

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	64
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	65
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	66
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	67
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	590.192
Preferenciais	0
Total	590.192

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.666.135	2.552.968
1.01	Ativo Circulante	133.530	89.203
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	108	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	119.989	74.914
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	119.989	74.914
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	119.989	74.914
1.01.03	Contas a Receber	116	174
1.01.03.01	Clientes	116	174
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.940	12.217
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.940	12.217
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	377	1.799
1.01.08.03	Outros	377	1.799
1.01.08.03.01	Outros ativos	202	1.618
1.01.08.03.02	Adiantamentos	175	181
1.02	Ativo Não Circulante	2.532.605	2.463.765
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	143.709	142.972
1.02.01.07	Tributos Diferidos	29.834	29.834
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	107.512	106.774
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	107.512	106.774
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.363	6.364
1.02.01.10.03	Outros ativos	6.363	6.364
1.02.02	Investimentos	2.386.665	2.318.369
1.02.02.01	Participações Societárias	2.362.961	2.294.665
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.089.676	2.034.780
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	273.285	259.885
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.704	23.704
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.704	23.704
1.02.04	Intangível	2.231	2.424
1.02.04.01	Intangíveis	2.231	2.424

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.666.135	2.552.968
2.01	Passivo Circulante	154.080	134.218
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.096	5.517
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.659	1.353
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.659	1.353
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.437	4.164
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	5.437	4.164
2.01.02	Fornecedores	379	271
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	379	271
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	54.394	41.334
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	4.711	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	4.711	0
2.01.04.02	Debêntures	49.683	41.334
2.01.04.02.01	Debêntures	49.683	41.334
2.01.05	Outras Obrigações	78.794	73.676
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	68.605	63.891
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	68.605	63.891
2.01.05.02	Outros	10.189	9.785
2.01.05.02.04	Outros passivos	10.189	9.785
2.01.06	Provisões	13.417	13.420
2.01.06.02	Outras Provisões	13.417	13.420
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.417	13.420
2.02	Passivo Não Circulante	481.932	394.199
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	476.712	388.975
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.294	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	45.294	0
2.02.01.02	Debêntures	431.418	388.975
2.02.01.02.01	Debêntures	431.418	388.975
2.02.02	Outras Obrigações	2.827	2.831
2.02.02.02	Outros	2.827	2.831
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.827	2.831
2.02.03	Tributos Diferidos	2.178	2.178
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.178
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.178
2.02.04	Provisões	215	215
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	215	215
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	215	215
2.03	Patrimônio Líquido	2.030.123	2.024.551
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	5.304	3.472
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.304	3.472
2.03.04	Reservas de Lucros	649.147	650.703
2.03.04.01	Reserva Legal	38.327	38.327
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.935	181.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	428.885	430.441

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-16.017	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	30.817	9.504
2.03.08.01	Transações de capital	34.047	12.734
2.03.08.02	Ações em Tesouraria	-3.230	-3.230

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.002	1.037
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	201	228
3.01.02	Taxa de administração	956	964
3.01.03	Deduções da Receita	-155	-155
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-504	-410
3.03	Resultado Bruto	498	627
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.288	3.880
3.04.01	Despesas com Vendas	-266	-165
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.881	-7.458
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-9.792	-7.508
3.04.02.02	Despesas tributárias	-34	-24
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-55	74
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.859	11.503
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	2.859	11.503
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.790	4.507
3.06	Resultado Financeiro	-9.227	-6.011
3.06.01	Receitas Financeiras	1.528	5.120
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.755	-11.131
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-16.017	-1.504
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-16.017	-1.504
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-16.017	-1.504
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,15522	-0,01458
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,15522	-0,01458

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-16.017	-1.504
4.03	Resultado Abrangente do Período	-16.017	-1.504

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.777	-14.556
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.578	-8.737
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-16.017	-1.504
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	200	227
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	0	191
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-2.859	-11.503
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	-951	-9
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	21	-13
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	10.753	13.165
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	-9.201
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-1.557	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	0	-90
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	1.832	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.801	-5.819
6.01.02.01	Contas a receber	37	-3.916
6.01.02.02	Adiantamentos	6	0
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-723	-3.712
6.01.02.04	Outros ativos	1.418	-4.939
6.01.02.05	Fornecedores	108	181
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.579	1.117
6.01.02.10	Outros passivos	400	1.768
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-738	-1.043
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	4.714	4.725
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-89.209	30.602
6.02.01	Investimentos	-65.440	-4.984
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-45.075	35.667
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-7	-81
6.02.08	Transações de capital	21.313	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	90.995	-16.589
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	50.956	0
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	0	-7.143
6.03.04	Captação de debêntures	50.000	0
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-9.961	-9.446
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9	-543
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99	885
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	108	342

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.833	0	0	21.313	23.146
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	1.833	0	0	0	1.833
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	21.313	21.313
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-1.557	-16.017	0	-17.574
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.017	0	-16.017
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-1.557	0	0	-1.557
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-1.557	0	0	-1.557
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	2.075	649.146	-16.017	108.228	2.030.123

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-9.200	-1.504	0	-10.704
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.504	0	-1.504
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-9.200	0	0	-9.200
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-9.200	0	0	-9.200
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	2.744	532.789	-1.504	97.161	1.917.881

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	1.147	1.190
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	191	226
7.01.02	Outras Receitas	956	964
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-504	-410
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-311	-335
7.02.04	Outros	-193	-75
7.03	Valor Adicionado Bruto	643	780
7.04	Retenções	-200	-227
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-200	-227
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	443	553
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.387	16.623
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.859	11.503
7.06.02	Receitas Financeiras	1.528	5.120
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.830	17.176
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.830	17.176
7.08.01	Pessoal	7.840	4.968
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.905	4.242
7.08.01.02	Benefícios	776	611
7.08.01.03	F.G.T.S.	159	115
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.063	982
7.08.02.01	Federais	1.025	943
7.08.02.03	Municipais	38	39
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.944	12.730
7.08.03.01	Juros	10.633	11.072
7.08.03.03	Outras	1.311	1.658
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-16.017	-1.504
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-16.017	-1.504

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.816.140	4.689.030
1.01	Ativo Circulante	536.696	469.345
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	25.651	20.876
1.01.02	Aplicações Financeiras	203.815	167.706
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	203.815	167.706
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	203.815	167.706
1.01.03	Contas a Receber	47.413	59.369
1.01.03.01	Clientes	47.413	59.369
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.233	15.384
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.233	15.384
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	242.584	206.010
1.01.08.03	Outros	242.584	206.010
1.01.08.03.01	Outros ativos	204.057	182.326
1.01.08.03.02	Adiantamentos	38.527	23.684
1.02	Ativo Não Circulante	4.279.444	4.219.685
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	114.467	123.452
1.02.01.04	Contas a Receber	9.937	4.805
1.02.01.04.01	Clientes	9.937	4.805
1.02.01.07	Tributos Diferidos	46.854	46.854
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.914	2.862
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	54.762	68.931
1.02.01.10.03	Outros ativos	54.762	68.931
1.02.02	Investimentos	4.132.390	4.086.921
1.02.02.01	Participações Societárias	317.548	294.168
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.814.842	3.792.753
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.814.842	3.792.753
1.02.04	Intangível	32.587	9.312
1.02.04.01	Intangíveis	32.587	9.312

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.816.140	4.689.030
2.01	Passivo Circulante	290.466	284.631
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	17.736	7.692
2.01.01.01	Obrigações Sociais	11.568	2.996
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	11.568	2.996
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.168	4.696
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	6.168	4.696
2.01.02	Fornecedores	16.881	14.511
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.881	14.511
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.280	1.619
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.280	1.619
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.280	1.619
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	122.178	89.242
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	62.027	36.660
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	62.027	36.660
2.01.04.02	Debêntures	60.151	52.582
2.01.04.02.01	Debêntures	60.151	52.582
2.01.05	Outras Obrigações	131.391	171.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	30.860	69.139
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	30.860	69.139
2.01.05.02	Outros	100.531	102.428
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.700	2.700
2.01.05.02.04	Outros passivos	15.142	11.872
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	82.689	87.856
2.02	Passivo Não Circulante	1.777.691	1.672.901
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.267.197	1.156.951
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	734.047	660.794
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	734.047	660.794
2.02.01.02	Debêntures	533.150	496.157
2.02.01.02.01	Debêntures	533.150	496.157
2.02.02	Outras Obrigações	322.291	326.142
2.02.02.02	Outros	322.291	326.142
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	313.829	317.519
2.02.02.02.04	Outros Passivos	8.462	8.623
2.02.03	Tributos Diferidos	187.878	189.483
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	187.878	189.483
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	187.878	189.483
2.02.04	Provisões	325	325
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	325	325
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	325	325
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.747.983	2.731.498
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	5.304	3.472
2.03.02.04	Opções Outorgadas	5.304	3.472
2.03.04	Reservas de Lucros	649.147	650.703

