou R\$ 34,8 milhões, crescimento de 25,9% em relação ao 1T25, com margem NOI de 65,3%, refletindo a expansão das receitas operacionais nas plataformas da Companhia.

Por plataforma, o ComVem atingiu NOI de R\$ 6,6 milhões, crescimento de 54,0% em relação ao 1T25, sustentado pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A plataforma 3A registrou NOI de R\$ 9,2 milhões, crescimento de 82,8%, impulsionada pela renovação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima e seus efeitos retroativos, que foi assinada em outubro de 2025 e reconhecida no 1T26. O segmento de Malls registrou NOI de R\$ 15,3 milhões, crescimento de 4,9%, mantendo margem elevada sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional. Em Opportunities, o NOI foi de R\$ 3,2 milhões, refletindo o estágio de *ramp-up* do W Hotel, com margem ainda pressionada pelo perfil de custos inerente à fase inicial de operação de empreendimentos hoteleiros e pelos efeitos sazonais típicos do primeiro trimestre.

A abertura do NOI está disponível na tabela a seguir:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida	53.383	38.712	37,9%
ComVem	7.269	5.567	30,6%
HBR 3A	9.534	5.220	82,6%
HBR Malls	18.316	16.974	7,9%
HBR Opportunities	17.284	10.108	71,0%
Outras Receitas Holding	980	842	16,4%
CPV	(18.539)	(11.030)	68,1%
ComVem	(652)	(1.269)	-48,7%
HBR 3A	(361)	(203)	77,2%
HBR Malls	(3.006)	(2.376)	26,5%
HBR Opportunities	(14.062)	(6.743)	108,5%
Outras Receitas Holding	(459)	(439)	4,6%
NOI	34.843	27.681	25,9%
ComVem	6.618	4.298	54,0%
HBR 3A	9.173	5.017	82,8%
HBR Malls	15.309	14.598	4,9%
HBR Opportunities	3.222	3.365	-4,2%
Outras Receitas Holding	521	404	29,2%

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)

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Margem NOI (%)	65,3%	71,5%	-6,2 p.p.
ComVem	91,0%	77,2%	13,8 p.p.
HBR 3A	96,2%	96,1%	0,1 p.p.
HBR Malls	83,6%	86,0%	-2,4 p.p.
HBR Opportunities	18,6%	33,3%	-14,6 p.p.
Outras Receitas Holding	53,2%	47,9%	5,3 p.p.
Linearização da Receita	412	(173)	-338,7%
ComVem	(40)	(64)	-37,6%
HBR 3A	(89)	(114)	-22,1%
HBR Malls	541	6	9145,3%
HBR Opportunities	-	-	0,0%
Outras Receitas Holding	0	0	0,0%
NOI Ex-Linearização	34.431	27.854	23,6%
ComVem	6.657	4.362	52,6%
HBR 3A	9.262	5.131	80,5%
HBR Malls	14.768	14.592	1,2%
HBR Opportunities	3.222	3.365	-4,2%
Outras Receitas Holding	521	404	29,2%
Margem NOI Ex-Linearização (%)	64,5%	72,0%	-7,5 p.p.
ComVem	91,6%	78,3%	13,2 p.p.
HBR 3A	97,2%	98,3%	-1,1 p.p.
HBR Malls	80,6%	86,0%	-5,3 p.p.
HBR Opportunities	18,6%	33,3%	-14,6 p.p.
Outras Receitas Holding	53,2%	47,9%	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 (GERENCIAL)

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

As despesas totais de SG&A e tributos somaram R\$ (10,6) milhões no 1T26, crescimento de 5,1% em relação ao 1T25, mantendo-se em patamar controlado mesmo em um contexto de expansão das operações. As despesas administrativas totalizaram R\$ (10,0) milhões, crescimento de 6,8% na comparação anual. A variação reflete efeitos opostos na linha de pessoal: redução de salários decorrente de ajuste de quadro, parcialmente compensada pelo desembolso de PLR superior à provisão constituída no período.

As despesas comerciais foram de R\$ (0,3) milhão, redução de 33,7% frente a 1T25, evidenciando maior eficiência na alocação de recursos comerciais. As despesas tributárias somaram R\$ (0,3) milhão, crescimento de 12,9% na comparação anual, refletindo o maior volume de receitas operacionais no período. A razão entre SG&A e tributos pela receita líquida atingiu 19,8% no 1T26, ante 26,0% no 1T25, melhora de 6,2 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Despesas com SG&A e tributárias	(10.583)	(10.070)	5,1%
Despesas administrativas	(9.966)	(9.329)	6,8%
Despesas comerciais	(314)	(473)	-33,7%
Despesas tributárias	(302)	(268)	12,9%

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 1T26, a linha de outras receitas e despesas não recorrentes registrou saldo de R\$ 1,1 milhão, refletindo majoritariamente a baixa de custo contábil pela venda do +Box.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.123	(5.592)	-120,1%
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.123	(5.592)	-120,1%

