

HBR

HBR Opportunities – W São Paulo

APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

3T26

VIDEOCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea em inglês

6 de novembro de 2026

10h00 (BR) | 8h00 (NYC)

Clique aqui para acessar

HBRE
B3 LISTED NM



Comvem – Patteo Mogilar

AVISO LEGAL

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

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

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

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

DESTAQUES 3T26

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

HBR Opportunities

Receita líquida R$ 23,4 mi (+20,4%)

W Hotel com ocupação recorde de 61,8%

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

COMVEM

NOI R$ 6,7 mi (+22,7%) *Margem 85,7%*

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

HBR 3A

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

3A Paulista 100% locado antes da entrega

HBR Malls

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

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

Aluguéis R$ 30,8 mi *(+5,3%)*

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

DADOS
OPERACIONAIS

3T26



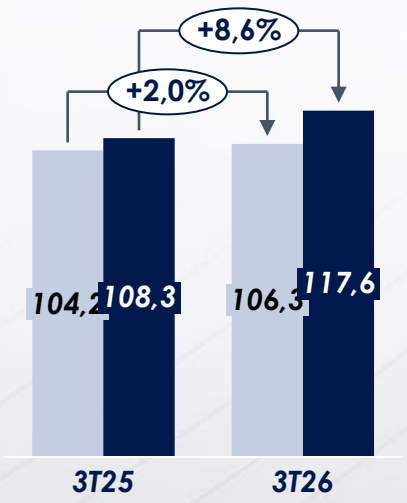
HBR Opportunities – W Hotel

DADOS OPERACIONAIS

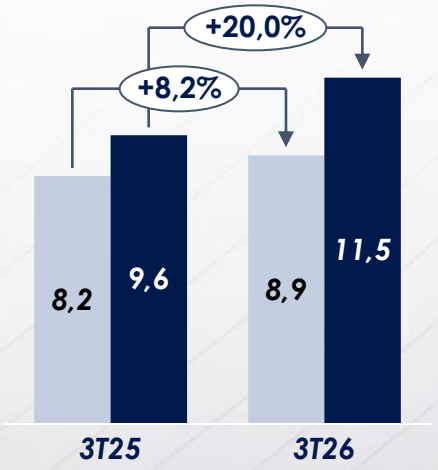
COMVEM

R$ 7,9 mi *receita líquida* | +20,0% *aluguéis* | +8,2% *SSR*

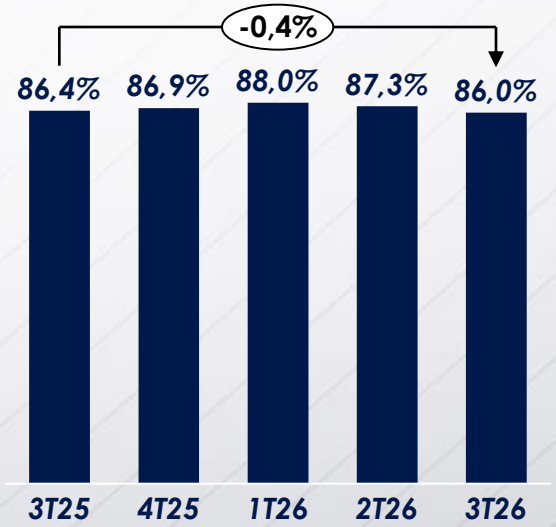
Vendas
(R$ milhões)



Aluguéis
(R$ milhões)



Taxa de Ocupação

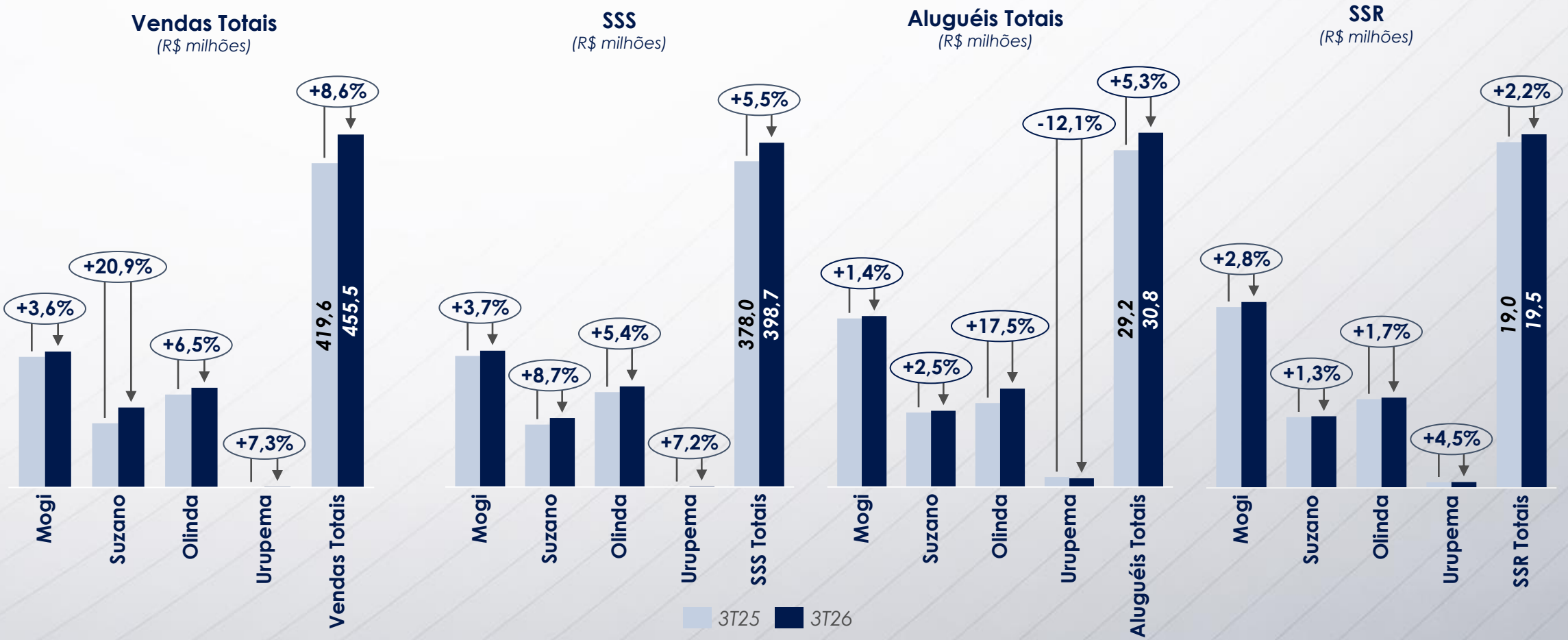


- **Expansão de 22,7% do NOI vs. 3T25 (R$ 6,7 milhões), com margem de 85,7%, refletindo crescimento das receitas, impulsionada pela adição de área e pela maturação dos ativos entregues.**
- **Expansão de 8,6% em Vendas, alcançando R$ 117,6 milhões, e SSS com avanço de 2,0%**
- **Crescimento de 20,0% em aluguéis, alcançando R$ 11,5 milhões, e SSR com avanço de 8,2%**
- **Receita líquida gerencial de R$ 7,9 milhões (+16,7% vs. 3T25), refletindo o crescimento orgânico das receitas de aluguel e vendas**
- **Taxa de ocupação de 86,0%, -0,4 p.p. em relação ao 3T25.**

ComVem Patteo Mogilar

DADOS OPERACIONAIS

HBR Malls



DADOS OPERACIONAIS

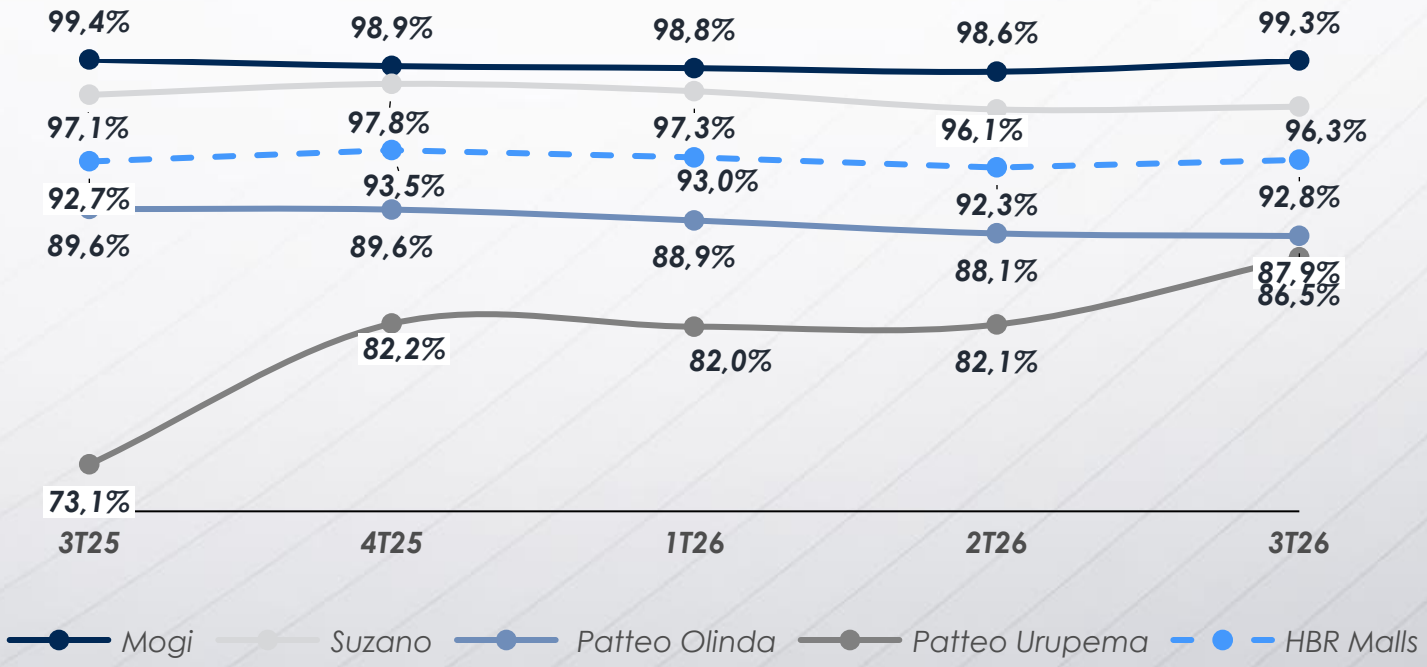
HBR Malls

R$ 455,5 mi
vendas totais

+2,2%
SSR

92,8%
ocupação

Ocupação (%)



- **NOI Gerencial de R$ 16,1 mi, +9,4% vs. 3T25, com margem 85,3%**
- **Vendas de R$ 455,5 milhões, com crescimento de 8,6%** em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior.
- **Ocupação média dos shoppings de 92,8%,** com destaque para Mogi (99,3%) e Suzano (96,3%), **reforçando o posicionamento dos Malls como referência regional**
- **Patteo Urupema, ainda em fase de maturação**, com ocupação de 86,5%, +13,5 p.p. contra o 3T25.