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.01	Reserva Legal	38.327	38.327
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.935	181.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	428.885	430.441
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-16.017	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	30.817	9.504
2.03.08.01	Transações de capital	34.047	12.734
2.03.08.02	Ações em Tesouraria	-3.230	-3.230
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	717.860	706.947

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	37.691	36.977
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	34.497	32.666
3.01.02	Taxa de administração	1.320	1.508
3.01.03	Deduções da Receita	-4.910	-3.563
3.01.04	Outras receitas	806	645
3.01.05	Hospedagem	5.978	5.721
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-7.197	-5.907
3.03	Resultado Bruto	30.494	31.070
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.856	4.568
3.04.01	Despesas com Vendas	-618	-523
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.711	5.518
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-12.861	-9.193
3.04.02.02	Despesas tributárias	-109	-1.041
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	259	15.752
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	473	-427
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	473	-427
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.638	35.638
3.06	Resultado Financeiro	-28.354	-27.619
3.06.01	Receitas Financeiras	4.659	9.546
3.06.02	Despesas Financeiras	-33.013	-37.165
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.716	8.019
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.333	-2.610
3.08.01	Corrente	-2.333	-2.610
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-13.049	5.409
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-13.049	5.409
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-16.017	-1.504
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.968	6.913
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,12646	0,05242
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,12646	0,05242

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-13.049	5.409
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-13.049	5.409
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-16.017	-1.504
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.968	6.913

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-47.630	6.167
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	14.467	34.163
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-10.716	8.019
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.055	480
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	0	191
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-473	427
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	2.439	5.791
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	194	-575
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	14.590	17.528
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	4.719	0
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-1.557	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	2.384	2.393
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	0	-91
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	1.832	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-62.097	-27.996
6.01.02.01	Contas a receber	6.630	-26.425
6.01.02.02	Adiantamentos	-14.843	-1.372
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.849	-5.386
6.01.02.04	Outros ativos	-7.562	-2.188
6.01.02.05	Fornecedores	2.370	7.783
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	10.705	3.656
6.01.02.07	Pagamentos de aquisições de imóveis	-22.327	-7.437
6.01.02.10	Outros passivos	3.110	1.485
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-52	-31
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	-38.279	1.919
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-81.693	-5.833
6.02.01	Investimentos	-24.882	-15.754
6.02.02	Dividendos recebidos	1.975	1.955
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-36.109	37.066
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-24.330	1.366
6.02.05	Propriedades para Investimento	-26.808	-27.851
6.02.08	Transações de capital	21.313	-5
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.938	-2.610
6.02.12	Aquisição de Imóveis	11.086	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	134.098	-768
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	105.043	19.135
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-8.862	-12.418
6.03.04	Captação de debêntures	50.000	0
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-20.028	-28.946
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	7.945	21.461
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.775	-434
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.876	43.307
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	25.651	42.873

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	1.833	0	0	21.313	23.146	0	23.146
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	1.833	0	0	0	1.833	0	1.833
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	21.313	21.313	0	21.313
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-1.557	-16.017	0	-17.574	10.913	-6.661
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.017	0	-16.017	2.968	-13.049
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-1.557	0	0	-1.557	7.945	6.388
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	7.945	7.945
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-1.557	0	0	-1.557	0	-1.557
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	2.075	649.146	-16.017	108.228	2.030.123	717.860	2.747.983

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-9.200	-1.504	0	-10.704	28.369	17.665
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.504	0	-1.504	6.913	5.409
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-9.200	0	0	-9.200	21.456	12.256
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	21.456	21.456
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-9.200	0	0	-9.200	0	-9.200
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	2.744	532.789	-1.504	97.161	1.917.881	573.248	2.491.129

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	39.850	39.126
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38.892	38.159
7.01.02	Outras Receitas	958	967
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.341	-5.207
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.884	-3.107
7.02.04	Outros	-2.457	-2.100
7.03	Valor Adicionado Bruto	33.509	33.919
7.04	Retenções	-1.055	-480
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.055	-480
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	32.454	33.439
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.132	9.119
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	473	-427
7.06.02	Receitas Financeiras	4.659	9.546
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	37.586	42.558
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	37.586	42.558
7.08.01	Pessoal	8.645	5.786
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.464	4.892
7.08.01.02	Benefícios	979	776
7.08.01.03	F.G.T.S.	202	118
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.615	7.581
7.08.02.01	Federais	6.562	7.521
7.08.02.03	Municipais	53	60
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.375	23.782
7.08.03.01	Juros	32.417	36.070
7.08.03.03	Outras	2.958	-12.288
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-13.049	5.409
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-16.017	-1.504
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.968	6.913

Comentário do Desempenho



“As informações contidas nesse Comentário de Desempenho são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, o ajuste pode acarretar diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.”

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 1T24

MOGI DAS CRUZES – 09 de maio de 2024 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 1º trimestre de 2024, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, e distribuída em quatro principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. As plataformas são:



- Centros de Conveniência (ComVem): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial na região metropolitana de São Paulo.
- Edifícios Corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alto padrão nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- Shopping Centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers, fundamentalmente em cidades que apresentem potencial econômico para exploração e crescimento.
- Outros Ativos (HBR Opportunities): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação no formato *built to suit* ou *sale leaseback*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, operação de storage conhecida como *+Box Self Storage*, entre outros.

Comentário do Desempenho



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 45 ativos em operação que representam 229.000 m² de área bruta locável, sendo 154.231 m² próprios.

Ativos em Operação*	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
	34	41.500	33.961	82%
	2	17.533	13.037	74%
	4	119.388	65.552	55%
	5	50.580	41.682	82%
	45	229.001	154.232	67%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 196.562 m², sendo 126.185 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2024 e 2028, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento*	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
	29	71.696	60.715	85%
	8	85.851	45.573	53%
	2 ¹	10.446	5.223	50%
	4	15.452	9.848	64%
	43	183.445	121.359	66%

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 425.562 m² sob gestão, sendo 280.416 m² própria.

Ativos Totais* (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
	63	113.196	94.676	84%
	10	103.384	58.610	57%
	4 ¹	129.834	70.775	55%
	9	66.032	51.530	78%
	86	412.446	275.591	67%

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

¹Expansão dos Shoppings Mogi 6.239 m² e Suzano 4.207 m².

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

No primeiro trimestre de 2024, a Companhia alcançou receita bruta de **R\$ 42.601**, o que representa um crescimento de 5,1% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. A variação positiva tem como destaque as linhas de aluguéis (+5,6% YoY) e hospedagem (+4,5% YoY).

Na abertura por plataformas, Malls e ComVem apresentam crescimento na receita bruta de 15,2% e 12,6%, respectivamente, quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Os resultados apresentados expressam o crescimento consistente das plataformas através do lançamento de novos empreendimentos e evolução da curva de maturação dos ativos.

A linha de outras receitas expandiu 25,0% e o impacto positivo se deve ao repasse adicional aos empreendedores do Shopping Suzano referente a economia alcançada na contratação de energia via mercado livre.

Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta para o primeiro trimestre de 2024:

R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
Aluguel de imóveis próprios	34.497	32.666	5,6%
Taxa de administração	1.320	1.508	-12,5%
Hospedagem	5.978	5.721	4,5%
Outras Receitas	806	645	25,0%
Receita Bruta	42.601	40.540	5,1%

RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida da Companhia consolidou **R\$ 37.691** no 1T24 e expressa o aumento de 1,9% em relação ao primeiro trimestre de 2023.

Como principal variação no quadro de receita líquida, a linha de deduções sobre a receita foi impactada pelo desconto concedido no empreendimento HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro, e ao expurgar este efeito sua variação é de 9,4% versus o 1T23. Ao longo do 1T24, os ativos recém-lançados exigiram incremento na linha de deduções da receita, através da concessão de carências para os lojistas em fase pré-operacional, o que explica o efeito residual na variação desta linha. Como referência, nos últimos seis meses foram incorporados ao portfólio mais de 7 mil m² de ABL em operação.

Adicionalmente é importante ressaltar que, o avanço da receita ainda que os índices de correção de aluguéis se encontrem em patamares muito baixos, demonstra as vantagens competitivas na diversificação das atividades presentes no portfólio da Companhia.