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)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA gerencial totalizou R\$ 26,9 milhões no 1T26, crescimento de 100,2% em relação ao 1T25, com margem de 50,3%. O desempenho reflete a expansão das receitas operacionais em todas as plataformas da Companhia, aliada à manutenção do controle de despesas no período.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera itens não recorrentes, somou R\$ 25,8 milhões no 1T26, avanço de 35,4% frente o 1T25, com margem ajustada de 48,2%. O desempenho operacional reflete a continuidade do *ramp up* do W Hotel, o ganho de escala da plataforma ComVem, impulsionada pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior, e a estabilidade de Malls e 3A, com destaque para o efeito da renovatória do contrato do 3A Faria Lima e seus efeitos retroativos. A margem permanece temporariamente pressionada pela maturação do W Hotel, que apresenta estrutura de custos mais intensiva em serviços e maior incidência tributária sobre receitas de hospedagem e A&B, bem como efeitos sazonais no primeiro trimestre. Com a evolução da ocupação e maior diluição de custos fixos, a tendência é de expansão da rentabilidade da operação.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	59.580	42.957	38,7%
Deduções da Receita	(6.197)	(4.245)	46,0%
Receita Líquida	53.383	38.712	37,9%
Custos	(18.539)	(11.030)	68,1%
NOI	34.843	27.682	25,9%
SG&A e tributárias	(10.583)	(10.070)	5,1%
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.123	(5.592)	-120,1%
Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%
EBIT	25.383	12.020	111,2%
Depreciação e amortização	1.493	1.405	6,3%
EBITDA	26.877	13.425	100,2%
Margem EBITDA	50,3%	34,7%	15,7 p.p.
Outras receitas e despesas não recorrentes	(1.123)	5.592	-120,1%
Variação do valor justo de PPI	-	-	0,0%
Venda de imóveis	0	0	0,0%
EBITDA Ajustado	25.754	19.017	35,4%
Margem EBITDA Ajustado	48,2%	49,1%	-0,9 p.p.
EBITDA Ajustado Ex-Linearização	25.342	19.190	32,1%
Margem EBITDA Ajustado Ex-Linearização	47,5%	49,6%	-2,1 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

O resultado financeiro gerencial foi negativo em R\$ (48,3) milhões no 1T26, aumento de 25,7% em relação ao 1T25. A variação decorre, principalmente, do maior volume de despesas financeiras no período, que totalizaram R\$ (53,7) milhões, crescimento de 24,3%, refletindo o impacto da elevação da taxa Selic 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\$ 5,4 milhões no trimestre, alta de 13,2% frente ao 1T25, impulsionadas pelo maior rendimento das aplicações financeiras ao longo do período, beneficiadas pelo ambiente de juros elevados e pelo maior volume médio de recursos aplicados, em função dos recebimentos das alienações realizadas.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Despesas financeiras	(53.711)	(43.205)	24,3%
Receitas financeiras	5.441	4.806	13,2%
Resultado Financeiro	(48.269)	(38.399)	25,7%

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)

RESULTADO LÍQUIDO

No 1T26, 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\$ 53,4 milhões, crescimento de 37,9% em relação ao 1T25. O NOI atingiu R\$ 34,8 milhões, crescimento de 25,9%, com margem de 65,3%. O EBIT totalizou R\$ 25,4 milhões, crescimento de 111,2% em relação ao 1T25.

O resultado financeiro permaneceu pressionado, com despesas financeiras de R\$ (53,7) milhões e receitas financeiras de R\$ 5,4 milhões, refletindo o patamar de juros elevado e o custo das novas captações. O IR e CSLL correntes totalizaram R\$ (6,7) milhões, impactados pelo ganho de capital tributável nas alienações do 3A Corporate Pinheiros e do +Box realizadas no período. Assim, o trimestre encerrou com prejuízo líquido de R\$ (25,7) milhões, ante R\$ (28,2) milhões no 1T25. A Companhia segue executando a agenda de reciclagem que deve permitir redução adicional de dívida e impacto positivo na linha financeira e, por consequência, sobre o resultado líquido.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	59.580	42.957	38,7%
Deduções da receita	(6.197)	(4.245)	46,0%
Receita líquida	53.383	38.712	37,9%
Custos	(18.539)	(11.030)	68,1%
Lucro Bruto (NOI)	34.843	27.682	25,9%
Despesas e receitas	(9.460)	(15.662)	-39,6%
Despesas administrativas	(9.966)	(9.329)	6,8%
Despesas comerciais	(314)	(473)	-33,7%
Despesas tributárias	(302)	(268)	12,9%
Outras despesas e receitas	1.123	(5.592)	-120,1%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%
EBIT	25.383	12.020	111,2%
Resultado financeiro	(48.269)	(38.399)	25,7%
Despesas financeiras	(53.711)	(43.205)	24,3%
Receitas financeiras	5.441	4.806	13,2%
EBT	(22.886)	(26.379)	-13,2%
IR e CSLL correntes	(6.653)	(1.817)	266,0%
IR e CSLL diferidos	3.828	-	0,0%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(25.711)	(28.197)	-8,8%

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)

FUNDS FROM OPERATIONS AJUSTADO (FFO)

No 1T26, o FFO ajustado pelo critério gerencial foi de R\$ (29,6) milhões, ante R\$ (21,0) milhões no 1T25, variação de 40,7%. A variação é explicada principalmente pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o ambiente de juros elevados e o custo das novas captações, e 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.