HBR Malls – Patteo Olinda Shopping

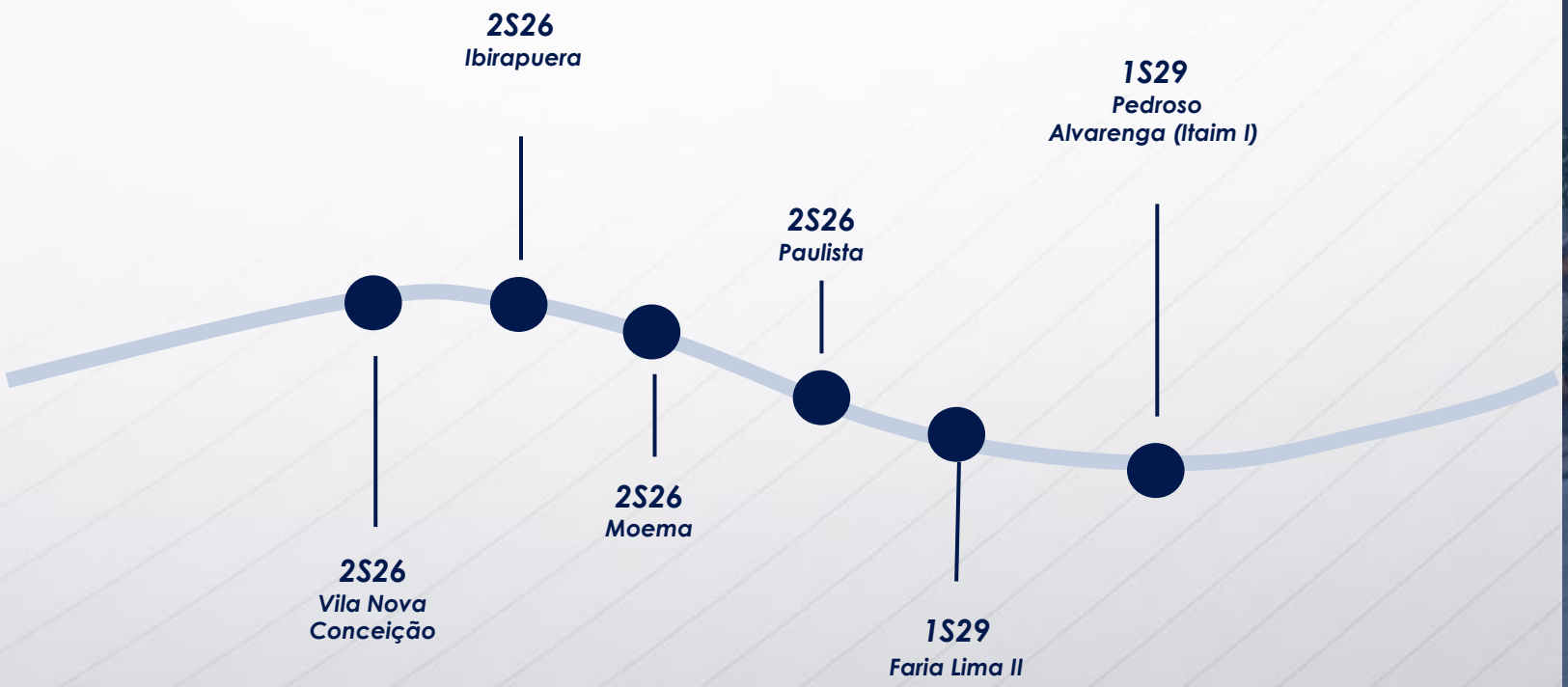
DADOS OPERACIONAIS

HBR 3A

100%
ocupação

91,4%
obra 3A Paulista

Previsão de Entregas



- **Receita líquida de R$ 7,7 mi no 3T26 (+42,9% vs. 3T25), impulsionada pela renegociação contratual com o inquilino do 3A Faria Lima**
- **Taxa de ocupação** da plataforma **consistente em 100% desde 2020.**
- **3A Paulista com 100% da área locada antes da entrega, prevista para o 4T26, com 91,4% de evolução de obra.**
- **Seis projetos em desenvolvimento (2026-2029)**

DADOS OPERACIONAIS

HBR Opportunities

R$ 23,4 mi
receita líquida

+20,4%
Crescimento de receita líquida

- **Receita líquida da plataforma de R$ 23,4 milhões no 3T26, com crescimento de 20,4%, refletindo o ramp-up do W Hotel.**
- **W Hotel com receita de hospedagem de R$ 19,8 milhões no trimestre, ante R$ 13,8 milhões no 3T25, refletindo o avanço operacional com ocupação trimestral média de 61,8% e a expansão das receitas de hospedagem e de A&B, banquetes e eventos.**
- **A unidade +Box Patteo São Paulo segue em ramp-up após entrega em 2025.**



PORTFÓLIO DE ATIVOS

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

Entregas Realizadas e Próximas Entregas



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

16 lajes corporativas | 1 loja no Mall

8.464 m² do 3A | 1.423 m² do ComVem

9.887 m² em ABL Total | 88 vagas



ComVem + 3A Ibirapuera — Entrega no 2S26

3 lajes corporativas | 12 lojas no Mall

5.166 m² do 3A | 2.656 m² do ComVem

7.822 m² em ABL Total | 285 vagas



ComVem + 3A Paulista — Entrega no 2S26

13 lajes corporativas | 3 lojas no Mall

9.308 m² do 3A | 692 m² do ComVem

10.000 m² em ABL Total | 102 vagas



ComVem + 3A Moema — Entrega no 2S26

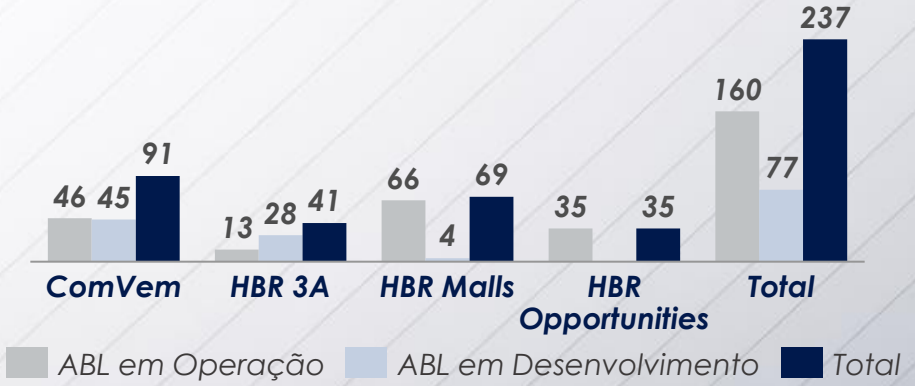
2 lajes corporativas | 1 loja no Mall

4.752 m² do 3A | 2.405 m² do ComVem

7.157 m² em ABL Total | 50 vagas

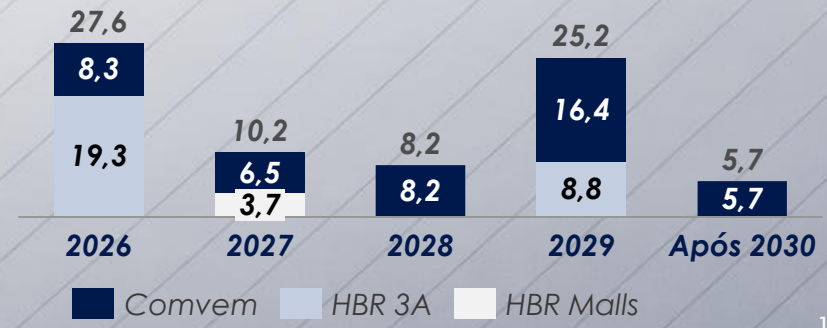
Evolução de ABL % HBR

(milhares de ABL)



Cronograma de Entregas a Realizar %HBR

(milhares de ABL)