Comentário do Desempenho



R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
Receita Bruta	42.601	40.540	5,1%
Deduções da Receita	(4.910)	(3.563)	37,8%
Receita Líquida	37.691	36.977	1,9%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Ao longo de 2024, as despesas gerais e administrativas continuam a refletir os investimentos para estruturação e desenvolvimento dos novos ativos e plataformas. O nível de G&A apresentado é o vetor para a execução da estratégia da HBR e possibilitará que no decorrer dos próximos ciclos, a relação comparativa entre despesa e receita seja cada vez mais saudável.

No 1T24, as despesas administrativas totalizaram **R\$ 12.861** ante R\$ 9.193 no mesmo período do ano anterior, a variação de 39,9% entre os períodos é explicada pelo aumento das despesas com pessoal. Neste trimestre, esta linha obteve impactos não recorrentes, como (i) o reconhecimento da distribuição de ações do programa de incentivo de longo prazo aos membros da diretoria executiva, e (ii) despesas rescisórias da alta liderança.

A linha de despesas comerciais alcançou o montante de **R\$ 618**, um crescimento de 18,2% em relação ao 1T23 e explicada pelo acelerado ritmo de comercialização do período, além de incorporar despesas relacionadas às atividades de marketing e publicidade.

Em despesas tributárias, o trimestre apresentou redução de 89,5% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Esta variação é explicada, majoritariamente, pelas despesas de categoria tributária relacionadas à aquisição do empreendimento Brascan Open Mall no 1T23.

R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
Despesas Administrativas	(12.861)	(9.193)	39,9%
Despesas com pessoal	(8.837)	(5.923)	49,2%
Serviços de consultoria	(1.971)	(2.186)	-9,8%
Depreciação e Amortização	(1.055)	(480)	119,8%
Outras Despesas	(804)	(1.179)	-31,8%
PECLD*	(194)	575	-
Despesas Comerciais	(618)	(523)	18,2%
Despesas Tributárias	(109)	(1.041)	-89,5%
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas	(13.588)	(10.757)	26,3%

Comentário do Desempenho



Em outras receitas e despesas, a amplitude da variação se deve ao ganho de capital na venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) realizada no primeiro trimestre de 2023.

R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
Outras receitas e despesas ¹	259	15.752	-98,4%
Outras receitas e despesas¹	259	15.752	-98,4%

¹Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro no 1T24 consolidou despesa em **R\$ 28.354** ante R\$ 27.619 no mesmo período do ano anterior. Este valor determina impacto de 2,7% sobre o resultado. Em sua composição, a despesa financeira recuou 11,2% no comparativo com o 1T23 devido a queda no índice IPCA e TR. Na linha de receita financeira, a rentabilização das disponibilidades recuou 51,2%, consolidando montante de **R\$ 4.659**. Esta variação é explicada pela menor posição de caixa da Companhia no período.

O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõe o resultado financeiro da Companhia:

R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
Despesas financeiras	(33.013)	(37.165)	-11,2%
Variação monetária passiva	(308)	(369)	-16,5%
Despesas bancárias	(46)	(55)	-16,4%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(31.922)	(35.517)	-10,1%
Outras despesas financeiras	(737)	(1.224)	-39,8%
Receitas financeiras	4.659	9.546	-51,2%
Juros sobre aplicações financeiras	3.492	8.733	-60,0%
Variação monetária ativa	526	46	1043,5%
Outras receitas financeiras	641	767	-16,4%
Resultado financeiro	(28.354)	(27.619)	2,7%

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

O primeiro trimestre de 2024 da Companhia foi marcado pelo crescimento de 1,9% da receita líquida e seguido por um incremento de custo de 21,8% relacionados ao desconto no empreendimento HBR12 – Link Office, Mall & Stay e à vacância dos empreendimentos recém-lançados, na comparação com o mesmo período do ano anterior. Estas variações se equalizaram e mantiveram o lucro bruto da Companhia em patamar estável com pequena retração de 1,9%. O impacto das despesas não recorrentes com pessoal ocasionou a expansão da linha de S,G&A de forma pontual, enquanto o resultado financeiro apresentou leve piora de 2,7%.

Comentário do Desempenho



A totalidade dos efeitos apresentados consolidaram o prejuízo de **R\$ 13.049** para o período ante lucro de 5.409 no 1T23. Importante ressaltar que, a base do 1T23 reconheceu em seu lucro o evento não recorrente do ganho da venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) no valor de R\$ 15.135.

A composição do prejuízo do período é demonstrada abaixo:

R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
Receita líquida	37.691	36.977	1,9%
(-) Custos	(7.197)	(5.907)	21,8%
Lucro Bruto	30.494	31.070	-1,9%
Despesas e receitas	(13.588)	(10.757)	26,3%
Outras despesas e receitas ¹	259	15.752	-98,4%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	473	(427)	-
Resultado antes do resultado financeiro	17.638	35.638	-50,5%
Resultado financeiro	(28.354)	(27.619)	2,7%
Resultado antes do IR e CSLL	(10.716)	8.019	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.333)	(2.610)	-10,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(13.049)	5.409	-

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (“EBITDA”) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 (“Instrução CVM 527”), revogada pela resolução 156/22 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis.

O EBITDA registrou o montante de **R\$ 18.693** no primeiro trimestre de 2024, o que representa uma retração de 48,2% em relação ao 1T23. A variação significativa deste indicador é explicada pelo ganho de capital no montante de R\$ 15.135 sobre a venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) na base do 1T23. Além deste movimento, o indicador também é impactado pelo efeito não recorrente das despesas com pessoal no período.

Comentário do Desempenho



R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
Resultado antes de IR e CS	(10.716)	8.019	-
(-) Receitas Financeiras	(4.659)	(9.546)	-51,2%
(+) Despesas Financeiras	33.013	37.165	-11,2%
(+) Depreciação e amortização	1.055	480	119,8%
EBITDA	18.693	36.118	-48,2%
Receita Líquida	37.691	36.977	1,9%
Margem EBITDA	49,6%	97,7%	-

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas não recorrentes; e (2) Resultado de equivalência Patrimonial.

Ao final do primeiro trimestre de 2024, o EBITDA ajustado alcançou o patamar de **R\$ 17.961**, valor que representa redução de 13,6% na comparação com o ano anterior. O indicador ajustado expurga o efeito de ganho de capital realizado no 1T23 sobre a venda do HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.), e seus impactos são restringidos principalmente ao efeito não recorrente na linha de despesas com pessoal.

R\$ (mil)	1T24	1T23	Var. % 1T24/1T23
EBITDA	18.693	36.118	-48,2%
(+/-) Outras receitas e despesas ¹	(259)	(15.752)	-98,4%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(473)	427	-
EBITDA Ajustado	17.961	20.793	-13,6%
Margem EBITDA Ajustado	47,7%	56,2%	-8,5 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

Comentário do Desempenho



INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

R\$ (mil)	1T24	4T23	Var. % 1T24/4T23	1T23	Var. % 1T24/1T23
Endividamento Total	1.389.375	1.246.193	11,5%	1.170.939	18,7%
(-) Disponibilidades	229.466	188.582	21,7%	268.505	-14,6%
Dívida Líquida	1.159.909	1.057.611	9,7%	902.434	28,5%
Total do Patrimônio Líquido	2.747.983	2.731.498	0,6%	2.491.129	10,3%
Índice de Alavancagem Financeira	42,2%	38,7%	3,5 p.p.	36,2%	6,0 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	3.814.842	3.792.753	0,6%	3.453.936	10,5%
Relação Dívida Líquida / PPI	30,4%	27,9%	2,5 p.p.	26,1%	4,3 p.p.
Patrimônio Líquido	2.747.983	2.731.498	0,6%	2.491.129	10,3 %
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)	33,6%	31,3%	2,3 p.p.	32,0%	1,6 p.p.

No primeiro trimestre de 2024, a dívida líquida atingiu o patamar de **R\$ 1.159.909**, expansão de 9,7% quando comparada ao trimestre anterior. A variação é explicada por duas novas captações realizadas pela Companhia no 1T24: (i) emissão de Notas Comerciais no valor de R\$ 100.000, com primeira tranche de R\$ 50.000 realizada em março de 2024, e a segunda a realizar, e (ii) recursos de capital de giro no montante de R\$ 50.000. Os valores captados serão destinados a agenda de crescimento da Companhia, especialmente no uso de capex para os empreendimentos em fase de desenvolvimento. A Relação Dívida Líquida/PPI apresentou o patamar de 30,4% ao final do 1T24.