À medida que a HBR siga sua agenda de reciclagem, com as dívidas associadas amortizadas, espera-se uma trajetória de melhora do FFO.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Lucro / Prejuízo líquido	(25.711)	(28.197)	-8,8%
Linearização da Receita	(412)	173	-338,7%
Depreciações e amortizações	1.493	1.405	6,3%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	0,0%
Provisão impostos diferidos	(3.828)	-	0,0%
Venda de imóveis	0	0	0,0%
FFO	(28.457)	(26.619)	6,9%
Outras despesas e receitas	(1.123)	5.592	-120,1%
FFO Ajustado	(29.580)	(21.027)	40,7%

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)

ENDIVIDAMENTO

O endividamento gerencial reflete a visão proporcional da HBR, incluindo SPEs e projetos não consolidados na proporção da participação. Ao final do 1T26, a dívida líquida gerencial reduziu em relação ao 1T25, beneficiada pela conclusão dos desinvestimentos estratégicos realizados no período, a liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, ocorrida em março de 2026, com amortização de R\$ 55 milhões em dívidas, e a alienação das duas unidades do +Box, concluída em janeiro de 2026, com amortização de R\$ 33 milhões em dívidas, apesar das captações realizadas ao longo do 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 majoritariamente 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 42,3%, em linha com os parâmetros do setor e com a estratégia de preservação do equilíbrio de capital.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.541.442	1.371.720	12,4%			
Financiamento Imobiliário	718.081	629.426	14,1%	10,4 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 13,9% e Poupança + 3,9% a 4,9%
Debêntures/CRI	823.361	742.294	10,9%	8,6 anos	Out/31 a Jun/36	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Em Construção	46.549	108.542	-57,1%			
Financiamento Imobiliário	46.549	108.542	-57,1%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
Corporativo	0	45.322	-100,0%			
Capital de Giro	0	45.322	-100,0%			
Dívida Bruta	1.587.991	1.525.584	4,1%			
Caixa e equivalentes	213.455	143.368	48,9%			
Dívida Líquida	1.374.536	1.382.216	-0,6%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.250.665	3.387.585	-4,0%			
PPI Comvem	852.702	998.311	-14,6%			
PPI 3A	687.310	702.366	-2,1%			
PPI Malls	975.221	954.659	2,2%			
PPI Opportunities	715.299	708.491	1,0%			
PPI Holding	20.132	23.758	-15,3%			
Dívida Líquida/PPI	42,3%	40,8%	1,5 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 1T26, a receita líquida totalizou R\$ 64,8 milhões, representando crescimento de 42,1% em relação ao 1T25, 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\$ 42,9 milhões, avanço de 23,0% na comparação anual. A plataforma ComVem seguiu como principal vetor de crescimento, beneficiada pelo amadurecimento de unidades entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A plataforma 3A também contribuiu positivamente para o crescimento da linha, refletindo os efeitos da renovação do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025, além de seus efeitos retroativos, reconhecida à partir do 1T26. As receitas de hospedagem atingiram R\$ 16,1 milhões, crescimento de 56,8% em relação ao 1T25, refletindo a consolidação do W Hotel, na plataforma Opportunities, e o avanço do seu ramp up. Outras receitas totalizaram R\$ 8,7 milhões, impulsionadas pelas operações de A&B, banquetes e eventos da unidade hoteleira. As receitas de estacionamentos registraram alta de 109,3%, atingindo R\$ 3,5 milhões, beneficiadas pela redução do regime de trabalho remoto e pelo reajuste no preço do ticket praticado. As taxas de administração apresentaram crescimento de 15,5%, totalizando R\$ 1,2 milhão no período.

As deduções sobre a receita somaram R\$ (7,5) milhões no 1T26. A razão de deduções frente à receita bruta foi de 10,4% no período, em comparação com 8,8% no 1T25. Essa elevação 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.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Aluguel de imóveis próprios	42.858	34.849	23,0%
Taxa de administração	1.152	997	15,5%
Hospedagem	16.083	10.259	56,8%
Receitas de Estacionamento	3.498	1.671	109,3%
Receita de venda de imóveis	-	-	0,0%
Outras Receitas	8.746	2.261	286,8%
Receita Bruta	72.337	50.037	44,6%
Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
Receita Líquida	64.805	45.613	42,1%

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
ComVem	10.551	7.782	35,6%
HBR 3A	14.621	7.841	86,5%
HBR Malls	16.039	15.109	6,2%
HBR Opportunities	29.973	18.311	63,7%
Outras Receitas Holding	1.153	996	15,7%
Receita Bruta	72.338	50.038	44,6%
Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
ComVem	9.595	6.971	37,6%
HBR 3A	13.947	7.511	85,7%
HBR Malls	14.257	13.467	5,9%
HBR Opportunities	26.025	16.823	54,7%
Outras Receitas Holding	980	842	16,4%
Receita Líquida	64.805	45.614	42,1%

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

NET OPERATING INCOME (NOI)

No 1T26, o NOI IFRS somou R\$ 37,9 milhões, crescimento de 27,7% em relação ao 1T25, com margem NOI de 58,5%, refletindo a expansão das receitas operacionais em todas as 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, além da sazonalidade em hotéis do segmento no primeiro trimestre.