DESEMPENHO FINANCEIRO

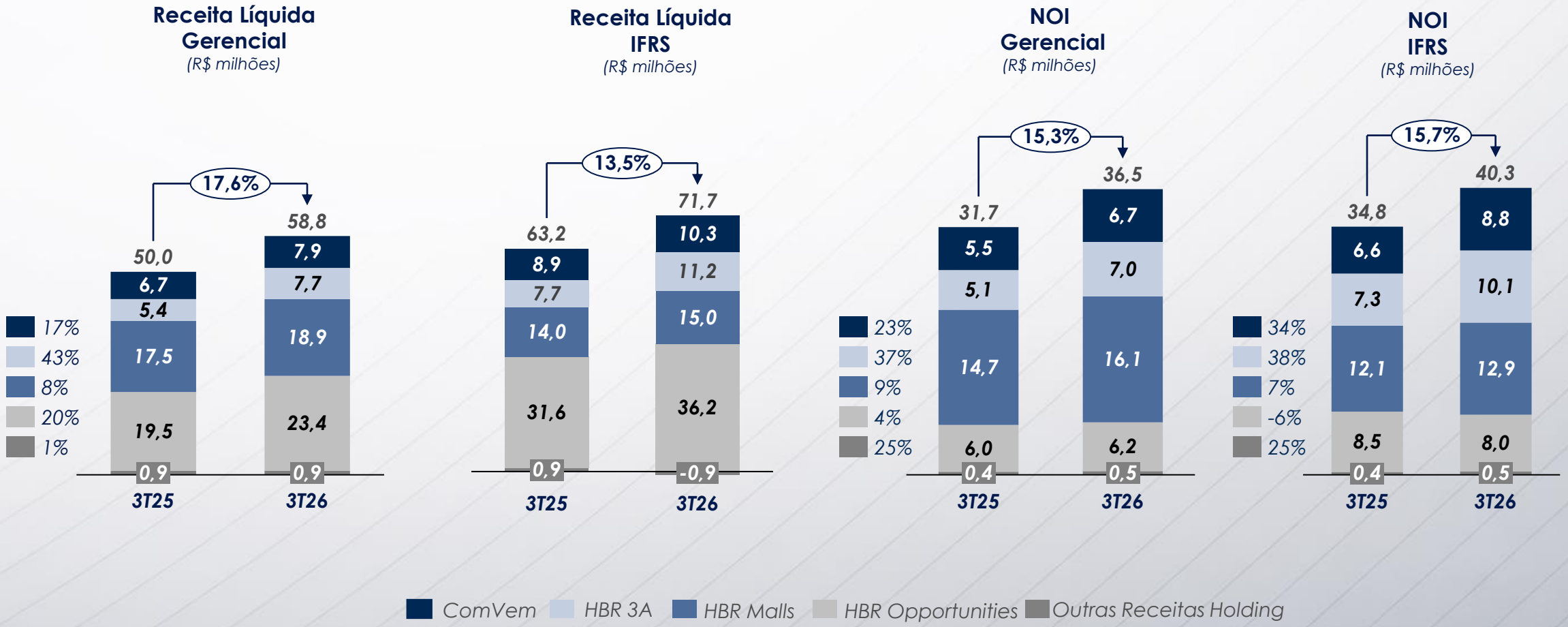
3T26



HBR Opportunities – W Hotel

DESEMPENHO FINANCEIRO

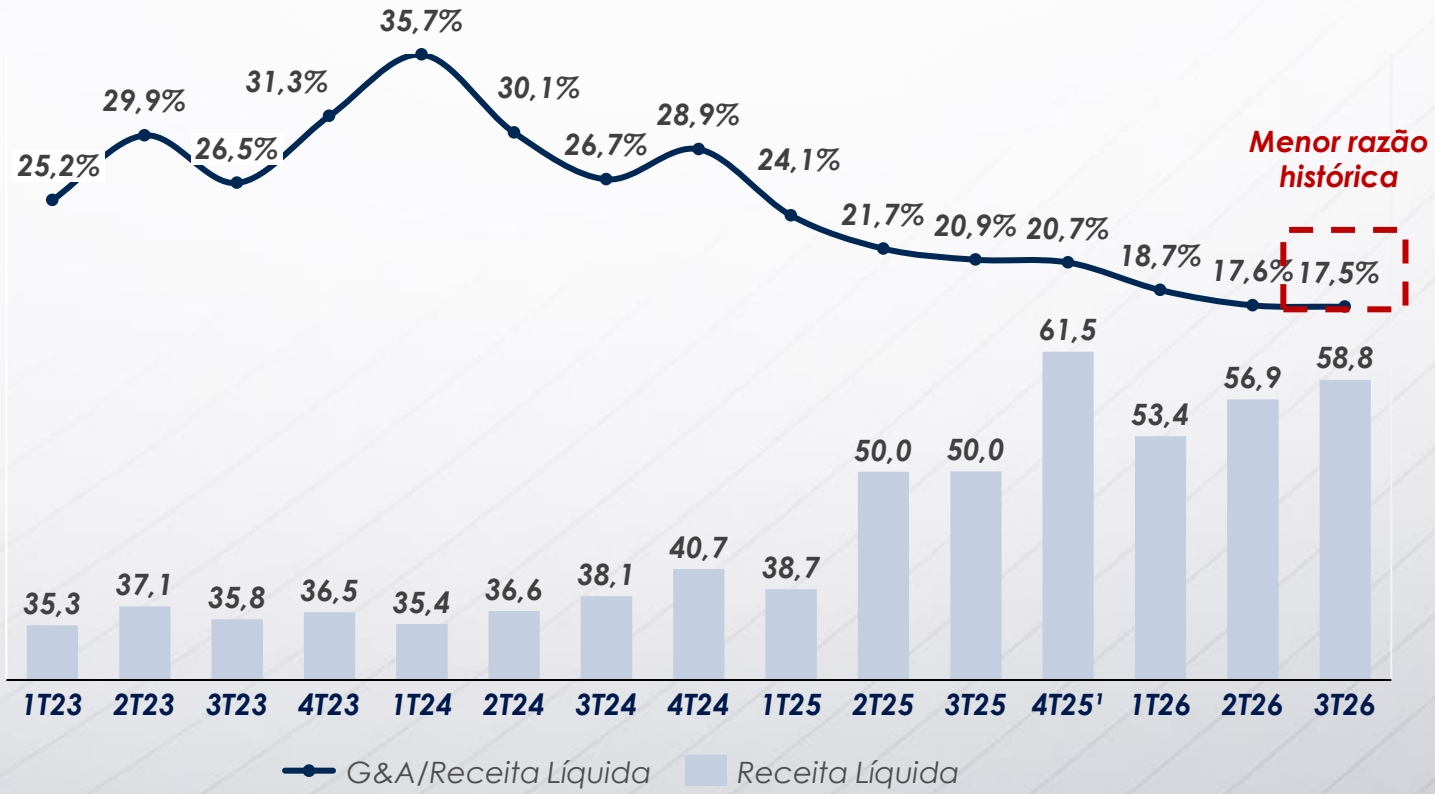
RECEITA LÍQUIDA DE R$ 58,8 MILHÕES (GERENCIAL), COM AUMENTO DE 17,6% VS. 3T25, REFLEXO DO CRESCIMENTO DE TODAS AS PLATAFORMAS: HBR 3A (+43%), HBR OPPORTUNITIES (+20%), COMVEM (+17%) E HBR MALLS (+8%), COM DESTAQUE PARA O AVANÇO DO NOI DO HBR 3A (+37%)



DESEMPENHO FINANCEIRO

MENOR RAZÃO HISTÓRICA DE G&A/RECEITA LÍQUIDA PELO 7º TRIMESTRE CONSECUTIVO: A RAZÃO ENTRE G&A PELA RECEITA FOI DE 17,5% NO 3T26, ANTE 20,9% NO 3T25, MELHORA DE 3,4 P.P.

Representatividade do G&A



G&A

- **G&A no nível mais baixo em relação a receita líquida dos últimos anos,** como mostra o gráfico ao lado. Melhora de 3,4 p.p.
- **Crescimento robusto da receita acompanhado por controle de custos, ampliando margens e reforçando geração sustentável de valor**

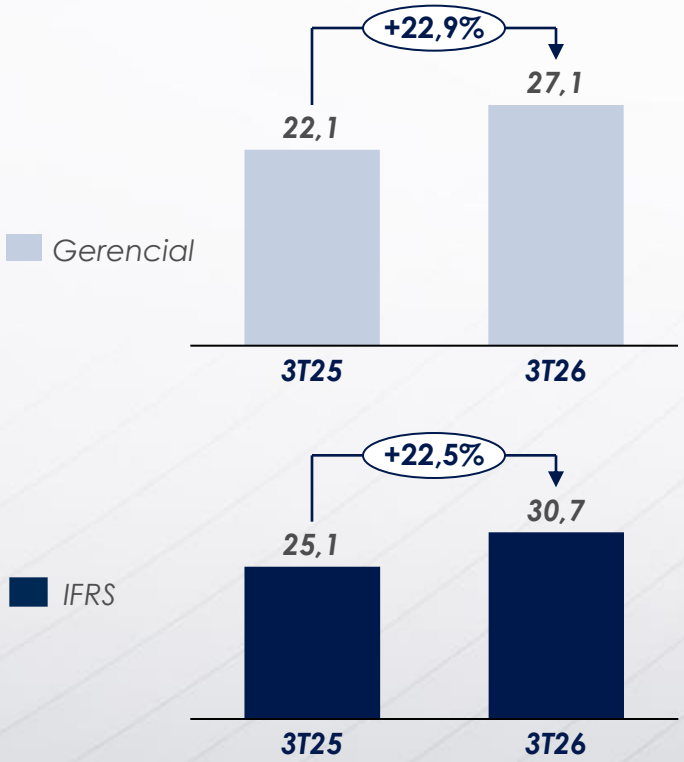
¹ Informações ajustadas pela alienação do empreendimento HBR 3A Corporate Pinheiros, anteriormente registrado a custo e reconhecido na receita do trimestre.

ComVem – Chácara Patteo Klabin

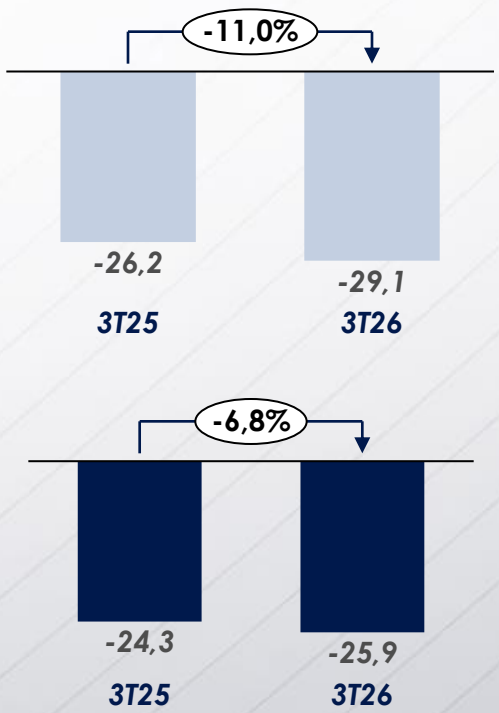
DESEMPENHO FINANCEIRO

O EBITDA AJUSTADO DE R$ 27,1 MILHÕES NO 3T26, AVANÇO EXPRESSIVO DE 22,9% VS. 3T25 E MARGEM DE 46,2% (GERENCIAL). SUSTENTADO PELO FORTE CRESCIMENTO DE RECEITA LÍQUIDA EM TODAS AS PLATAFORMAS BEM COMO PELO CONTROLE DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