Para fins de interpretação das posições acima, informamos o seguinte:

- **Disponibilidades** – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.
- **Endividamento Total** – significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas.
- **Dívida Líquida** – significa o somatório dos empréstimos e financiamentos contraídos junto a instituições financeiras e terceiros de qualquer natureza e dos empréstimos e financiamentos contraídos na forma de emissão de títulos de dívida, debêntures, operações de mercado de capitais ou instrumentos similares, exceto aqueles realizados entre partes relacionadas, menos o somatório do saldo das disponibilidades.

A HBR ressalta que a fim de estabilizar a estrutura de capital, em especial, sua alavancagem, a Companhia está executando sua estratégia de alienação de ativos, e realizou captações de recursos ao longo do 1T24. A plataforma *Opportunities* é o seu principal veículo para transações de desinvestimentos, pois abriga ativos diversos que foram desenvolvidos, maturados e possuem alto potencial de rentabilização na venda. Atualmente, o portfólio da plataforma

Comentário do Desempenho



é composto por hotéis e operação de *Self Storage*, a +BOX. Além dos benefícios financeiros, os desinvestimentos proporcionam a simplificação da operação da Companhia, permitindo concentrar esforços nas lajes corporativas, shoppings e ComVem.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 , revogada pela resolução 162/2022 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e revisão especial das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2024.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho relacionado à auditoria até 31 de março de 2024.

A Companhia e suas controladas, por meio dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente.

A BDO declarou que todos os serviços prestados à Companhia e suas controladas observaram de forma estrita as normas contábeis e de auditoria que tratam da independência dos auditores independentes em trabalhos de auditoria e não representaram nenhuma situação que afeta a independência e objetividade ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes - SP, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado pela denominação HBRE3 e controlada pela Hélio Borenstein S/A – Administração, Participações e Comércio.

A Companhia e suas controladas atuam no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais e hospedagens, mediante quatro plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos, sendo elas:

- ComVem (Centros de conveniência): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial a cidade de São Paulo e Grande São Paulo.
- Edifícios corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alta qualidade nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- Shoppings centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento.
- Outros ativos: plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo *built to suit*, *sale leaseback*, *+Box*, *self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo um resumo das principais propriedades para investimentos por classes de ativos, valores apresentados considerando o percentual das controladas e não controladas nas propriedades:

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/03/2024	Segmento	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	488.986
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infrapev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	166.387
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	78.956
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	62.833
Total Corporativo						797.162
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	518.915
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	489.241
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	197.543
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	87.674
Total Shopping						1.293.373
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	65.910
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	58.553
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	50.535
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	48.475
Total ComVem						223.473
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Vila Funchal	Obras em Andamento	Outros	SP	Controlada	463.337
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel Rebouças	Operação	Outros	SP	Controlada	168.965
HBR 3 Investimentos Imobiliário Ltda	Pirelli S/A – TIM Celular	Operação	Outros	SP	Controlada	157.543
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	142.071
Total Outros						931.916

(a) – Valor corresponde a 63% do total da propriedade

(b) - Valor corresponde a 55% do total da propriedade

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2. Base de elaboração, das informações e principais práticas contábeis

2.1. Base de Preparação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC") e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por ativos e passivos oriundos de combinações de negócios e/ou valorização mensurados pelos seus valores justos, quando aplicável. Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração em sua gestão das atividades da Companhia.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas estão sendo apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das informações contábeis intermediárias foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas informações contábeis intermediárias. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, estimativas do valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da estimada perda com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do imposto de renda e da contribuição social diferidos, e de sua recuperabilidade nas operações, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação e concretização das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos anualmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as informações contábeis intermediárias da Companhia.

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 09 de maio de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

2.3. Continuidade operacional

A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("Covenants") em seus contratos de empréstimos e

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações contábeis intermediárias.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo circulante	133.530	89.203	536.696	469.345
(-) Passivo circulante	(154.080)	(134.218)	(290.466)	(284.631)
Capital circulante líquido	(20.550)	(45.015)	246.230	184.714

2.4. Base de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/03/2024	31/12/2023
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/03/2024	31/12/2023
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto e participação indireta, nas suas informações contábeis intermediárias consolidadas utilizando o método de equivalência patrimonial.

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2024	31/12/2023
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial / participação indireta	27,33	27,33
Estacionamento do Mogi Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

a) Participação em Sociedade em Contas de Participação – SCP.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das informações contábeis intermediárias que estão sendo apresentadas em milhares de reais exceto quando expressamente mencionado em contrário.

2.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2024. Não foram identificados impactos significativos dessas emissões/alterações em suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

a) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06

Trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024.

b) Alteração na norma IAS 7/CPC 03

Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a requisitos de divulgação de informações qualitativas e quantitativas sobre acordos de financiamento de fornecedores (risco sacado), efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024.

c) Alteração na norma IAS 1/CPC 26

Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

A Companhia está avaliando o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que elas são emitidas pelo IASB. Até o momento a Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

d) Alteração na norma IAS 21/CPC 2

Contém orientações para especificar quando uma moeda é mutável e como determinar a taxa de câmbio quando não é. Efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	108	99	7.943	6.279
Aplicações financeiras (a)	-	-	17.708	14.597
	108	99	25.651	20.876

(a) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas pela variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) entre 100% a 101,25% e são resgatáveis sem prazo de vinculação, estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento significativo.

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificados de Depósitos Bancários	119.989	74.914	203.815	167.706
	119.989	74.914	203.815	167.706

As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) são mantidas em instituições financeiras com remuneração entre 100% e 101,25% do CDI sem prazo de resgate. A companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) vinculados ao Fundo de Reserva e Garantia, que estão atrelados ao contrato de emissão de debêntures.

As aplicações financeiras estão distribuídas nas instituições financeiras Bradesco e Itaú.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	214	247	22.855	24.618
Créditos a receber	95	90	95	90
Alienações de propriedades (a)	-	-	32.730	38.367
Linearização da receita (b)	3	5	11.515	11.704
Outras contas a receber	-	7	3.548	2.594
Total	312	349	70.743	77.373
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(196)	(175)	(13.393)	(13.199)
Total	116	174	57.350	64.174
Circulante	116	174	47.413	59.369
Não circulante	-	-	9.937	4.805

(a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Capoava e Wrobel.

(b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Em 31 de março de 2024, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
A vencer	117	173	58.384	65.792
Vencidos até 30 dias	15	14	564	719
Vencidos de 31 a 60 dias	5	19	668	573
Vencidos de 61 a 90 dias	3	14	621	401
Vencidos de 91 a 120 dias	14	14	313	355
Vencidos de 121 a 180 dias	28	18	600	733
Vencidos de 181 a 365 dias	80	58	1.931	2.225
Vencidos há mais de 365 dias	50	39	7.662	6.575
Total	312	349	70.743	77.373
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(196)	(175)	(13.393)	(13.199)
	116	174	57.350	64.174

A movimentação das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa - PECLD está demonstrada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022	(72)	(11.929)
Constituição	(103)	(1.270)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023	(175)	(13.199)
Constituição	(21)	(194)
Saldos PECLD em 31 de março de 2024	(196)	(13.393)

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

5. Investimentos**5.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora**

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	10.546	10.376	170	156	6.328	6.226	102	94
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	77.413	76.103	1.309	1.024	69.671	68.493	1.178	922
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.539	13.431	(892)	12.246	8.778	9.402	(624)	8.572
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	19.556	19.336	220	42	12.325	12.185	139	27
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	21.576	21.476	100	141	12.083	12.027	56	79
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.417)	(13.420)	3	3	(13.417)	(13.420)	3	3
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10	307	(297)	466	10	307	(297)	466
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	496.839	494.668	(79)	(42)	298.898	297.592	(48)	(25)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.597	8.475	122	69	7.738	7.627	110	62
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.864	10.764	(1)	(20)	9.777	9.688	(1)	(18)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	21.555	21.434	(779)	(803)	17.244	17.147	(623)	(642)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.400	3.610	(210)	(340)	3.400	3.610	(210)	(340)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.428	17.434	(6)	(167)	17.428	17.434	(6)	(167)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	27.998	27.695	303	241	27.998	27.695	303	241
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00	12.021	11.892	(670)	11	12.020	11.892	(670)	11
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	18.431	18.269	162	52	18.431	18.269	162	52
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.118	15.997	120	33	8.058	7.999	60	16
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.568	19.293	275	178	19.568	19.293	275	178
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	251.998	247.300	4.698	4.209	200.011	196.282	3.729	3.340
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	22.020	19.173	(53)	2	13.212	11.504	(32)	1
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.415	1.570	(156)	(218)	1.415	1.570	(156)	(218)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.075	11.065	10	10	11.075	11.065	10	10
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.455	7.729	(274)	(383)	7.455	7.729	(274)	(383)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.137	2.137	(1)	(1)	2.137	2.137	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	128.823	126.320	503	54	38.647	37.896	151	16
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	222	174	(2)	(2)	222	174	(2)	(2)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.661	2.665	(3.404)	(3.104)	5.661	2.665	(3.404)	(3.104)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	61	61	-	-	61	61	-	-
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	1	2	(1)	-	1	2	(1)	-
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.899	23.949	-	-	24.899	23.949	-	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	7.772	6.065	(44)	114	3.885	3.033	(22)	57
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.525	1.530	(4)	1	953	956	(2)	-
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4.459	3.794	-	-	4.014	3.414	-	-