Por plataforma, o ComVem atingiu NOI de R\$ 8,7 milhões, crescimento de 69,2% em relação ao 1T25, sustentado pela maturação dos ativos entregues ao longo do ano anterior e pela captura de novas locações. A plataforma 3A registrou NOI de R\$ 13,4 milhões, crescimento de 86,6%, impulsionada pela renovatória do contrato do inquilino do 3A Faria Lima, assinada em outubro de 2025 e reconhecimento em janeiro de 2026, além dos efeitos retroativos. O segmento de Malls registrou NOI de R\$ 12,3 milhões, crescimento de 3,9%, mantendo margem elevada de 86,5%, sustentada por ocupação elevada e eficiência operacional. Em Opportunities, o NOI foi de R\$ 3,0 milhões, refletindo o estágio de *ramp-up* do W Hotel, com margem ainda pressionada pelo perfil de custos inerente à fase inicial de operação de empreendimentos hoteleiros. A variação em relação ao 1T25 é impactada pela saída do Hotel Hilton Garden Inn da base de comparação, desinvestido no segundo semestre de 2025, além de parte do portfólio do +Box em janeiro de 2026.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%
<i>Custos / Receita Líquida</i>	41,5%	34,9%	6,6 p.p.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
ComVem	(868)	(1.812)	-52,1%
HBR 3A	(522)	(318)	64,0%
HBR Malls	(1.959)	(1.633)	20,0%
HBR Opportunities	(23.054)	(11.700)	97,0%
Outras Receitas Holding	(459)	(439)	4,6%
Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%
Receita Líquida	64.805	45.614	42,1%
NOI	37.943	29.713	27,7%

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
ComVem	8.727	5.159	69,2%
HBR 3A	13.425	7.193	86,6%
HBR Malls	12.298	11.834	3,9%
HBR Opportunities	2.971	5.123	-42,0%
Outras Receitas Holding	521	404	29,2%
NOI	37.943	29.713	27,7%

Margem NOI (%)	1T26	1T25	Var. %
ComVem	91,0%	74,0%	16,9 p.p.
HBR 3A	96,3%	95,8%	0,5 p.p.
HBR Malls	86,3%	87,9%	-1,6 p.p.
HBR Opportunities	11,4%	30,5%	-19,0 p.p.
Outras Receitas Holding	53,2%	47,9%	5,3 p.p.
Margem NOI	58,5%	65,1%	-6,6 p.p.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

No 1T26, as despesas com SG&A e tributárias totalizaram R\$ (10,6) milhões, apresentando redução de 3,4% em relação ao 1T25. O resultado evidencia a disciplina de custos da Companhia, que manteve o patamar de despesas praticamente estável mesmo em um contexto de maior atividade operacional, com crescimento de 42,1% na receita líquida no período. A relação entre SG&A e receita líquida atingiu 16,4% no trimestre, ante 24,1% no 1T25, representando melhora relevante de 7,7 p.p., refletindo a diluição dos custos fixos sobre uma base de receitas crescente.

As despesas administrativas somaram R\$ (10,2) milhões, praticamente estáveis na comparação com o 1T25, com variação de -0,4%. As despesas com pessoal totalizaram R\$ (6,6) milhões, crescimento de 11,6%, refletindo efeitos opostos no período: redução de salários decorrente de ajuste de quadro, parcialmente compensada pelo desembolso de PLR superior à provisão constituída no trimestre. Os gastos com serviços de consultoria recuaram para R\$ (1,6) milhão, queda de 22,0% em relação ao 1T25, resultado da racionalização de contratos e maior internalização de atividades. A depreciação e amortização totalizou R\$ (1,6) milhão, estável em relação ao 1T25, com variação de 0,9%. A linha de outras despesas administrativas encerrou o trimestre em R\$ (0,6) milhão, queda de 32,2% em relação ao 1T25, demonstrando eficiência na gestão das despesas de overhead. A provisão para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) registrou reversão de R\$ 0,3 milhão, resultado da melhora na qualidade da carteira de recebíveis. As despesas comerciais totalizaram R\$ (0,4) milhão, redução de 48,4% em relação ao 1T25, evidenciando ganhos de eficiência na gestão comercial, mesmo em um contexto de maior nível de atividade operacional.