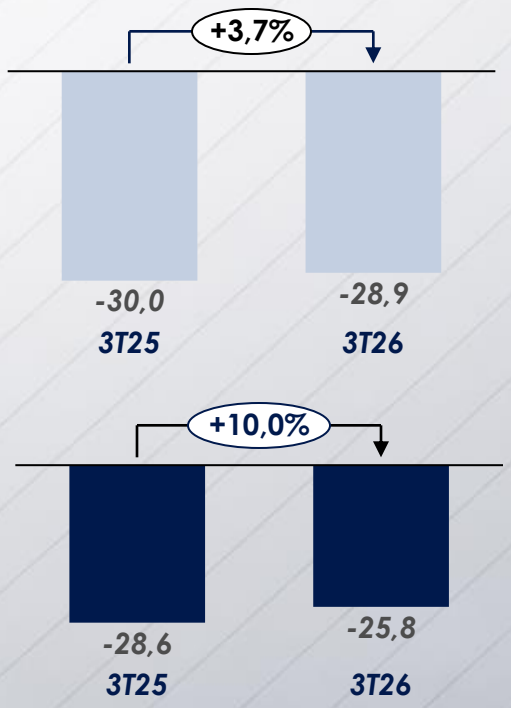
EBITDA Ajustado
(R$ milhões)



FFO Ajustado
(R$ milhões)



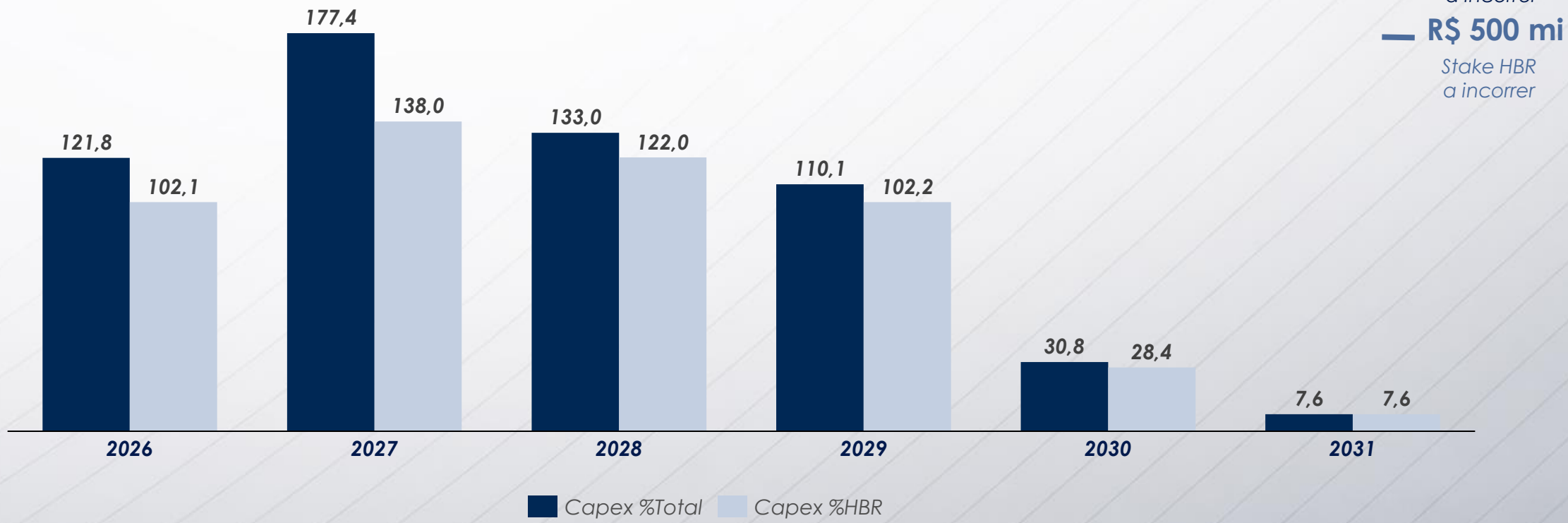
Lucro Líquido
(R$ milhões)



CAPEX

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

CAPEX a incorrer
(R$ milhões)



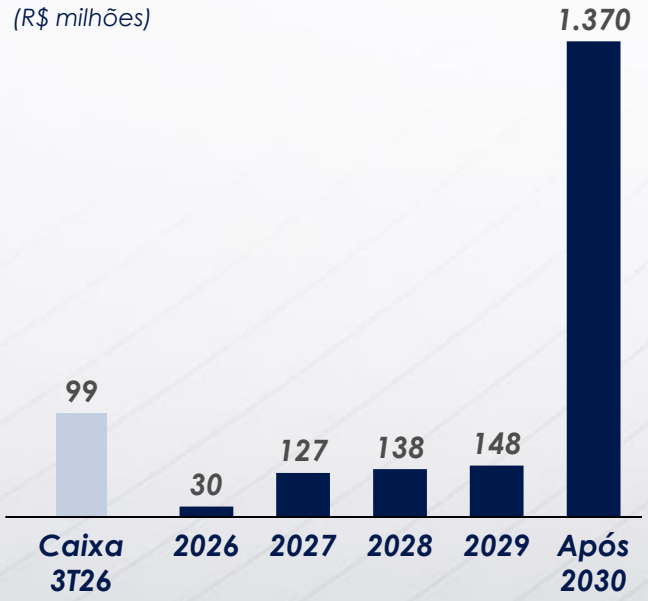
ENDIVIDAMENTO

AVANÇO DE 14,8% DA DÍVIDA LÍQUIDA VS. 3T25 E DE 8,3% VS. 2T26, COM A INCORPORAÇÃO DE NOVAS CAPTAÇÕES PARA O FINANCIAMENTO DOS PROJETOS EM EXECUÇÃO, PARCIALMENTE COMPENSADAS PELAS AMORTIZAÇÕES DO PERÍODO

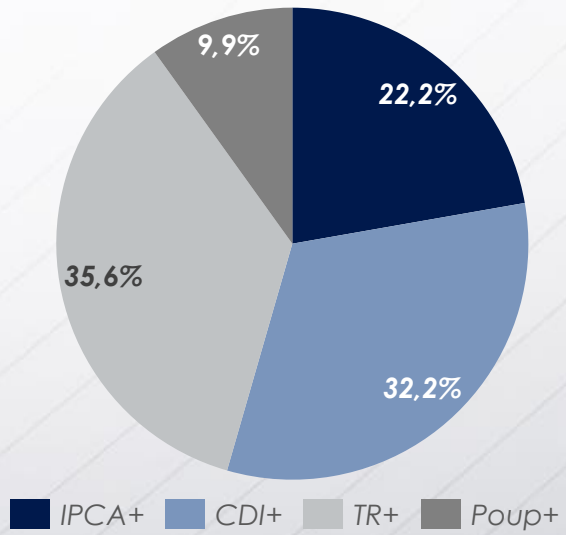
R$ 1,8 bi	R$ 99 mi	R$ 1,7 bi	51,0%
Dívida bruta	*Caixa e equivalentes*	*Dívida líquida*	*Dívida líquida/PPI*

Cronograma de Amortização da Dívida Gerencial %HBR

(R$ milhões)

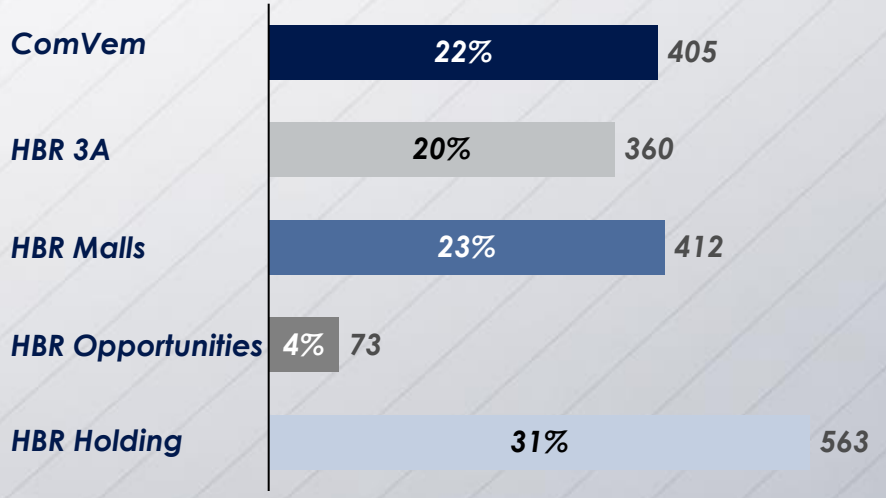


Indexador atrelado às dívidas



Dívida Bruta Gerencial %HBR

(R$ milhões)



Notas: O cronograma de amortização considera os vencimentos de empréstimos, financiamento e debêntures do stake da HBR em cada uma das sociedades.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

ANA CLARA BRANCO

Analista de Relações com Investidores

ri@hbrrealty.com.br

ri.hbrrealty.com.br

(11) 4793-7556

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

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

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

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

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



HBR Opportunities – W Hotel


HBR
HBR Opportunities – W São Paulo
EARNINGS
PRESENTATION
3Q26
EARNINGS VIDEOCONFERENCE
Simultaneous translation into English
November 6, 2026
10:00 a.m. (BRT) | 8:00 a.m. (NYC)
Click here to access
HBRE
B3 LISTED NM



ComVem – Patteo Mogilar

DISCLAIMER

This presentation may contain certain statements that express expectations, beliefs and forecasts of the management of HBR Realty regarding future events or results. Such statements are not historical facts and are based on information related to the real estate market, on economic and financial information available to date, and on projections related to the market in which HBR Realty operates.

The factors that may affect HBR Realty's operating, economic and financial performance include, but are not limited to: (i) the macroeconomic environment; (ii) risks associated with real estate activities; (iii) lack of financing to meet our activities and needs; (iv) potential delays and failures in our real estate developments; (v) the success of our partnerships; (vi) the competitiveness of the real estate sector; (vii) changes in the legislation that regulates the sector.

This presentation was based on information and data available on the date it was prepared, and HBR Realty undertakes no obligation to update it based on new information and/or future events.

The information contained in this report should be read together with the Financial Statements and their respective notes. Operating data and managerial information, including the calculation of EBITDA and Adjusted EBITDA, have been adjusted to reflect the effects of developments not consolidated by the Company, in proportion to its interest in each development. Such information has not been reviewed by the independent auditors. All IFRS information was extracted directly from the Company's audited Financial Statements and complies with International Financial Reporting Standards (IFRS).