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	92.291	90.557	1.734	1.583	83.062	81.501	1.561	1.425
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.366	13.097	(331)	2	15.366	13.097	(331)	2
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.322	4.923	(1)	(1)	5.322	4.923	(1)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.547	2.414	(87)	(110)	2.547	2.414	(87)	(110)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.219	33.037	1	583	43.219	33.037	1	583
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29.509	28.369	(1)	(1)	29.509	28.369	(1)	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	130.970	122.193	(23)	65	78.582	73.316	(14)	39
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.903	6.774	(72)	26	6.903	6.774	(72)	26
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.666	12.618	48	-	10.766	10.725	41	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.558	2.559	(1)	(1)	2.558	2.559	(1)	(1)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.451	15.453	(1)	-	13.906	13.908	(1)	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	12.648	14.961	2	158	6.325	7.480	1	79
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.374	20.174	(1)	(1)	20.374	20.174	(1)	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	642	640	2	1	642	640	2	1
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.787	29.787	-	-	17.872	17.872	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.154	4.155	(1)	-	4.154	4.155	(1)	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.084	43.166	(412)	(43)	43.084	43.166	(412)	(43)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.978	11.897	82	(1)	11.978	11.897	82	(1)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	435	435	-	(1)	435	435	-	(1)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.883	24.422	11	10	24.883	24.422	11	10
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.181	8.183	(1)	(1)	8.181	8.183	(1)	(1)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.555	1.553	2	-	2.555	1.553	2	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	112	111	1	-	112	111	1	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.608	8.858	-	(1)	9.608	8.858	-	(1)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.925	17.726	99	63	18.925	17.726	99	63
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.972	4.974	(1)	(1)	4.972	4.974	(1)	(1)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	24.334	24.733	(400)	193	17.033	17.313	(280)	135
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	10.042	10.381	(339)	(60)	5.020	5.191	(169)	(30)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	762	841	(179)	(99)	762	841	(179)	(99)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	84.392	81.092	-	-	67.514	64.873	-	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.789	4.360	(1)	-	4.789	4.360	(1)	-
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	506	506	-	-	506	506	-	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.309	4.009	-	(2)	5.309	4.009	-	(2)
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.551	18.051	(731)	(1.868)	17.551	18.051	(731)	(1.868)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.491	8.220	(79)	(83)	8.491	8.220	(79)	(83)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.063	10.932	32	36	11.063	10.932	32	36
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.164	4.116	(2)	(2)	4.164	4.116	(2)	(2)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	40.308	39.009	(1)	3	40.308	39.009	(1)	3
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.007	2.305	2	(1)	9.007	2.305	2	(1)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.178	12.170	8	4	12.178	12.170	8	4

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	146.080	145.353	727	421	146.080	145.353	727	421
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.202	885	317	514	1.202	885	317	514
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	21	19	-	(5)	21	19	-	(5)
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	614.214	607.614	5.600	5.690	409.435	405.035	3.733	3.793
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	184.635	182.949	(1.714)	(4.673)	101.549	100.622	(943)	(2.570)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	33.936	33.534	402	85	16.968	16.767	201	42
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	24.123	23.567	(1.045)	(1.212)	12.061	11.784	(522)	(606)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	90.210	89.074	(64)	(174)	27.063	26.722	(19)	(52)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	170.636	168.890	(53)	(255)	51.191	50.667	(16)	(77)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	136.084	95.362	(3)	2.331	37.192	26.062	(1)	637
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	27.261	27.261	-	-
Total							2.349.544	2.281.245	2.859	11.503
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos							(13.417)	(13.420)		
Ativo não circulante – Investimentos							2.362.961	2.294.665		
Total							2.349.544	2.281.245		

5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	184.635	182.949	(1.714)	(4.673)	101.549	100.622	(943)	(2.570)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	33.936	33.534	401	84	16.968	16.767	201	42
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	24.123	23.567	(1.044)	(1.212)	12.061	11.783	(522)	(606)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	90.210	89.074	(64)	(174)	27.063	26.722	(19)	(52)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	170.636	168.890	(53)	(255)	51.191	50.667	(16)	(77)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	136.084	95.362	(3)	2.331	71.213	49.903	(2)	1.220
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	860	1.192	2.927	2.664	517	718	1.774	1.616
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	-	-	-
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	36.986	36.986	-	-
Total							317.548	294.168	473	(427)

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	2.281.245	2.004.567
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	45.687	155.937
(+) Adições – Aquisições	19.753	27.555
(-) Baixas / Redução de capital	-	(78.810)
(-) Recebimento de dividendos	-	(26.174)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	2.859	198.170
Saldo final	2.349.544	2.281.245

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	294.168	300.052
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	3.570	20.247
(+) Adições – Aquisições	21.312	159
(-) Baixas / Redução de capital	-	(691)
(-) Recebimento de dividendos	(1.975)	(7.092)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	473	(18.507)
Saldo final	317.548	294.168

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	23.704	23.586	3.792.753	3.435.286
(+) Adições (a)	-	28	20.441	176.474
(+) Aquisições	-	-	6.367	53.930
(-) Baixas	-	-	-	(220.595)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	90	(4.719)	347.658
Saldo final	23.704	23.704	3.814.842	3.792.753

(a) Refere-se a obras e benfeitorias nos imóveis, valores relacionados as obras em andamento e benfeitorias de imóveis.

	31/03/2024	31/12/2023
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	8,38%	8,38%
Taxa média de "Cap rate"	8,33%	8,33%

A Companhia demonstra uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo, sendo variações de 0,5 pontos percentuais para cima e 0,5 pontos percentuais para baixo.

	Efeitos de variações no valor justo				
	Valor justo em 31/03/2024 Consolidado	-0,5 p.p		+0,5 p.p	
		Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado	-0,5 p.p
Valor justo das propriedades para investimento	3.814.842	3.965.510	150.668	3.670.447	-144.395

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 31 de março de 2024 não tiveram novas avaliações do valor justo.

7. Outros Ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Alienações de participações societárias	-	1.494	-	1.494
Despesas reembolsáveis	54	3	7.425	1.163
Incentivos a locatários	-	-	-	20.506
Cessão de créditos imobiliários	-	-	34.154	31.829
Imóveis a comercializar	-	-	212.674	196.120
Dividendos a receber	6.300	6.300	-	-
Demais ativos	211	185	4.566	145
Total	6.565	7.982	258.819	251.257
Circulante	202	1.618	204.057	182.326
Não circulante	6.363	6.364	54.762	68.931

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Financiamento (a)	TR e Poupança	8,70% a 11,80%	-	-	423.342	400.949
Capital de giro (b)	CDI	1,90% a 2,50%	50.966	-	50.967	220
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	325.195	298.801
Custos antecipados a amortizar (d)			(961)	-	(3.430)	(2.516)
Total			50.005	-	796.074	697.454
Circulante			4.711	-	62.027	36.660
Não circulante			45.294	-	734.047	660.794

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 11,80% e poupança mais taxas de juros de 3,90% a 5,19% para o período findo em 31 de março de 2024.
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,90% a 2,5% a.a.
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 11,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,9% e 4,65% a.a.
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

A Companhia ativou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no período findo em 31 de março de 2024 no montante de R\$ 3.410, (R\$ 4.991 em 31 de março de 2023).

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	14.295	697.454	655.185
Captações (a)	50.956	-	105.043	62.850
Pagamento do principal + Juros (b)	-	(14.286)	(8.862)	(39.678)
Encargos sobre financiamentos	(951)	(9)	2.439	19.097
Saldo final	50.005	-	796.074	697.454

- (a) No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 8.599, HBR 39 ComVem Chácara Klabin - R\$ 7.672, HBR 62 - ComVem Osasco R\$ 465, HBR 43 ComVem Supreme Pinheiros - R\$ 16.333, HBR 28 ComVem Window Moema - R\$ 21.015 e HBR Realty - R\$ 50.000
- (b) No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 1.297, HBR 27 - Mogi Shopping - R\$ 2.282, HBR 33 - ComVem/Hotel Rebouças - R\$ 754, HBR 35 - Shopping Patteo Urupema - R\$ 965; HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 1.134.