Na tabela a seguir, a Companhia apresenta a abertura das linhas de despesas para o 1T26 e o comparativo com o 1T25:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Despesas com pessoal	(6.609)	(5.923)	11,6%
Serviços profissionais	(1.622)	(2.079)	-22,0%
Depreciação e amortização	(1.635)	(1.621)	0,9%
Outras Despesas	(614)	(906)	-32,2%
PECLD*	319	329	-3,0%
Despesas administrativas	(10.161)	(10.200)	-0,4%
Despesas comerciais	(357)	(692)	-48,4%
Despesas tributárias	(125)	(120)	4,2%
Despesas SG&A e tributárias	(10.643)	(11.012)	-3,4%

OUTRAS RECEITAS E DESPESAS NÃO RECORRENTES

No 1T26, a linha de outras despesas e receitas não recorrentes registrou saldo de R\$ 1,4 milhão, refletindo majoritariamente a baixa de custo contábil pela venda do +Box.

R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.432	233	514,6%
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.432	233	514,6%

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

O EBITDA do 1T26 totalizou R\$ 31,5 milhões, com margem de 48,7%.

O EBITDA Ajustado, que desconsidera outros itens não recorrentes, somou R\$ 28,9 milhões no 1T26, crescimento de 42,4% em relação ao 1T25, com margem ajustada de 44,6%. A margem EBITDA Ajustada se manteve praticamente estável em relação ao 1T25, evidenciando a capacidade da Companhia de converter o crescimento de receitas em geração de resultado operacional. Em linha com a estratégia de eficiência, a Companhia apresentou melhora relevante na relação entre SG&A e a receita líquida, que atingiu 16,4% no 1T26, ante 24,1% no 1T25, refletindo a diluição de custos fixos sobre uma base de receitas crescente e a racionalização de gastos com consultorias. 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 na fase inicial. Com o amadurecimento da ocupação e da produtividade do ativo, a tendência é de expansão gradual das margens hoteleiras.

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

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Receita Bruta	72.337	50.037	44,6%
Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
Receita Líquida	64.805	45.613	42,1%
Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%
NOI	37.943	29.711	27,7%
SG&A e tributária	(10.643)	(11.012)	-3,4%
Outras receitas e despesas não recorrentes	1.432	233	514,6%
Equivalência patrimonial	1.163	(5.223)	-122,3%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%
EBIT	29.895	13.709	118,1%
Depreciação e amortização	1.635	1.621	0,9%
EBITDA	31.530	15.330	105,7%
Margem EBITDA	48,7%	33,6%	15,0 p.p.
Outras receitas e despesas não recorrentes	(1.432)	(233)	514,6%
Equivalência patrimonial	(1.163)	5.223	-122,3%
Varição do valor justo de PPI	-	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%
EBITDA Ajustado	28.935	20.320	42,4%
Margem EBITDA Ajustado	44,6%	44,5%	0,1 p.p.

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

RESULTADO FINANCEIRO

No 1T26, o resultado financeiro consolidado foi negativo em R\$ (48,3) milhões, representando uma variação de 24,7% em relação ao 1T25. A variação nominal decorreu, primordialmente, da linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, que totalizou R\$ (51,6) milhões, refletindo o impacto da elevação da taxa Selic ao longo do período 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, contemplando custos associados às emissões de dívida.

As receitas financeiras somaram R\$ 5,4 milhões no 1T26, alta de 17,7% em relação ao 1T25, compostas majoritariamente por juros sobre aplicações financeiras de R\$ 4,7 milhões, que cresceu 32,7% em relação ao 1T25, beneficiados pelo ambiente de juros elevados e pelo maior volume médio de recursos aplicados no período.

A tabela a seguir detalha a abertura das linhas que compõem o resultado financeiro da Companhia:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Juros sobre aplicações financeiras	4.687	3.532	32,7%
Variação monetária ativa	509	935	-45,6%
Outras receitas financeiras	166	88	88,6%
Receitas financeiras	5.362	4.555	17,7%
Variação monetária passiva	(21)	(3)	600,0%
Despesas bancárias	(54)	(54)	0,0%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.550)	(41.955)	22,9%
Outras despesas financeiras	(2.002)	(1.238)	61,7%
Despesas Financeiras	(53.627)	(43.250)	24,0%
Resultado Financeiro	(48.266)	(38.695)	24,7%

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

O FFO ajustado atingiu R\$ (28,4) milhões no 1T26, ante R\$ (20,7) milhões no 1T25, variação de 37,4%. A variação é explicada majoritariamente pelo aumento das despesas financeiras, refletindo o patamar de juros no Brasil, com a elevação da taxa Selic ao longo do período, e a incorporação do custo de novas captações realizadas para financiamento dos projetos em execução. No 1T26, o resultado também foi 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 efetivada em março de 2026, gerando a realização do imposto diferido constituído quando do reconhecimento da operação. À medida que a Companhia continue sua agenda de reciclagem e amortize as dívidas atreladas, a administração projeta uma melhora gradual do FFO.