3Q26 HIGHLIGHTS

R$ 66.3 mn *(+20.2%)*
Gross Revenue

R$ 58.8 mn
Net Revenue (+17.6%)

R$ 36.5 mn *(+15.3%)*
Managerial NOI

18.5% 3Q26 22.4% 3Q25
SG&A/Net Revenue
Record low

HBR Opportunities

Net revenue of R$ 23.4 mn (+20.4%)

W Hotel with record occupancy of 61.8%

W Hotel room revenue R$ 19.8 mn (+43.3%)

COMVEM

NOI of R$ 6.7 mn (+22.7%) *Margin of 85.7%*

Sales of R$ 117.6 mn (+8.6%) and rents of R$ 11.5 mn (+20.0%)

HBR 3A

NOI of R$ 7.0 mn (+37.1%)

3A Paulista 100% leased prior to delivery

HBR Malls

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

Sales of R$ 455.5 mn *(+8.6%)*

Rents of R$ 30.8 mn *(+5.3%)*

Note: Information refers to 3Q26, compared with 3Q25, unless otherwise indicated.

HBR

OPERATIONAL
FIGURES

3Q26



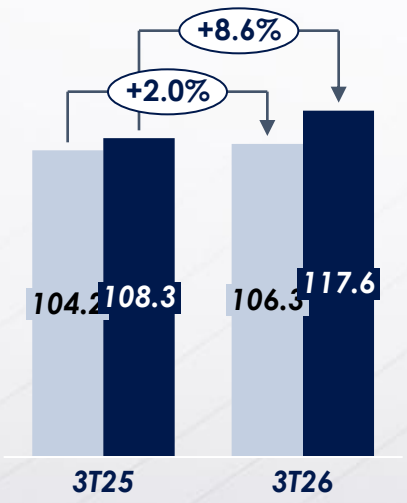
HBR Opportunities – W Hotel

OPERATIONAL FIGURES

COMVEM

R$ 7.9 mn *net revenue* | +20.0% *rents* | +8.2% *SSR*

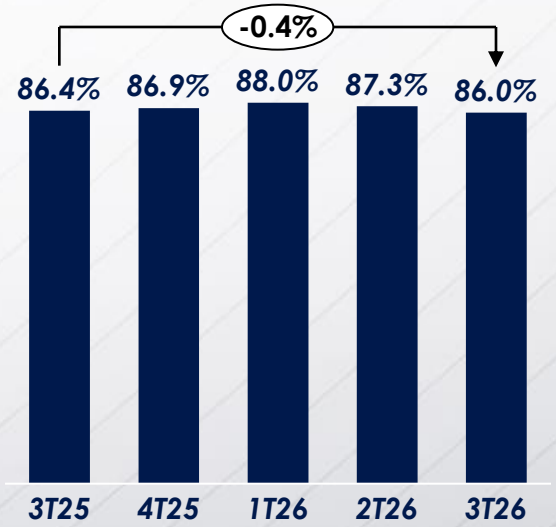
Sales
(R$ million)



Rents
(R$ million)



Occupancy Rate

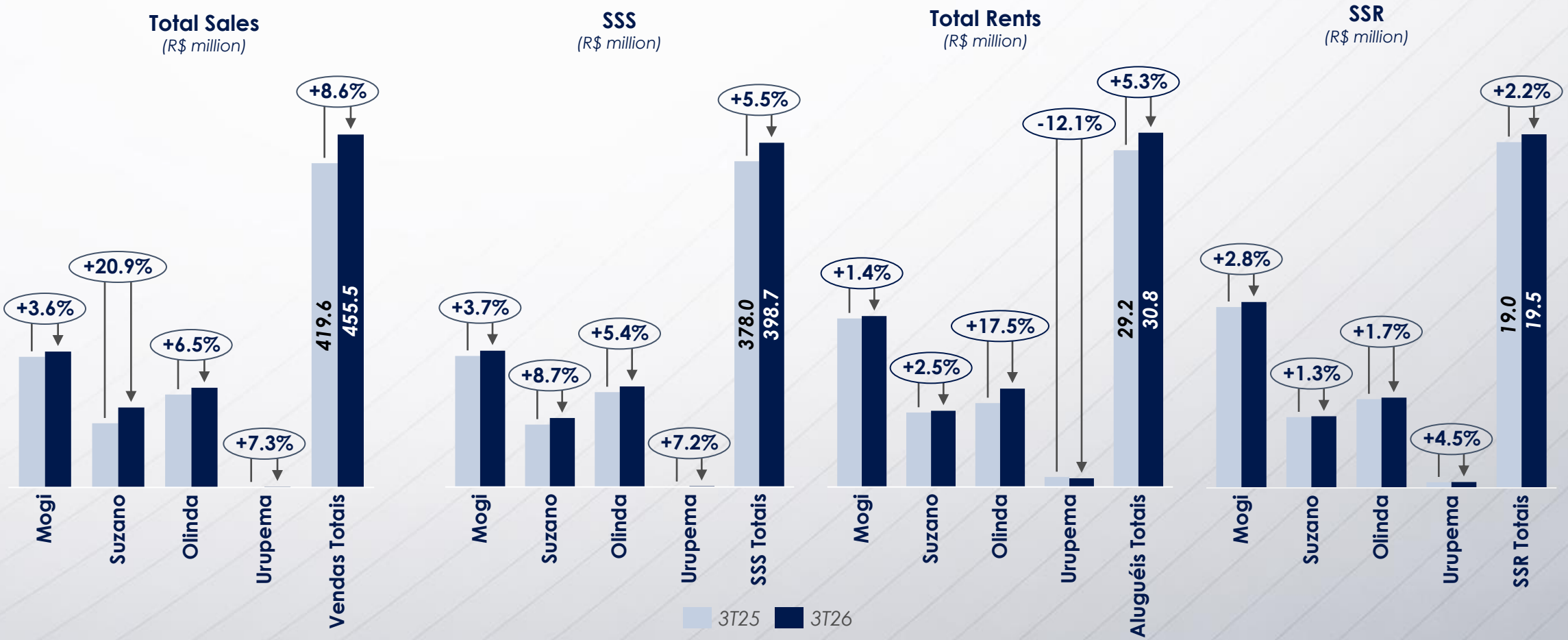


- NOI up 22.7% vs. 3Q25 (R$ 6.7 million), with a margin of 85.7%, reflecting revenue growth driven by the addition of GLA and the maturation of delivered assets.
- Sales up 8.6% to R$ 117.6 million, with SSS growth of 2.0%
- Rents up 20.0% to R$ 11.5 million, with SSR growth of 8.2%
- Managerial net revenue of R$ 7.9 million (+16.7% vs. 3Q25), reflecting organic growth in rental and sales revenues
- Occupancy rate of 86.0%, -0.4 p.p. vs. 3Q25.

ComVem Patteo Mogilar

OPERATIONAL FIGURES

HBR Malls



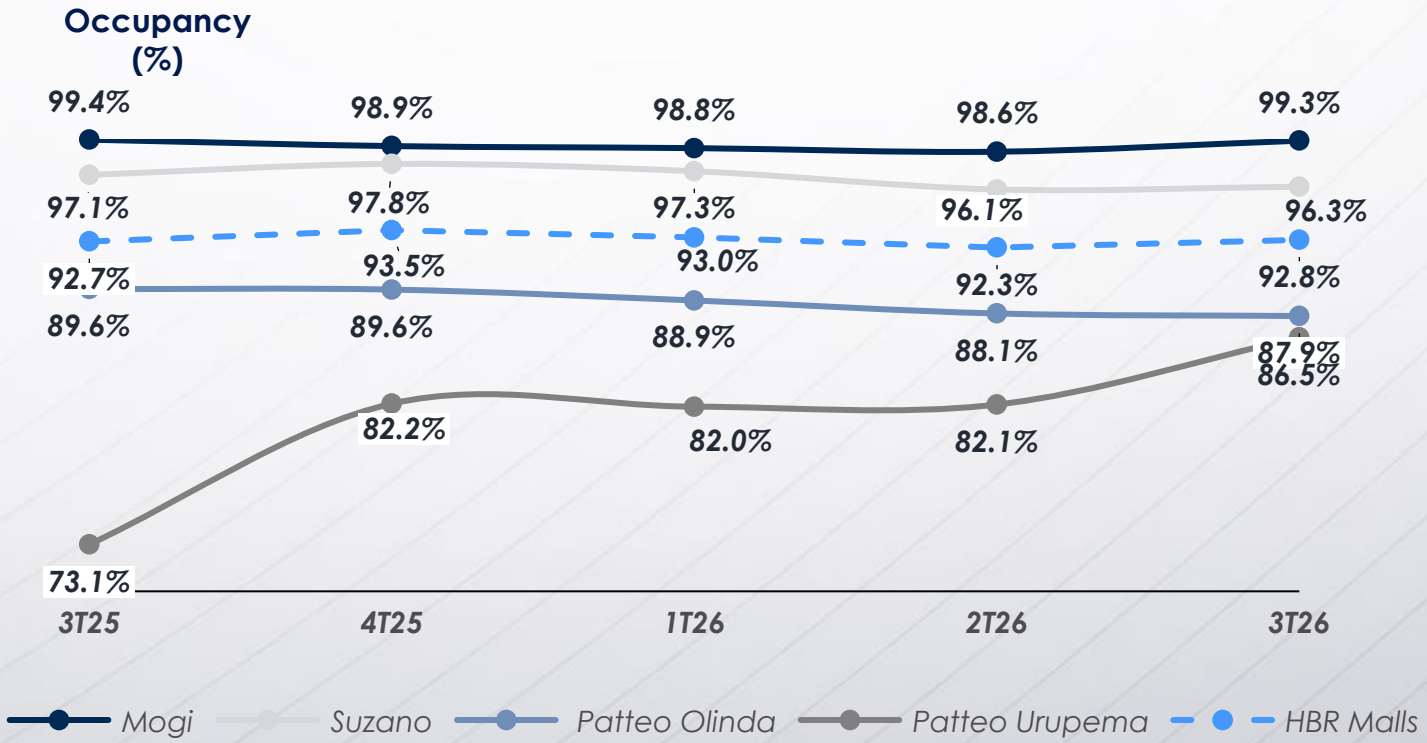
OPERATIONAL FIGURES

HBR Malls

R$ 455.5 mn *total sales*

+2.2% *SSR*

92.8% *occupancy*



- **Managerial NOI of R$ 16.1 mn, +9.4% vs. 3Q25, with a margin of 85.3%**
- **Sales of R$ 455.5 million, up 8.6%** year over year.
- **Average mall occupancy of 92.8%,** led by Mogi (99.3%) and Suzano (96.3%), **reinforcing the positioning of the Malls as regional benchmarks**
- **Patteo Urupema, still in its maturation phase,** with occupancy of 86.5%, +13.5 p.p. vs. 3Q25.

HBR Malls – Patteo Olinda Shopping

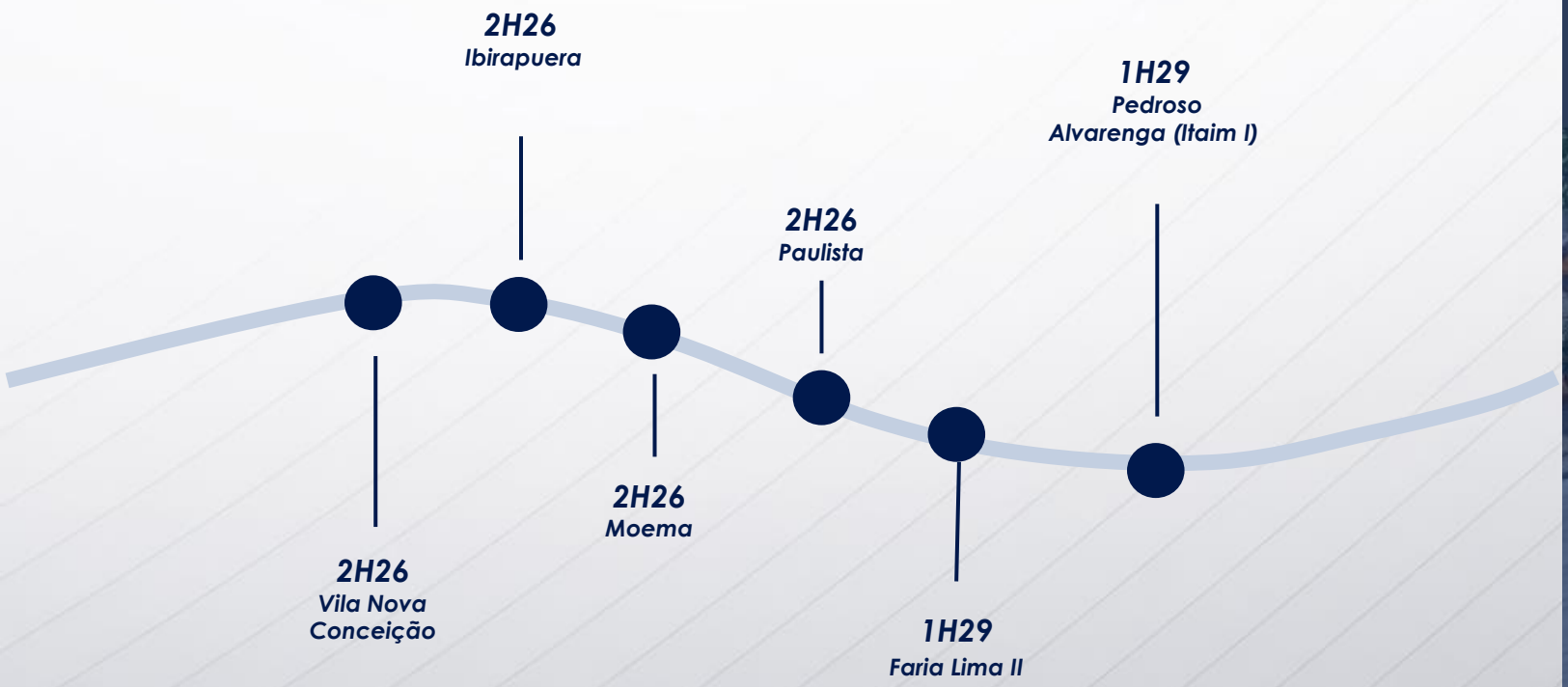
OPERATIONAL FIGURES

HBR 3A

100%
occupancy

91.4%
3A Paulista construction

Expected Deliveries



- **Net revenue of R$ 7.7 mn in 3Q26 (+42.9% vs. 3Q25), driven by the contractual renegotiation with the tenant of 3A Faria Lima**
- **Platform** occupancy rate **consistently at 100% since 2020.**
- **3A Paulista with 100% of its area leased ahead of delivery, scheduled for 4Q26, and construction 91.4% complete.**
- **Six projects under development (2026-2029)**

OPERATIONAL FIGURES

HBR Opportunities

R$ 23.4 mn
net revenue

+20.4%
Net revenue growth

- **Platform net revenue of R$ 23.4 million in 3Q26, up 20.4%, reflecting the ramp-up of the W Hotel.**
- **W Hotel room revenue of R$ 19.8 million in the quarter, versus R$ 13.8 million in 3Q25, reflecting its operational progress, with average quarterly occupancy of 61.8% and growth in room and F&B, banquet and event revenues.**
- **The +Box Patteo São Paulo unit continues its ramp-up following its delivery in 2025.**



ASSET PORTFOLIO

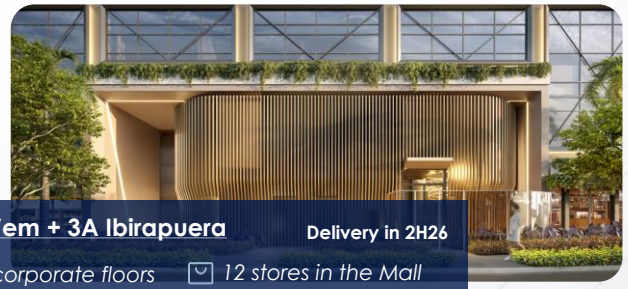
DIVERSIFIED PORTFOLIO IN STRATEGIC LOCATIONS, WITH HIGH QUALITY AND STRONG VALUE-CREATION POTENTIAL

Completed and Upcoming Deliveries



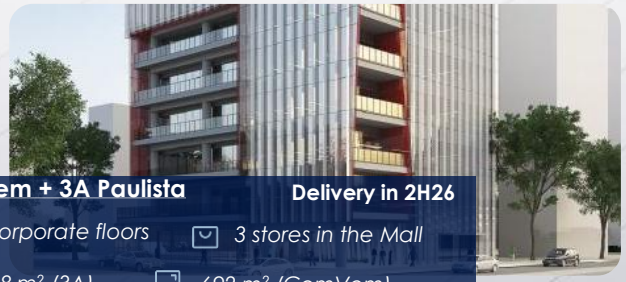
ComVem + 3A Vila Nova Conceição — Delivery in 2H26

- 16 corporate floors
- 1 store in the Mall
- 8,464 m² (3A)
- 1,423 m² (ComVem)
- 9,887 m² total GLA
- 88 spaces



ComVem + 3A Ibirapuera — Delivery in 2H26

- 3 corporate floors
- 12 stores in the Mall
- 5,166 m² (3A)
- 2,656 m² (ComVem)
- 7,822 m² total GLA
- 285 spaces



ComVem + 3A Paulista — Delivery in 2H26

- 13 corporate floors
- 3 stores in the Mall
- 9,308 m² (3A)
- 692 m² (ComVem)
- 10,000 m² total GLA
- 102 spaces

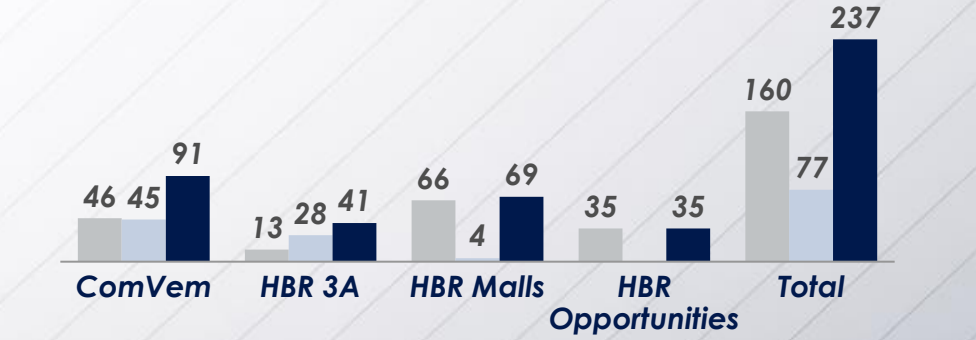


ComVem + 3A Moema — Delivery in 2H26

- 2 corporate floors
- 1 store in the Mall
- 4,752 m² (3A)
- 2,405 m² (ComVem)
- 7,157 m² total GLA
- 50 spaces

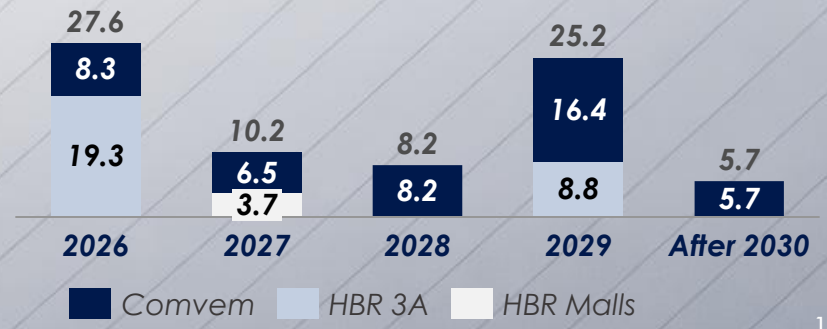
GLA Evolution – %HBR

(GLA, thousand m²)



Upcoming Deliveries Schedule – %HBR

(GLA, thousand m²)



HBR

FINANCIAL PERFORMANCE

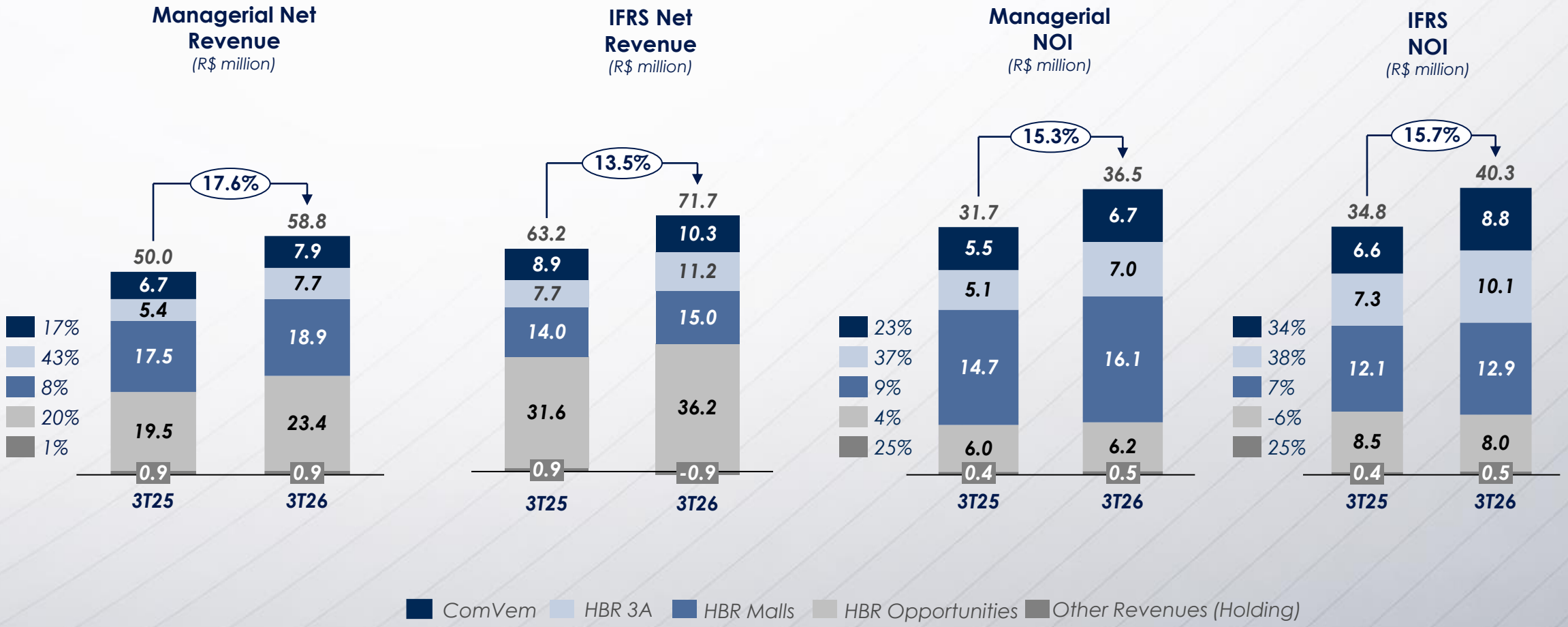
3Q26



HBR Opportunities – W Hotel

FINANCIAL PERFORMANCE

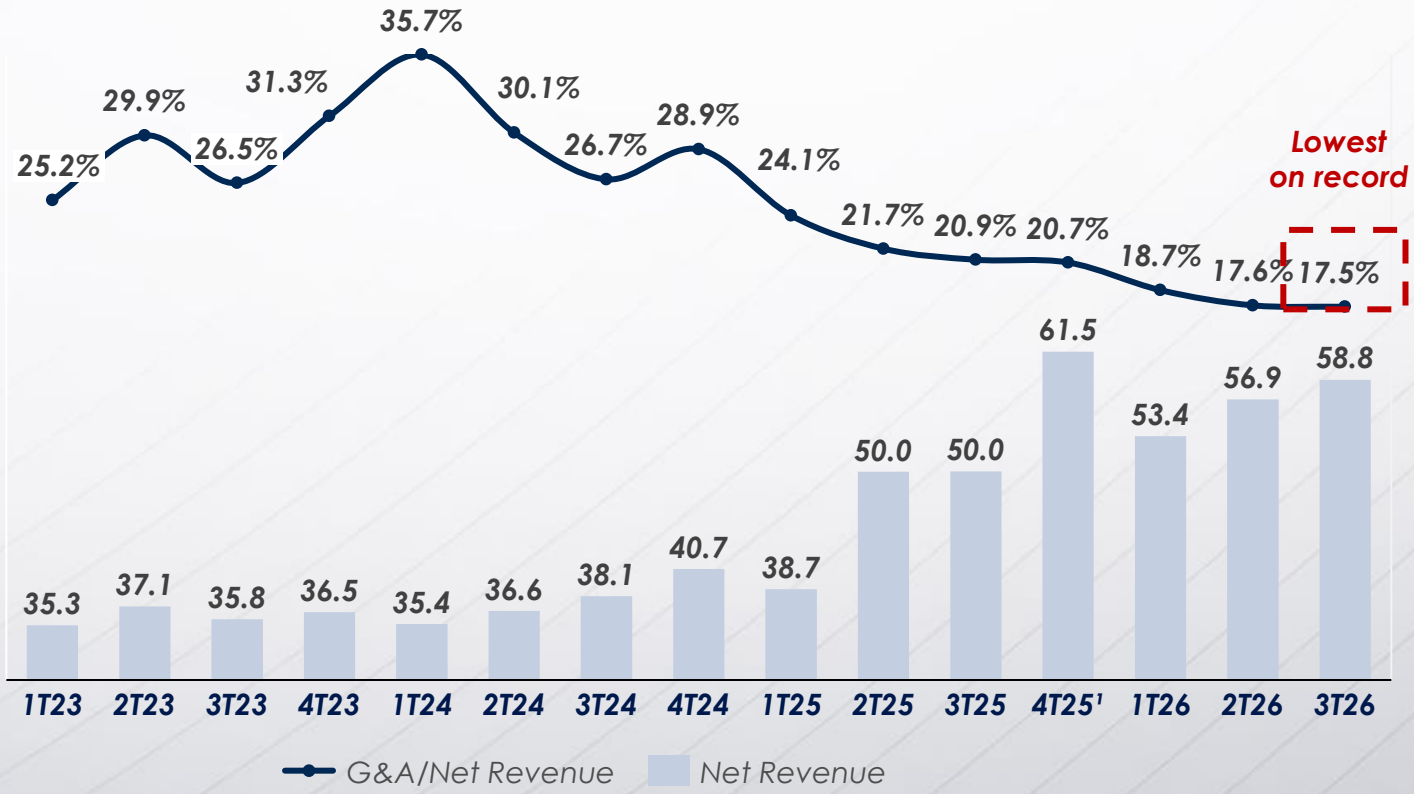
MANAGERIAL NET REVENUE OF R$ 58.8 MILLION, UP 17.6% VS. 3Q25, REFLECTING GROWTH ACROSS ALL PLATFORMS: HBR 3A (+43%), HBR OPPORTUNITIES (+20%), COMVEM (+17%) AND HBR MALLS (+8%), WITH HBR 3A NOI STANDING OUT (+37%)



FINANCIAL PERFORMANCE

LOWEST G&A/NET REVENUE RATIO ON RECORD FOR THE 7TH CONSECUTIVE QUARTER: G&A TO NET REVENUE WAS 17.5% IN 3Q26, VERSUS 20.9% IN 3Q25, AN IMPROVEMENT OF 3.4 P.P.

G&A as % of Net Revenue



G&A

- **G&A at its lowest level relative to net revenue in recent years,** as shown in the chart. Improvement of 3.4 p.p.
- **Robust revenue growth combined with cost control, expanding margins and reinforcing sustainable value creation**

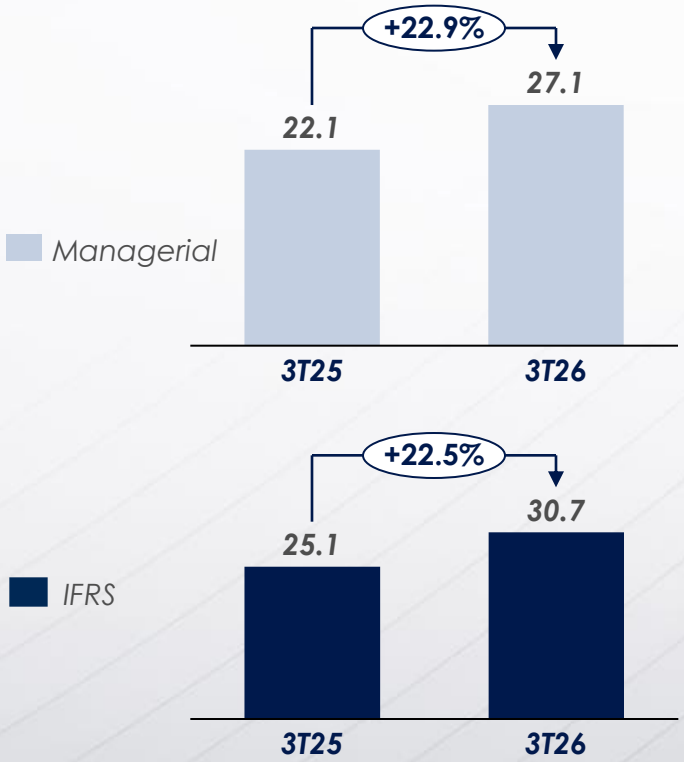
¹ Information adjusted for the sale of the HBR 3A Corporate Pinheiros property, previously recorded at cost and recognized in the quarter's revenue.

ComVem – Chácara Patteo Klabin

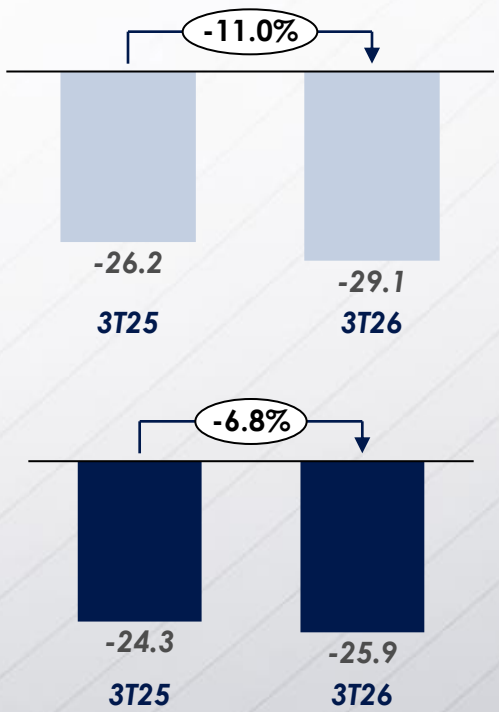
FINANCIAL PERFORMANCE

ADJUSTED EBITDA OF R$ 27.1 MILLION IN 3Q26, A STRONG 22.9% INCREASE VS. 3Q25, WITH A 46.2% MARGIN (MANAGERIAL), SUPPORTED BY STRONG NET REVENUE GROWTH ACROSS ALL PLATFORMS AND BY CONTROL OF ADMINISTRATIVE EXPENSES

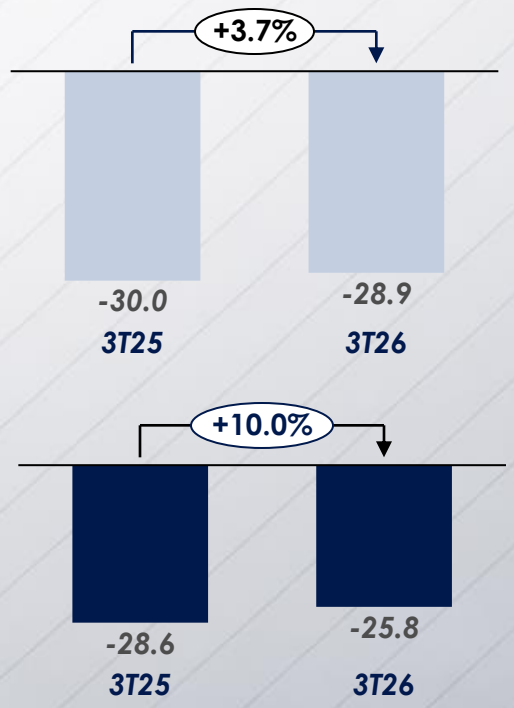
Adjusted EBITDA
(R$ million)



Adjusted FFO
(R$ million)



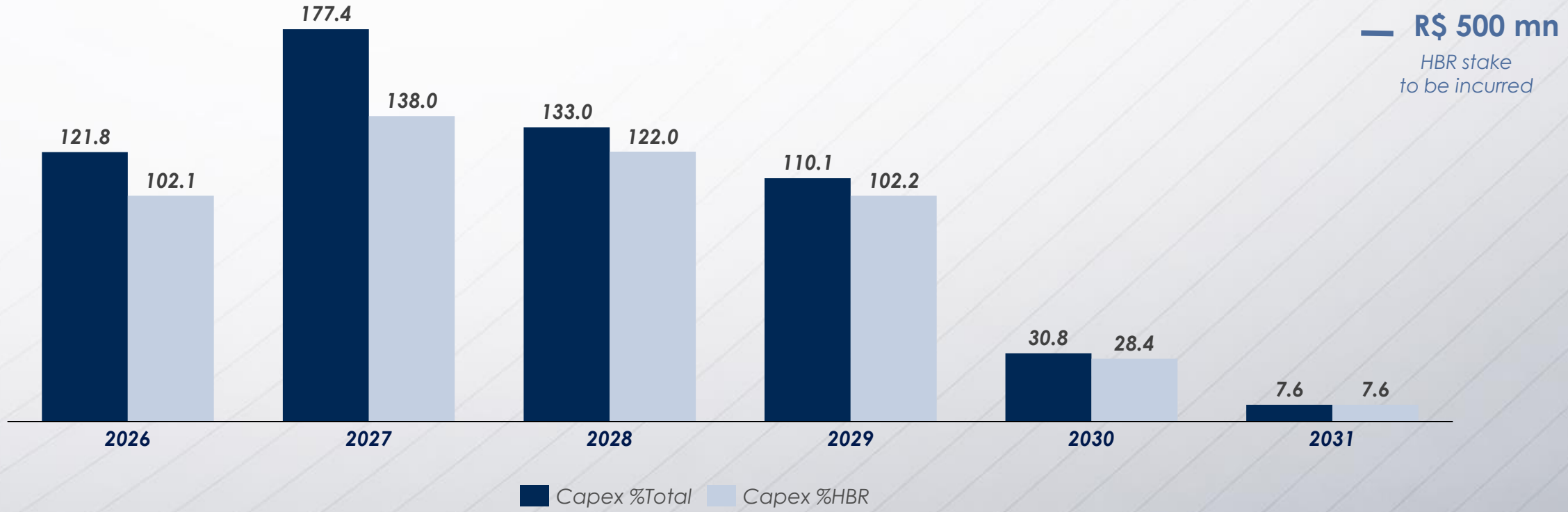
Net Income (Loss)
(R$ million)



CAPEX

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

Capex to be incurred
(R$ million)



R$ 581 mn
Total capex to be incurred

R$ 500 mn
HBR stake to be incurred

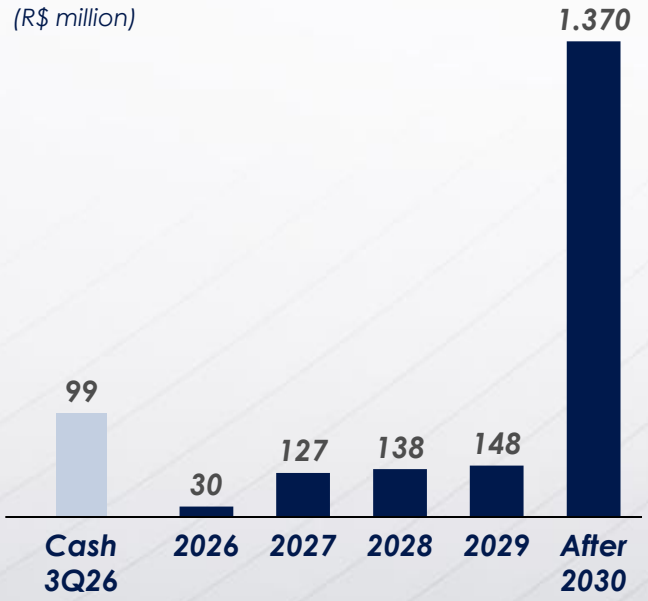
INDEBTEDNESS

NET DEBT UP 14.8% VS. 3Q25 AND 8.3% VS. 2Q26, REFLECTING NEW FUNDING RAISED TO FINANCE PROJECTS UNDER CONSTRUCTION, PARTIALLY OFFSET BY AMORTIZATIONS IN THE PERIOD

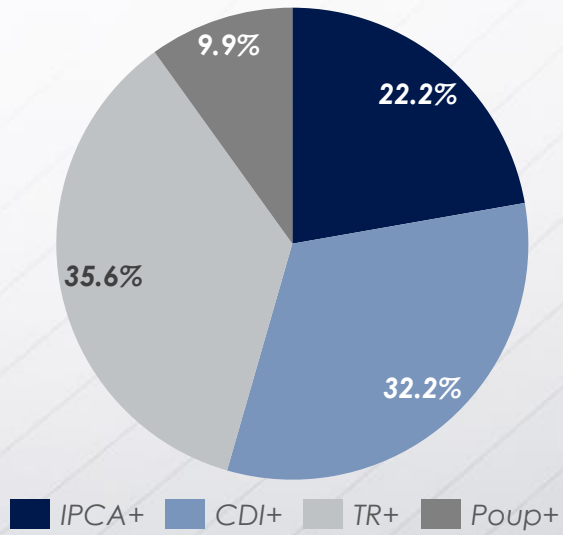
R$ 1.8 bn	R$ 99 mn	R$ 1.7 bn	51.0%
Gross debt	*Cash and equivalents*	*Net debt*	*Net debt/Investment Property*

Managerial Debt Amortization Schedule – %HBR

(R$ million)

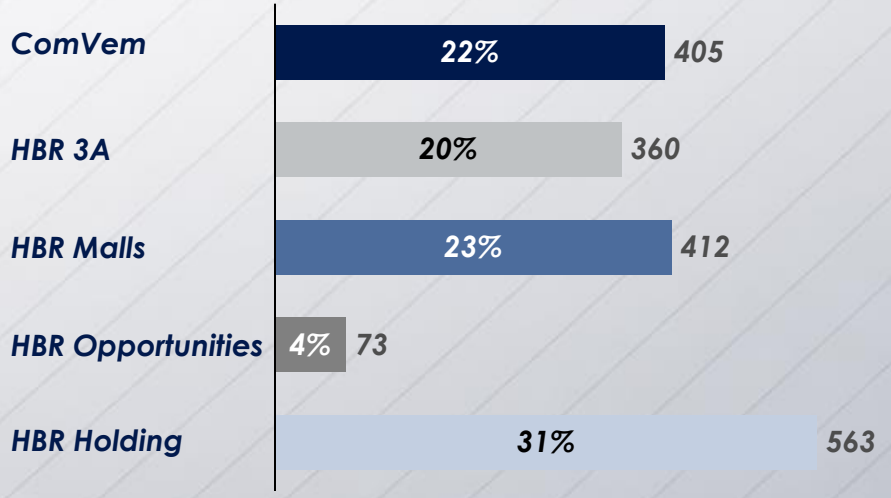


Debt by Index



Managerial Gross Debt – %HBR

(R$ million)



Note: The amortization schedule considers the maturities of loans, financing and debentures corresponding to HBR's stake in each company.

INVESTOR RELATIONS

ALEXANDRE DALPIERO DE FREITAS

Chief Financial and Investor Relations Officer

ANA CLARA BRANCO

Investor Relations Analyst

ri@hbrrealty.com.br

ri.hbrrealty.com.br

(11) 4793-7556

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4055 – 11th floor
São Paulo, SP (Branch Office)

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 – 2nd floor, Mogi das Cruzes, SP (Headquarters)

The information in this report should be read together with the Financial Statements and their respective notes. Operating data and managerial information, including the calculation of EBITDA and Adjusted EBITDA, have not been reviewed by the independent auditors. All information identified as IFRS was extracted directly from the Company's audited Financial Statements and complies with International Financial Reporting Standards (IFRS).

This report does not constitute any recommendation to buy securities or any indication of future results. The information presented herein is based on historical facts, strategies implemented, and the expectations and objectives of the Company's management. We emphasize that the Company is subject to several external factors that may affect its results and objectives, such as the macroeconomic environment and the business environment in Brazil, among others.

HBR is not responsible for any investment decisions made. Potential investors should conduct their own analysis of the Company's condition and business strategy.



HBR Opportunities – W Hotel