8.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores

Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

8.3. Vencimentos

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2025	4.254	-	47.241	36.440
2026	5.672	-	62.988	36.440
2027	5.672	-	62.988	36.440
2028 em diante	29.696	-	560.830	551.474
	45.294	-	734.047	660.794

8.4. Cláusulas restritivas

Os respectivos empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada "Covenants" não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

Para o período findo em 31 de março de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	366.020	365.609	487.533	493.765
	CDI	2,00% a 3,50%	124.288	71.727	124.288	71.727
(-) Custos a amortizar (b)			(9.207)	(7.027)	(18.520)	(16.753)
Total			481.101	430.309	593.301	548.739
Circulante			49.683	41.334	60.151	52.582
Não circulante			431.418	388.975	533.150	496.157

(a) Emissão de debêntures simples, emitidas em 2019, 2020, 2021, 2023 e 2024, não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas.

(b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente de acordo com o período de vigência do contrato.

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	430.309	362.824	548.739	514.664
Captações (a)	50.000	70.000	50.000	70.000
Pagamento do principal + juros (amortização) (b)	(9.961)	(41.684)	(20.028)	(89.849)
Encargos sobre financiamentos	10.753	39.169	14.590	53.924
Saldo final	481.101	430.309	593.301	548.739

(a) Em março de 2024, a Companhia por meio de sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples em ações denominadas CRI Pedroso Alvarenga no montante R\$ 100.000, liberado no trimestre R\$ 50.000 e os demais montantes no segundo trimestre de 2024.

(b) No trimestre, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – Pirelli S/A – Tim Celulares S/A - R\$ 2.562, HBR 4 – Pirelli Pneus Ltda - R\$ 6.088, HBR 23 – R\$ 725 e HBR Realty R\$ 9.961.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower e dos imóveis das controladas HBR 3 Pirelli S/A – Tim Celulares S/A – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices mall, em favor das Securitizadoras.

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto a HBR 1 3A Corporate Tower e dos imóveis das controladas: HBR 3 Pirelli S/A – Tim Celulares S/A – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Corporate Tower, Helbor Cityplex Osasco, Helbor Dual Business Cuiabá, Helbor Dual Patteo Mogilar, Helbor Offices Savassi, Helbor Patteo Mogilar Sky Mall, Helbor Stay Santos, Helbor Trilogy, Offices Imperatriz Leopoldina, Offices Jardim das Colinas, Offices Norte e Sul, Offices São Caetano, Offices São Paulo I, II e III, Offices São Vicente, Offices Vila Rica, Square offices mall, Offices Barão de Teffé, Helbor Saty Batel, Comercial Casa das Caldeiras, One Eleven By Helbor, Helbor UP Offices Berrini, Helbor UP Offices Carrão, Link Offices, Mall & Stay, Aquarius by Helbor, Lead offices Faria Lima), HBR 10 (vagas do Helbor DownTown Offices e Mall) e HBR 20 (vagas do Helbor Mall JK) em favor das Securitizadoras.

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

Adicionalmente, e sem prejuízo das demais garantias, foi alienada fiduciariamente como garantia a favor das Securitizadoras as quotas detidas pelos sócios da emissora da controlada em conjunto HBR 1 3A Corporate Tower e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3 Pirelli S/A – Tim Celulares S/A – Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda – Opportunities e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – Opportunities, HBR 10 – ComVem Donwton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social.

9.5. Vencimentos

As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2025	37.262	41.335	45.486	52.582
2026	49.683	41.335	60.648	52.582
2027	49.683	41.335	60.648	52.582
2028 em diante	294.790	264.970	366.368	338.411
	431.418	388.975	533.150	496.157

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

9.6. Cláusulas restritivas

As respectivas debêntures possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipada “Covenants” não atreladas com os índices financeiros da Companhia, relacionados principalmente ao não pagamento das obrigações contratuais nas datas de vencimento.

Para o pagamento das emissões, o agente fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das debêntures, e exigir o imediato pagamento, quando na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

Se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do seu grupo econômico;

Na ocorrência de qualquer alteração do controle societário da Emissora, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo no caso de reorganização societária, em decorrência da qual os sócios da Emissora se mantenham, direta ou indiretamente, no controle desta;

Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos da Escritura;

Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;

Se a relação entre a dívida líquida e o valor justo da propriedade for inferior a 75%;

Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para o período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.073
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.632	10.632
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.983	38.680
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.325	11.371
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.798	2.780
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.727	9.816
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.174	22.410
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	49.512	50.318
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.975	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.235	5.205
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.141	9.077
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.268	2.410
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.145	25.679
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.460	17.564
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.833	1.833

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	82.052	84.822
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.745	16.044
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.328	9.262
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.073	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.333	6.401
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.365	21.864
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.803	9.727
Total	396.518	405.375
Circulante	82.689	87.856
Não circulante	313.829	317.519

10.1. Movimentação do período

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	405.375	374.807
(+) Adições e atualizações	2.384	35.916
(+) Aquisições	11.086	53.827
(-) Baixas	(22.327)	(59.175)
Saldo Final	396.518	405.375

10.2. Atualizações e correções

Atualizações monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
IPCA	868	835
INPC	18.276	18.073
INCC	317.111	331.910
CDI	9.470	9.816
FIXO	50.793	44.741
	396.518	405.375

11. Partes relacionadas

A Companhia celebrou um contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas entre HBR Realty, Helbor Empreendimentos S.A. e a controladora Hélio Borenstein S.A., em que estabelece os termos e condições que deverão ser observados pelas Partes no contexto do compartilhamento de custos e despesas comuns referentes a atividades de apoio administrativo, incluindo, sem limitação, custos e despesas de pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte ("Contrato de Compartilhamento").

Por ser uma transação entre partes relacionadas, o Contrato de Compartilhamento foi aprovado por ambas as Companhias na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, e sem o voto dos acionistas controladores das Companhias.

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 15 – Hotel W / ComVem Rebouças, HBR 18 -ComVem Bosque Maia, HBR 33 – ComVem Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, HBR 62 – ComVem Osasco,

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Harmonia, HBR 78 – ComVem João Lourenço e HBR 58 - ComVem Brigadeiro, HBR 56 – Patteo São Paulo, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no período findo em 31 de março de 2024 foi de R\$ 549 (R\$ 1.045 no período findo em 31 de março de 2023) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 01 de julho de 2020 e aditivo em 29 de setembro de 2020, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no período findo em 31 de março de 2024 foi de R\$ 264 (R\$ 138 no período findo em 31 de março de 2023) e a vigência de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

11.1 Contas a receber com partes relacionadas

Abaixo a Companhia demonstra os saldos a receber entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	14.998	14.762	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	13.815	13.560	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	7.047	7.015	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	15.954	16.230	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	9.472	9.308	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	30.050	29.776	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	4.159	4.159	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	263	263	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	487	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	14	6	14	6
Condomínio – Mogi Shopping (b)	13	13	13	13
Condomínio - Suzano Shopping (b)	19	19	19	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (b)	178	133	178	134
Total	107.512	106.774	2.914	2.862

(a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento HBR 18 ComVem Bosque Maia;

(b) Valores a receber referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

11.2 Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(h)	-	-	1.067	1.064
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	17.002
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	68.287	63.639	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(f)	318	252	318	253
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	3.986	3.986
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	6.657	28.011
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	5.722	5.713
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	287	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (e)	-	-	11.491	11.491
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	1.332	1.332
Total	68.605	63.891	30.860	69.139

- (a) HBR Realty possui um saldo a pagar para HBR 1 3A Corporate Tower referente a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures. Contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures.
- (b) HBR 33 - Rebouças referente a gastos com construção do empreendimento.
- (c) HBR 43 - ComVem Joaquim Antunes referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros, quitado em 2024.
- (d) HBR 28 - ComVem Moema referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema.
- (e) HBR 39 - ComVem Chácara Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro.
- (f) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados).
- (g) HBR 71 - ComVem Vila Madalena referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com a Hesa 185.
- (h) HBR 72 - ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2.
- (i) HBR 59 - Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.
- (j) HBR 41 - ComVem Jardins, refere-se a reembolso de despesas no empreendimento em conjunto com a Hesa 189.

11.3. Remuneração dos administradores**Remuneração global**

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2024, foi definida na Assembleia Geral Ordinária em 24 de abril de 2024 no montante de até R\$ 10.000, comparado com o exercício de 2023, que foi deliberado R\$ 8.000.