A composição do FFO do 1T26 é demonstrada abaixo:

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %
Lucro / Prejuízo Líquido	(22.015)	(27.317)	-19,4%
Outras despesas e receitas	(1.432)	(233)	514,6%
Depreciações e amortizações	1.635	1.621	0,9%
Equivalência patrimonial	(1.163)	5.223	-122,3%
Resultado avaliação patrimonial	-	-	0,0%
Provisão impostos diferidos	(5.468)	-	0,0%
Venda de imóveis	-	-	0,0%
FFO Ajustado	(28.443)	(20.706)	37,4%



DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

ENDIVIDAMENTO

Ao final do 1T26, a dívida líquida da Companhia atingiu R\$ 1,3 bilhão, representando redução de 6,0% em relação ao 1T25. Esse recuo decorre, primordialmente, da conclusão dos desinvestimentos estratégicos realizados no período, em especial a liquidação financeira da venda do 3A Corporate Pinheiros, ocorrida em março de 2026, e a alienação do +Box, concluída em janeiro de 2026, que permitiram a amortização de passivos e o reforço do caixa. 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 no curto prazo.

No âmbito da reciclagem de ativos, a Companhia concluiu em dezembro de 2025 a venda do 3A Corporate Pinheiros, com liquidação financeira em março de 2026, amortizando R\$ 78 milhões de dívidas, e em janeiro de 2026 foram concluídas as alienações de dois ativos do +Box, com amortização de R\$ 33 milhões de dívidas. A continuidade do desinvestimento de ativos visa reforçar o movimento de desalavancagem, em linha com o objetivo de manter uma estrutura de capital sólida e equilibrada. Ao final do período, a relação Dívida Líquida/PPI foi de 33,8%.

Em R\$ milhares	1T26	1T25	Var. %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	1.533.741	1.338.771	14,6%			
Financiamento Imobiliário	703.229	588.589	19,5%	10,4 anos	Out/28 a Abr/44	TR + 8,7% a 11,8% e Poupança + 3,9% ~ 5,19%
Debêntures/CRI	830.512	750.182	10,7%	8,6 anos	Out/31 a Jun/36	IPCA + 5% a 6,25% e CDI + 1,5% a 3,5%
Capital de Giro	0	0	0,0%			
Em Construção	21.632	186.383	-88,4%			
Financiamento Imobiliário	21.632	186.383	-88,4%	13,6 anos	Set/33 a Jun/42	TR + 9,8% a 10,7% e Poupança + 4,0 a 4,65%
Corporativo	0	45.320	-100,0%			
Capital de Giro	0	45.320	-100,0%			
Dívida Bruta	1.555.374	1.570.323	-1,0%			
Caixa e equivalentes	220.977	150.388	46,9%			
Dívida Líquida	1.334.397	1.419.935	-6,0%			
Propriedade para investimento (PPI)	3.945.152	4.072.450	-3,1%			
PPI Convem	1.030.392	1.315.652	-21,7%			
PPI 3A	923.797	910.763	1,4%			
PPI Malls	848.399	816.095	4,0%			
PPI Opportunites	968.643	953.699	1,6%			
PPI Holding	173.921	76.241	128,1%			
Dívida Líquida/PPI	33,8%	34,9%	-1,0 p.p.			

DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

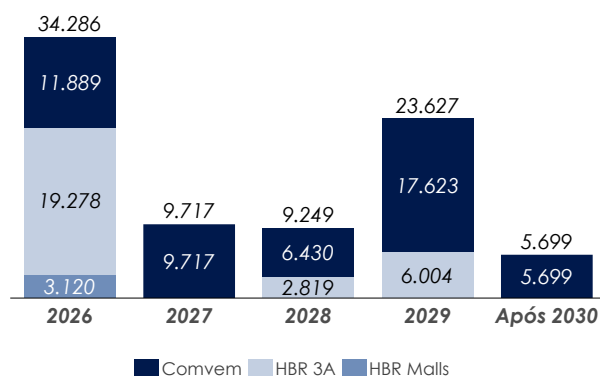
CAPEX

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 à 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			Total a incorrer
	1T26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	8.684	133.411	64.093	60.606	34.227	21.066	7.777	321.181
HBR 3A	17.080	249.234	85.428	71.965	6.701	-	-	413.328
HBR Malls	846	33.542	45.520	6.000	-	-	-	85.062
HBR Opportunites	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	26.610	416.187	195.041	138.572	40.928	21.066	7.777	819.571

%HBR (R\$ milhares)	Incorrido				A incorrer			Total a incorrer
	1T26	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
HBR ComVem	7.766	128.566	63.398	60.606	34.227	20.947	7.777	315.522
HBR 3A	7.801	190.730	76.061	64.675	5.975	-	-	337.441
HBR Malls	421	16.769	22.760	3.000	-	-	-	42.529
HBR Opportunites	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15.988	336.065	162.219	128.281	40.202	20.947	7.777	695.493

Curva de Entregas
(em m² de ABL %HBR)



DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Em dezembro de 2025, a Companhia aprovou a distribuição de R\$ 120,0 milhões em dividendos, correspondente a R\$ 1,17 por ação, conforme divulgado em Fato Relevante de 9 de dezembro de 2025, sendo R\$ 90,0 milhões com pagamento previsto até dezembro de 2026 e R\$ 30,0 milhões até dezembro de 2028.

Em 10 de abril de 2026, foi realizado o pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 50,0 milhões, equivalente a R\$ 0,49 por ação. As datas de pagamento do montante remanescente serão oportunamente divulgadas pela administração.



ENTREGAS

PRÓXIMAS ENTREGAS



ComVem Giovanni Gronchi

Entrega no 1S26

-  3.821 m² em ABL Total
-  33 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Vila Nova Conceição

Entrega no 1S26

-  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 loja no Mall's
-  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 3A 2S26 e Comvem 1S27

- 🏢 13 lajes corporativas
- 📦 3 lojas no Mall's
- 📐 8.628 m² do 3A
- 📐 692 m² do ComVem
- 📐 9.320 m² em ABL Total
- 🚗 102 vagas de estacionamento



3A Faria Lima II

Entrega no 2S28

- 📐 3.759 m² em ABL
- 🚗 30 vagas de estacionamento



ComVem + 3A Itaim I

Entrega no 1S29

- 🏢 6 lajes corporativas
- 📦 2 lojas no Mall's
- 📐 6.004 m² do 3A
- 📐 1.345 m² do ComVem
- 📐 7.349 m² em ABL Total
- 🚗 50 vagas de estacionamento

ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE (ESG)

AMBIENTAL (E)

- No 1T26, a HBR manteve 100% dos ativos elegíveis no Mercado Livre de Energia, com gestão centralizada de contratos. A iniciativa resultou em economia média de R\$ 1,3 milhão versus o mercado cativo e evitou a emissão de ~638 tCO₂ no trimestre (fator MCTI).
- Em resíduos, 584 t foram recicladas ou destinadas a CDRU no 1T26, reduzindo envio a aterro e emissões indiretas.
- Sete empreendimentos com contratos de Aterro Zero e quatro já operando 100% em Aterro Zero.
- Pelo primeiro ano, a HBR publicou o Relatório IGEE do ano anterior e respondeu ao CDP.
- 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 337 kg de alimentos arrecadados; a “Sacola do Bem”, com 3,7 mil itens (alimentos, roupas e brinquedos) destinadas a dez instituições sociais; plantação de horta própria; arrecadação de 37 mil tampinhas.
- Suzano Shopping: Coleta de 37,5 t de papelão; campanha de adoção de PET, projeto para promoção da saúde de idosos com o “Rota da Melhor Idade”, realização da Semana da Mulher com ações gratuitas de bem estar e lazer.
- Patteo Olinda: Campanha de doação de sangue e vacinação.
- Patteo Urupema: Atividades recorrentes de aulas alcançando 1,8 mil pessoas; arrecadação de 120 kg de alimentos para destinação a 2 instituições locais; campanha de adoção de PET e Espaço Solidário com arrecadação de 247 itens.
- Política de Diversidade, Equidade, Inclusão e Não Discriminação (D&I) e da 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)	1T26	1T25	Var. %
Receita Líquida	64.805	45.613	42,1%
Aluguel de imóveis próprios	42.472	34.776	22,1%
Taxa de Administração	1.152	997	15,5%
Hospedagem	16.083	10.259	56,8%
Outras Receitas	8.746	2.261	286,8%
Receitas de estacionamento	3.498	1.671	109,3%
(-)Deduções da Receita	(7.532)	(4.424)	70,3%
(-)Custos	(26.862)	(15.902)	68,9%
Lucro Bruto	37.943	29.711	27,7%
Despesas e Receitas	(8.048)	(16.002)	-49,7%
Despesas Administrativas	(10.161)	(10.200)	-0,4%
Despesas Comerciais	(357)	(692)	-48,4%
Despesas Tributárias	(125)	(120)	4,2%
Outras Despesas e Receitas	1.432	233	514,6%
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.163	(5.223)	-122,3%
(+/-) Variação do valor justo de PPI	0	0	0,0%
Resultado antes do Resultado Financeiro	29.895	13.709	118,1%
Resultado Financeiro	(48.265)	(38.695)	24,7%
Despesas Financeiras	(53.627)	(43.250)	24,0%
Receitas Financeiras	5.362	4.555	17,7%
Resultado antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(18.370)	(24.986)	-26,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes	(9.113)	(2.331)	290,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.468	0	0,0%
Lucro (Prejuízo) do Período	(22.015)	(27.317)	-19,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Exercício aos:			
Acionistas Controladores	(25.711)	(28.197)	-8,8%
Acionistas não Controladores	3.696	880	320,0%
Lucro (Prejuízo) Líquido do Período:	(22.015)	(27.317)	-19,4%

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %	Passivo (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	12.216	13.518	-9,6%	Empréstimos e financiamentos	105.957	89.712	18,1%
Títulos e valores mobiliários	208.761	136.870	52,5%	Debêntures	59.447	57.052	4,2%
Contas a receber - CP	42.742	34.356	24,4%	Fornecedores	11.077	11.667	-5,1%
Adiantamentos	21.733	43.272	-49,8%	Obrigações trabalhistas e tributárias	34.042	20.636	65,0%
Tributos a recuperar	8.637	5.047	71,1%	Partes relacionadas	6.604	6.925	-4,6%
Outros ativos - CP	125.384	269.346	-53,4%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	252.451	108.530	132,6%
Total do ativo circulante	419.473	502.409	-16,5%	Dividendos a pagar	90.500	0	#DIV/0!
				Outros passivos	26.120	25.276	3,3%
				Total do passivo circulante	586.198	319.798	83,3%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Tributos diferidos	16.718	53.799	-68,9%	Empréstimos e financiamentos	965.910	958.780	0,7%
Contas a receber - LP	11.202	17.432	-35,7%	Debêntures	424.060	464.779	-8,8%
Partes relacionadas	27.323	10.466	161,1%	Contas a pagar de aquisição de imóveis	60.521	224.807	-73,1%
Outros ativos - LP	81.006	72.887	11,1%	Provisão para tributos diferidos	172.544	210.311	-18,0%
Investimentos	354.437	356.269	-0,5%	Provisão para demandas judiciais	1.202	1.310	-8,2%
Propriedades para investimento	3.945.152	4.072.450	-3,1%	Outros passivos	11.831	15.322	-22,8%
Imobilizado e intangível líquido	33.918	41.735	-18,7%	Dividendos a pagar	30.000	0	0,0%
Total do ativo não circulante	4.469.756	4.625.038	-3,4%	Total do passivo não circulante	1.666.068	1.875.309	-11,2%
				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	2.882	2.792	3,2%
				Ajuste de avaliação patrimonial	77.094	74.181	3,9%
				Transações de capital	14.740	15.120	-2,5%
				Reserva de lucros	455.431	691.574	-34,1%
				Ações em tesouraria	(1.218)	(1.574)	-22,6%
				Prejuízos acumulados	(25.711)	(28.197)	-8,8%
				Total do patrimônio líquido controladora	1.809.909	2.040.587	-11,3%
				Participação de acionistas não controladores	827.053	891.753	-7,3%
				Total patrimônio líquido	2.636.962	2.932.340	-10,1%
Total do ativo	4.889.229	5.127.447	-4,6%	Total do passivo e do patrimônio líquido	4.889.228	5.127.447	-4,6%

ANEXO: DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (IFRS)

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Demonstração de fluxo de caixa (R\$ milhares)	1T26	1T25	Var. %
Das atividades operacionais			
Lucro líquido/Prejuízo do período	(22.015)	(27.317)	-19,4%
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	1.635	1.621	0,9%
Resultado de equivalência patrimonial	(1.163)	5.223	-122,3%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	40.362	28.385	42,2%
Encargos sobre debêntures não liquidados	12.989	15.670	-17,1%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	3.449	5.246	-34,3%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	(319)	(329)	-3,0%
Provisão para demandas judiciais	-	(226)	-100,0%
Programa de opção compra de ações	27	132	-79,5%
Baixa do Custo de Participação Societária	-	-	0,0%
Constituição de dividendos	-	-	0,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	0,0%
Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	4.426	2.836	56,1%
Efeito patrimonial sobre participação em controladas	-	-	0,0%
Resultado do exercício ajustado	39.391	31.241	26,1%
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos			
Contas a receber	283.854	6.153	4513,3%
Adiantamentos	(3.337)	1.241	-368,9%
Tributos a recuperar	(1.963)	(2.316)	-15,2%
Partes relacionadas ativo	1.321	2.896	-54,4%
Outros ativos	51.133	(22.033)	-332,1%
Fornecedores	(2.367)	2.387	-199,2%
Obrigações trabalhistas e tributárias	10.589	8.675	22,1%
Partes relacionadas passivo	65	829	-92,2%
Pagamento de aquisições de imóveis	(4.241)	(10.526)	-59,7%
Outros passivos	2.059	3.027	-32,0%
Caixa líquido gerado/(aplicado) pelas atividades operacionais	376.504	21.574	1645,2%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.606)	(2.197)	64,1%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	579	(2.809)	-120,6%
Transações de capital	(98)	(25)	292,0%
Dividendos recebidos	2.260	2.105	7,4%
Títulos e valores mobiliários	(85.367)	(11.544)	639,5%
Ativo imobilizado e intangível	(479)	(2.092)	-77,1%
Aquisições de imóveis	-	-	0,0%
Propriedade para investimento	(55.953)	(28.510)	96,3%
Outras movimentações	2.913	-	0,0%
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimentos	(136.145)	(42.875)	217,5%
Fluxo de caixa de financiamento			
Captação de empréstimos e financiamentos	2.225	64.349	-96,5%
Pagamentos de principal de empréstimos e financiamentos	(108.554)	(16.371)	563,1%
Pagamentos de juros sobre empréstimos e financiamentos	(35.694)	(29.941)	19,2%
Captação de debêntures	-	-	0,0%
Pagamentos de principal de debêntures	(9.590)	(9.492)	1,0%
Pagamentos de juros sobre debêntures	(29.799)	(8.735)	241,1%
Dividendos pagos	-	-	0,0%
Efeito das participações acionistas não controladores	(62.705)	9.967	-729,1%
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	(244.117)	9.777	-2596,8%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(7.364)	(13.721)	-46,3%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	19.580	27.239	-28,1%
No final do exercício	12.216	13.518	-9,6%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(7.364)	(13.721)	-46,3%

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.