Remuneração fixa

As remunerações fixas dos principais executivos e administradores são registradas no resultado da Companhia na rubrica de "Despesas gerais e administrativas" e podem ser assim demonstradas:

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Salários e honorários dos administradores	772	670
Encargos sociais dos administradores	573	192
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	310	360
	1.655	1.222

- (a) Remuneração dos conselheiros do Conselho de Administração e Fiscal, e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Remuneração variável

A Companhia possui plano de opção de compra de ações (“stock options”). As perdas e/ou ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de vesting) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

No período findo em 31 de março de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os montantes registrados, nas informações contábeis intermediárias, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 31/03/2024
2021	15,93	21/01/2021	2.744

A Companhia também possui um plano de incentivo de longo prazo, em 2023 foi instituído o 1º programa e em 2024 foi instituído o 2º programa. As provisões relacionadas aos programas estão registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”.

No período findo em 31 de março de 2024 os montantes registrados como despesa, nas informações contábeis intermediárias, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 31/03/2024
2024	5,82	2.560

A Companhia outorgou aos administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações (“stock options”), segundo o qual, os administradores terão opções de compra de ações outorgadas em contraprestação dos serviços prestados.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (vesting period) pelos administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

Em caso de cancelamento de um plano de opções de compra de ações será tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o cancelado será designado um novo plano substituto na data de outorga, o cancelado e o plano serão tratados como se fossem uma modificação ao original, conforme mencionado anteriormente.

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra de ações (“stock options”) para os administradores. A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“stock options”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em: 2021
Data da outorga	21/01/2021
Quantidade de ações	1.123.918
Prazo de carência para o exercício	5 (cinco) anos 4 (quatro) anos 3 (três) anos
Vencimento para o exercício	21/01/2026 21/01/2025 21/01/2024
Preço médio de exercício	17,29

Plano de incentivo de longo prazo.

O Conselho da Administração aprovou o 1º programa e o 2º programa, nos termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo aprovado pela Assembleia em 26 de agosto de 2020.

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e quantidade de ações por exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

	Plano Outorgado em: 2023/2024
Data da outorga	21/03/2023 – 12/12/2023
Quantidade de ações previstas no 1º ano e 2º ano	439.986
Prazo máximo para a entrega das ações	21/03/2026
Preço médio de exercício (valor em reais)	5,82

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Receitas de cessão de direitos antecipadas	20	10	3.408	3.576
Aquisições de participações societárias	-	-	2.780	2.780
Outras contas a pagar	12.996	12.606	17.416	14.139
Total	13.016	12.616	23.604	20.495
Circulante	10.189	9.785	15.142	11.872
Não circulante	2.827	2.831	8.462	8.623

13. Provisão para demandas judiciais**13.1. Prováveis**

A Companhia e suas controladas, com base em informações de seus advogados externos responsáveis pela condução dos processos, constitui provisão para ações judiciais com risco de perda provável em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Trabalhista	215	215	325	325
Total	215	215	325	325

13.2. Possíveis

A Companhia e suas controladas são parte de ações cujo risco de perda é considerado possível pela Administração e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Trabalhista (a)	2.816	1.845	3.392	2.485
Cível	12	12	1.020	1.020
Total	2.828	1.857	4.412	3.505

a) Variação decorrente das atualizações das estimativas de perdas com base nos riscos e novos processos.

14. Tributos diferidos**14.1. Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais e base negativa**

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	21.747	21.747	34.262	34.262
Contribuição social sobre base negativa	8.087	8.087	12.592	12.592
Total	29.834	29.834	46.854	46.854

14.2. Imposto de renda e contribuição social sobre ajuste a valor justo

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.601	1.601	138.146	139.326
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	577	577	49.732	50.157
Total	2.178	2.178	187.878	189.483

15. Patrimônio líquido**15.1. Capital social**

Em 31 de março de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital social deduzido dos gastos com oferta pública, soma um montante de R\$ 1.286.691.

15.1.1 Gastos com oferta pública de ações

Os custos de transação incorridos na captação de recursos por meio de Oferta Pública de Ações realizada em 26 de janeiro de 2021, foram contabilizados em conta redutora destacada

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

no Patrimônio líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
Saldo em 31 de março de 2024	34.451

15.2. Transações de capital

A Companhia em 31 de março de 2024, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 34.047 (R\$ 12.734 em 31 de dezembro de 2023).

15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo é composto pelas variações de ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2022	84.427
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(10.246)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
Saldo em 31 de março de 2024	74.181

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição, ou quando há mudança de expectativa da Companhia em relação à propriedade para investimento.

15.4. Reserva de lucro - Destinação do resultado**15.4.1 Reserva legal**

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

15.4.2 Reserva de lucro

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

No final de 31 de março de 2024 o saldo da reserva de lucro é R\$ 649.147 (Em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 650.703).

15.4.3 Reserva para retenção de lucro

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

15.4.4 Política de distribuição de dividendos

Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

- O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar.
- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

15.5. Prejuízo por açãoBásico e diluído

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para o período findo em 31 de março de 2024.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 31 de março de 2024 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2023.

	31/03/2024	31/03/2023
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(16.017)	(1.504)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,16)	(0,01)

15.6. Programa de recompra de ações

Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º e 2º programa. As recompras foram todas efetivadas no exercício de 2023. A Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808, restando um saldo de 590.192 ações em 31 de março de 2024.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

16. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita de aluguel de imóveis	203	256	33.361	31.898
Estacionamento	-	-	1.325	986
Prestação de serviço - Taxa de administração	956	964	1.320	1.508
Linearização da receita (a)	(2)	(28)	(189)	(218)
Hospedagem	-	-	5.978	5.721
Outras receitas	-	-	806	645
Descontos concedidos	(10)	(1)	(1.865)	(518)
Tributos sobre as receitas	(145)	(154)	(3.045)	(3.045)
	1.002	1.037	37.691	36.977

(a) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

17. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Aluguel de imóveis	(252)	(235)	(252)	(235)
Gastos com consumo e IPTU	(32)	(24)	(1.067)	(1.225)
Condomínio	(27)	(76)	(2.524)	(1.226)
Comissões	(170)	(56)	(1.079)	(730)
Outros Custos	(23)	(19)	(867)	(925)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	(399)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(327)	(172)
Serviços de manutenção	-	-	(224)	(294)
Custos de Pessoal	-	-	(857)	(701)
	(504)	(410)	(7.197)	(5.907)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com pessoal	(8.750)	(5.796)	(8.837)	(5.923)
Serviços consultoria	(647)	(1.175)	(1.971)	(2.186)
Depreciação e amortização	(200)	(227)	(1.055)	(480)
PECLD	(21)	13	(194)	575
Despesas gerais	(174)	(323)	(804)	(1.179)
	(9.792)	(7.508)	(12.861)	(9.193)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Outras provisões	53	214	45	214
Outras receitas e despesas	(108)	(140)	214	15.538
	(55)	74	259	15.752

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Juros sobre aplicações financeiras	1.243	5.071	3.693	9.146
Varição monetária ativa	55	44	526	46
Outras receitas financeiras	305	255	641	767
Tributos sobre receita financeira	(75)	(250)	(201)	(413)
Receita financeira	1.528	5.120	4.659	9.546
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(10.631)	(11.068)	(31.922)	(35.517)
Varição monetária passiva	-	-	(308)	(369)
Despesas bancárias	(3)	(3)	(46)	(55)
Outras despesas financeiras	(121)	(60)	(737)	(1.224)
Despesa financeira	(10.755)	(11.131)	(33.013)	(37.165)
Resultado financeiro	(9.227)	(6.011)	(28.354)	(27.619)

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos**21.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos**

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.333)	(2.610)
	(2.333)	(2.610)

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(16.017)	(1.504)	(10.716)	8.019
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	5.446	511	3.643	(2.726)
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	972	3.911	161	(145)
Adições e exclusões permanentes e outros	(6.418)	(4.423)	(6.138)	261
- Adição provisão PECLD	11	46	(51)	237
- Outras Exclusões / Adições	(6.429)	(4.469)	(6.087)	24
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	(0)	0	(2.333)	(2.610)
	0,0%	0,0%	21,8%	-32,6%

22. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas e determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de março de 2024:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	17.708	14.597
Títulos e valores mobiliários (a)	119.989	74.914	203.815	167.706
Contas a receber, líquido	116	174	57.350	64.174
Total dos instrumentos ativos	120.105	75.088	278.873	246.477
Passivos				
Fornecedores	379	271	16.881	14.511
Empréstimos e Financiamentos, líquido	50.005	-	796.074	697.454
Debêntures	481.101	430.309	593.301	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	396.518	405.375
Total dos instrumentos passivos	531.485	430.580	1.802.774	1.666.079

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de março de 2024.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	Nível hierárquico do valor justo	31/03/2024		31/12/2023	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	17.708	17.708	14.597	14.597
Títulos e valores mobiliários	2	203.815	203.815	167.706	167.706
Contas receber, líquido de PECLD	2	57.350	57.350	64.174	64.174
Passivos					
Fornecedores	-	16.881	16.881	14.511	14.511
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	796.074	796.074	697.454	697.454
Debêntures (a)	-	593.301	593.301	548.739	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	396.518	396.518	405.375	405.375

(a) Mensurado pelo custo amortizado

A gestão de risco é realizada pelo departamento de tesouraria da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(a) Risco de mercado**Risco cambial**

Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

Risco do fluxo de caixa

O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M de acordo com a vigência do contrato. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3.

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 8, e sobre a debêntures estão mencionados na nota explicativa nº 9.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para aquisição de propriedades, o qual está sujeito à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar por aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação dos índices: IPCA, INCC e para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de arrendamento mercantil.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada contrato com clientes. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes. A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito.

A Companhia e suas controladas mantém parcela substancial dos recursos disponíveis de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários em Certificados de Depósito Bancário em papéis de conglomerado financeiro, avaliado como de primeira linha.

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento e agregada pelo departamento financeiro. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou cláusulas do empréstimo (quando aplicável) em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise de seus vencimentos contratuais, essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2024:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	62.027	173.217	560.830	796.074
Debêntures (nota 9)	60.151	166.782	366.368	593.301
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	82.689	110.169	203.660	396.518
Total	204.867	357.441	1.130.858	1.785.893

Análise de sensibilidade

A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta ao final do período. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros.

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado 31/03/2024	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2024		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	17.708	Queda do CDI	11,69%	8,77%	5,85%
			19.778	19.261	18.743
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	203.815	Queda do CDI	11,69%	8,77%	5,85%
			227.641	221.684	215.728
Contas a receber (Nota 4)	57.350	Queda do IGP-M	-4,30%	-5,38%	-6,45%
			54.884	54.267	53.651
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	317.111	Alta do INCC	3,31%	4,14%	4,97%
			327.607	341.162	343.873
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	18.276	Alta do INPC	3,15%	3,94%	4,73%
			18.852	19.594	19.742
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	50.793	Fixo	0,00%	0,00%	0,00%
			50.793	50.793	50.793
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	868	Alta do IPCA	3,86%	4,83%	5,79%
			902	945	954
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	9.470	Alta do CDI	11,69%	14,61%	17,54%
			10.577	12.123	12.432
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	745.107	Alta da TR	1,34%	1,68%	2,02%
			755.124	767.814	770.352
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	50.967	Alta do CDI	11,69%	14,61%	17,54%
			56.925	65.243	66.907
Debêntures (Nota 9)	469.013	Alta da IPCA	3,86%	4,83%	5,79%
			487.117	510.620	515.321
Debêntures (Nota 9)	124.288	Alta do CDI	11,69%	14,61%	17,54%
			138.817	159.102	163.159

(d) Gestão de Capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital, são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios as outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir custos.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamentos de dividendos, devolver capital aos acionistas, solicitar aporte de capital, ou, ainda, vender ativos para, por exemplo, reduzir o nível de endividamento.

A Companhia, condizente com outras do setor, monitora o Capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice, corresponde a dívida líquida, dividida pelo capital total.

A dívida líquida por sua vez, é representada pelo total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os índices de alavancagem financeira em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.389.375	1.246.193
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(229.466)	(188.582)
Dívida líquida	1.159.909	1.057.611
Total do patrimônio líquido	2.747.982	2.731.498
Índice de alavancagem financeira	42,21%	38,72%

23. Benefícios a diretores e empregados

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, e/ou a pagar, proporcionada pela Companhia, em troca de serviços que lhes são prestados.

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

Em janeiro de 2021, a Companhia adotou o programa de participação nos resultados para os colaboradores, conforme política interna aprovada pelos Administradores, registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Obrigações trabalhistas e tributárias”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado.

b) Programa de opção de compra de ações - “*stock options*” – Plano detalhado na nota explicativa 11.3.**24. Seguros**

A Administração da Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade.

O seguro atual foi contratado junto a AIG Seguros Brasil S.A., com vigência até 08 de outubro de 2024.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das informações contábeis intermediárias, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

25. Informação por segmentoCritério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

O saldo patrimonial de cada segmento é extraído dos registros contábeis da Companhia e está segregado conforme abaixo:

	Consolidado					Total
	31/03/2024					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	
Ativo						
Ativo circulante	57.929	25.909	229.550	223.308	-	536.696
Outros ativos não circulantes	156.936	29.287	200.425	2.583.257	(2.505.303)	464.602
Propriedades para investimento	1.018.965	804.132	903.129	1.066.773	21.843	3.814.842
Total do ativo	1.233.830	859.328	1.333.104	3.873.338	(2.483.460)	4.816.140
Passivo						
Passivo circulante	225.884	28.861	161.801	225.704	(351.784)	290.466
Passivo não circulante	404.129	480.288	215.660	719.223	(41.609)	1.777.691
Patrimônio líquido	603.817	350.179	955.643	2.928.411	(2.090.067)	2.747.983
Total do passivo	1.233.830	859.328	1.333.104	3.873.338	(2.483.460)	4.816.140

	Consolidado					Total
	31/03/2024					
Receita	4.640	12.843	7.456	12.752	-	37.691
Custos	(1.356)	(1.593)	(126)	(4.122)	-	(7.197)
Despesas Gerais e Administrativas	(612)	(282)	(723)	(11.712)	-	(13.329)
Resultado Financeiro	(4.994)	(9.189)	(332)	(13.839)	-	(28.354)
Resultado de equivalência patrimonial diferidos	-	831	164	3.656	(4.178)	473
	(401)	(526)	(833)	(573)	-	(2.333)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(2.723)	2.084	5.606	(13.838)	(4.178)	(13.049)

	Consolidado					Total
	31/12/2023					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	
Ativo						
Ativo circulante	54.512	23.531	204.980	186.322	-	469.345
Outros ativos não circulantes	134.792	27.846	180.239	2.502.194	(2.418.139)	426.932
Propriedades para investimento	1.007.244	800.809	900.535	1.064.579	19.586	3.792.753
Total do ativo	1.196.548	852.186	1.285.754	3.753.095	(2.398.553)	4.689.030
Passivo						
Passivo circulante	233.023	26.725	148.522	199.761	(323.400)	284.631
Passivo não circulante	380.995	484.732	209.250	637.928	(40.004)	1.672.901
Patrimônio líquido	582.530	340.729	927.982	2.915.406	(2.035.149)	2.731.498
Total do passivo	1.196.548	852.186	1.285.754	3.753.095	(2.398.553)	4.689.030

	Consolidado					Total
	31/03/2023					
Receita	5.120	11.450	7.367	13.040	-	36.977
Custos	(1.344)	(340)	(274)	(3.949)	-	(5.907)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.382)	327	(53)	6.103	-	4.995
Resultado Financeiro	(7.240)	(6.977)	(353)	(13.049)	-	(27.619)
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.616	583	11.503	(14.129)	(427)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(654)	(286)	(800)	(870)	-	(2.610)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(5.500)	5.790	6.470	12.778	(14.129)	5.409

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias (individual e consolidadas)

Em 31 de março de 2024

(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

26. Evento Subsequente

A Companhia no primeiro trimestre de 2024, reconheceu as entregas do 1º e 2º períodos referente aos programas de incentivo de longo prazo dos membros da Diretoria Executiva. As ações serão concedidas aos beneficiários em 04 de abril de 2024, proveniente do montante em tesouraria.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC nº 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, em análise às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas ao período findo em 31 de março de 2024, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do Comentário de desempenho da Companhia e do Relatório de revisão especial dos auditores independentes, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.

Mogi das Cruzes, 09 de maio de 2024.

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Leda Maria Deiro Hahn

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário (CoAud) da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período findo em 31 de março de 2024, acompanhadas do Comentário do desempenho da Companhia e do Relatório de revisão especial dos auditores independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 9 de maio de 2024.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2024; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 9 de maio de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2024.

Mogi das Cruzes, 9 de maio de 2024.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2024; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 9 de maio de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2024.

Mogi das Cruzes, 9 de maio de 2024.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores