

# 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 - 01/01/2023 à 30/06/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	9
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

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

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	70
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	72
---	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	73
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	74
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	75
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>103.188.981</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	43.100
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>43.100</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.356.461	2.373.582
1.01	Ativo Circulante	111.365	188.899
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	433	885
1.01.02	Aplicações Financeiras	93.636	168.892
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	93.636	168.892
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	93.636	168.892
1.01.03	Contas a Receber	278	235
1.01.03.01	Clientes	278	235
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.540	8.258
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.540	8.258
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.478	10.629
1.01.08.03	Outros	6.478	10.629
1.01.08.03.01	Outros ativos	6.201	10.407
1.01.08.03.02	Adiantamentos	277	222
1.02	Ativo Não Circulante	2.245.096	2.184.683
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.429	140.007
1.02.01.07	Tributos Diferidos	36.783	36.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	104.642	103.224
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	104.642	103.224
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.004	0
1.02.01.10.03	Outros ativos	4.004	0
1.02.02	Investimentos	2.096.855	2.041.586
1.02.02.01	Participações Societárias	2.073.269	2.018.000
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.792.627	1.750.574
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	280.642	267.426
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.586	23.586
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.586	23.586
1.02.04	Intangível	2.812	3.090
1.02.04.01	Intangíveis	2.812	3.090

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.356.461	2.373.582
2.01	Passivo Circulante	109.183	107.362
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.673	3.148
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.126	1.181
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.126	1.181
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.547	1.967
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	2.547	1.967
2.01.02	Fornecedores	570	451
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	570	451
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	31.622	44.191
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	14.295
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	14.295
2.01.04.02	Debêntures	31.622	29.896
2.01.04.02.01	Debêntures	31.622	29.896
2.01.05	Outras Obrigações	59.891	46.139
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	54.595	45.292
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	54.595	45.292
2.01.05.02	Outros	5.296	847
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	5.257	808
2.01.06	Provisões	13.427	13.433
2.01.06.02	Outras Provisões	13.427	13.433
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.427	13.433
2.02	Passivo Não Circulante	340.406	337.635
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	335.439	332.928
2.02.01.02	Debêntures	335.439	332.928
2.02.01.02.01	Debêntures	335.439	332.928
2.02.02	Outras Obrigações	2.604	2.469
2.02.02.02	Outros	2.604	2.469
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.604	2.469
2.02.03	Tributos Diferidos	2.148	2.148
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	2.148
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	2.148
2.02.04	Provisões	215	90
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	215	90
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	215	90
2.03	Patrimônio Líquido	1.906.872	1.928.585
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-31.707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	2.744
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	532.553	541.989
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	31.736
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	150.628
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	350.426	359.625
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-237	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-12.277	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	84.427
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.734
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.734

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	980	2.017	1.166	2.304
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	252	480	261	514
3.01.02	Taxa de administração	902	1.866	1.091	2.146
3.01.03	Deduções da Receita	-174	-329	-186	-356
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-379	-789	-550	-889
3.03	Resultado Bruto	601	1.228	616	1.415
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.957	-4.077	-6.825	-11.961
3.04.01	Despesas com Vendas	-368	-533	-108	-129
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.008	-15.466	-7.937	-14.588
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.870	-15.378	-7.427	-13.283
3.04.02.02	Despesas tributárias	-66	-90	-510	-992
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-72	2	0	-313
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	419	11.922	1.220	2.756
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	419	11.922	1.220	2.756
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.356	-2.849	-6.209	-10.546
3.06	Resultado Financeiro	-3.417	-9.428	-1.206	-2.385
3.06.01	Receitas Financeiras	4.120	9.240	10.437	19.967
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.537	-18.668	-11.643	-22.352
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-10.773	-12.277	-7.415	-12.931
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-10.773	-12.277	-7.415	-12.931
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-10.773	-12.277	-7.415	-12.931
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,1044	-0,11898	-0,07186	-0,12531
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,1044	-0,11898	-0,07186	-0,12531

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-10.773	-12.277	-7.415	-12.931
4.03	Resultado Abrangente do Período	-10.773	-12.277	-7.415	-12.931

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	47.440	47.021
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	36.493	21.866
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-12.277	-12.931
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	467	147
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	191	10.609
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-11.922	-2.756
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	-9	0
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-11	-57
6.01.01.07	Baixa de investimentos	45.828	2
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	23.301	26.124
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	-9.200	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	125	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	0	728
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	10.947	25.155
6.01.02.01	Contas a receber	-32	-74
6.01.02.02	Adiantamentos	-55	1.366
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.282	-2.983
6.01.02.04	Outros ativos	202	11.609
6.01.02.05	Fornecedores	119	-852
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	525	1.348
6.01.02.10	Outros passivos	4.585	-512
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-1.418	6.553
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	9.303	8.700
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.542	-12.244
6.02.01	Investimentos	-89.372	-150.189
6.02.02	Dividendos recebidos	0	187
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	75.256	138.071
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-189	-286
6.02.05	Propriedades para Investimento	0	-27
6.02.11	Outras movimentações	-237	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-33.350	-38.045
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-14.286	-20.993
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-19.064	-17.052
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-452	-3.268
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	885	3.854
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	433	586



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-237	0	0	-237
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-237	0	0	-237
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-9.200	-12.277	0	-21.477
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.277	0	-12.277
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
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.707	532.552	-12.277	97.161	1.906.871

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	728	0	0	0	728
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	728	0	0	0	728
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.931	0	-12.931
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.931	0	-12.931
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.950	485.380	-12.931	119.587	1.881.228

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	2.345	2.635
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	479	489
7.01.02	Outras Receitas	1.866	2.146
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-790	-889
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-649	-713
7.02.04	Outros	-141	-176
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.555	1.746
7.04	Retenções	-467	-147
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-467	-147
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.088	1.599
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	21.162	22.723
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.922	2.756
7.06.02	Receitas Financeiras	9.240	19.967
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	22.250	24.322
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	22.250	24.322
7.08.01	Pessoal	10.410	7.998
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.126	6.937
7.08.01.02	Benefícios	1.043	808
7.08.01.03	F.G.T.S.	241	253
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.034	2.490
7.08.02.01	Federais	1.959	2.404
7.08.02.03	Municipais	75	86
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	22.083	25.578
7.08.03.01	Juros	18.548	22.237
7.08.03.03	Outras	3.535	3.341
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-12.277	-11.744
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-12.277	-11.744

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	4.306.721	4.281.969
1.01	Ativo Circulante	335.952	376.955
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	46.430	43.307
1.01.02	Aplicações Financeiras	181.205	262.698
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	181.205	262.698
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	181.205	262.698
1.01.03	Contas a Receber	27.281	27.790
1.01.03.01	Clientes	27.281	27.790
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.398	9.753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.398	9.753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	65.638	33.407
1.01.08.03	Outros	65.638	33.407
1.01.08.03.01	Outros ativos	42.525	13.964
1.01.08.03.02	Adiantamentos	23.113	19.443
1.02	Ativo Não Circulante	3.970.769	3.905.014
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	149.212	157.398
1.02.01.04	Contas a Receber	348	0
1.02.01.04.01	Clientes	348	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	61.088	61.088
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.741	2.710
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	85.035	93.600
1.02.01.10.03	Outros ativos	85.035	93.600
1.02.02	Investimentos	3.811.363	3.735.338
1.02.02.01	Participações Societárias	315.184	300.052
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.496.179	3.435.286
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.496.179	3.435.286
1.02.04	Intangível	10.194	12.278
1.02.04.01	Intangíveis	10.194	12.278

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	4.306.721	4.281.969
2.01	Passivo Circulante	288.346	315.419
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.466	5.284
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.482	2.934
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	3.482	2.934
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.984	2.350
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	2.984	2.350
2.01.02	Fornecedores	17.661	9.700
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.661	9.700
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.425	1.115
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.425	1.115
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.425	1.115
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	84.748	101.678
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.127	58.619
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	41.127	58.619
2.01.04.02	Debêntures	43.621	43.059
2.01.04.02.01	Debêntures	43.621	43.059
2.01.05	Outras Obrigações	176.046	197.642
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	68.913	62.003
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	68.913	62.003
2.01.05.02	Outros	107.133	135.639
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	40.425	29.804
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	66.669	105.796
2.02	Passivo Não Circulante	1.528.516	1.493.086
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.083.056	1.068.171
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	627.241	596.566
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	627.241	596.566
2.02.01.02	Debêntures	455.815	471.605
2.02.01.02.01	Debêntures	455.815	471.605
2.02.02	Outras Obrigações	301.958	281.532
2.02.02.02	Outros	301.958	281.532
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	293.183	269.011
2.02.02.02.04	Outros Passivos	8.775	12.521
2.02.03	Tributos Diferidos	143.287	143.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	143.287
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	143.287
2.02.04	Provisões	215	96
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	215	96
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	215	96
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.489.859	2.473.464
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-31.707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	2.744
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	532.553	541.989

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	31.736
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	150.628
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	350.426	359.625
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-237	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-12.277	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	84.427
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.739
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.739
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	582.987	544.874

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	38.998	75.975	34.302	68.436
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	33.852	66.518	33.747	69.554
3.01.02	Taxa de administração	1.450	2.958	1.640	3.042
3.01.03	Deduções da Receita	-3.689	-7.252	-4.707	-10.046
3.01.04	Outras receitas	715	1.360	708	1.287
3.01.05	Hospedagem	6.670	12.391	2.914	4.599
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.864	-12.771	-4.944	-11.948
3.03	Resultado Bruto	32.134	63.204	29.358	56.488
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.400	-7.832	-10.338	-22.298
3.04.01	Despesas com Vendas	-978	-1.501	-307	-1.017
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.197	-5.679	-7.939	-17.071
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-11.009	-20.202	-7.422	-15.529
3.04.02.02	Despesas tributárias	-302	-1.343	-738	-1.473
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	114	15.866	221	-69
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-225	-652	-2.092	-4.210
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-225	-652	-2.092	-4.210
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.734	55.372	19.020	34.190
3.06	Resultado Financeiro	-25.742	-53.361	-22.845	-40.754
3.06.01	Receitas Financeiras	8.252	17.798	12.615	23.453
3.06.02	Despesas Financeiras	-33.994	-71.159	-35.460	-64.207
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.008	2.011	-3.825	-6.564
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.113	-4.723	-1.256	-2.524
3.08.01	Corrente	-2.113	-4.723	-1.252	-2.524
3.08.02	Diferido	0	0	-4	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.121	-2.712	-5.081	-9.088
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-8.121	-2.712	-5.081	-9.088
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.773	-12.277	-7.415	-12.931
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.652	9.565	2.334	3.843

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,1044	-0,11898	-0,07186	-0,12531
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,1044	-0,11898	-0,07186	-0,12531



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-8.121	-2.712	-5.081	-9.088
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-8.121	-2.712	-5.081	-9.088
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-10.773	-12.277	-7.415	-12.931
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.652	9.565	2.334	3.843

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	49.476	27.958
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	53.666	66.471
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	2.011	-6.564
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.042	367
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	191	10.609
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	652	4.210
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	11.466	15.028
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	249	-1.168
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	32.757	39.841
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.179	3.420
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	119	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	0	728
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.190	-38.513
6.01.02.01	Contas a receber	-88	1.245
6.01.02.02	Adiantamentos	-3.670	-37.220
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.645	-4.045
6.01.02.04	Outros ativos	-19.995	2.537
6.01.02.05	Fornecedores	7.961	4.278
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.492	2.453
6.01.02.10	Outros passivos	6.876	1.732
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-31	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	6.910	-9.493
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.556	-17.342
6.02.01	Investimentos	-19.677	-13.009
6.02.02	Dividendos recebidos	3.702	2.908
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	81.493	114.176
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	1.042	-546
6.02.05	Propriedade para investimento	-70.094	-119.996
6.02.08	Transações de capital	-5	0
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-4.723	-2.118
6.02.11	Outras movimentações	-237	0
6.02.12	Aquisição de Imóveis	6.943	1.243
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-44.797	-14.997
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	27.453	34.746
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-25.736	-38.022
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-27.077	-9.541
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-47.985	-28.687
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	28.548	26.507
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.123	-4.381
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	43.307	50.645
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	46.430	46.264

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(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	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-237	0	0	-237	0	-237
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-237	0	0	-237	0	-237
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-9.200	-12.277	0	-21.477	9.565	-11.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.277	0	-12.277	9.565	-2.712
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-9.200	0	0	-9.200	0	-9.200
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	28.543	28.543
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	0	0	0	0	28.543	28.543
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.707	532.552	-12.277	97.161	1.906.871	582.987	2.489.858

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(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	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	728	0	0	0	728	0	728
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	728	0	0	0	728	0	728
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-12.931	0	-12.931	30.349	17.418
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-12.931	0	-12.931	3.843	-9.088
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	26.506	26.506
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	26.506	26.506
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.950	485.380	-12.931	119.587	1.881.228	488.415	2.369.643

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	80.338	72.778
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	78.468	70.627
7.01.02	Outras Receitas	1.870	2.151
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.296	-10.849
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-6.913	-7.709
7.02.04	Outros	-4.383	-3.140
7.03	Valor Adicionado Bruto	69.042	61.929
7.04	Retenções	-1.042	-367
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.042	-367
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	68.000	61.562
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.146	19.243
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-652	-4.210
7.06.02	Receitas Financeiras	17.798	23.453
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	85.146	80.805
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	85.146	80.805
7.08.01	Pessoal	12.157	9.410
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.492	7.934
7.08.01.02	Benefícios	1.415	1.217
7.08.01.03	F.G.T.S.	250	259
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	14.076	11.279
7.08.02.01	Federais	13.958	11.036
7.08.02.03	Municipais	118	243
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	61.625	68.019
7.08.03.01	Juros	69.355	63.784
7.08.03.03	Outras	-7.730	4.235
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.712	-7.903
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-12.277	-11.744
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	9.565	3.841

*“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, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.”*

## COMENTÁRIOS DO DESEMPENHO REFERENTE AO 2T23

**MOGI DAS CRUZES - 08 de agosto de 2023** - 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 2º trimestre de 2023, 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, distribuída em 4 principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. Estas 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 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.
- 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 do tipo *built to suit*, *sale leaseback*, *+Box self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, entre outros.

Além das plataformas de negócio expostas anteriormente, a Companhia possui uma atuação no mercado de fundos imobiliários, em que presta o serviço de Consultoria Imobiliária, por meio da plataforma HBR Reits. Atualmente a Companhia presta este serviço para o Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana HBRH11.

## Comentário do Desempenho



## PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 40 ativos em operação que representam 221.222 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo 150.085 m<sup>2</sup> próprios.

Ativos em Operação*	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
	29	34.249	28.990	85%
	2	17.533	13.037	74%
	4	119.103	66.619	56%
	5	50.337	41.439	82%
	40	221.222	150.085	68%

## PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com um relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 204.685 m<sup>2</sup>, sendo 132.041 m<sup>2</sup> própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2023 e 2028, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento*	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
	35	79.819	66.571	83%
	7	82.427	42.149	51%
	2 <sup>1</sup>	10.000	4.980	50%
	5	32.439	18.341	57%
	49	204.685	132.041	65%

<sup>1</sup>Expansão dos Shoppings Mogi 6.000 m<sup>2</sup> e Suzano 4.000 m<sup>2</sup>.

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 425.907 m<sup>2</sup> sob gestão, sendo 282.126 m<sup>2</sup> própria.

Ativos Totais* (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
	64	114.068	95.561	84%
	9	99.960	55.186	55%
	4	129.103	71.599	55%
	10	82.776	59.780	72%
	87	425.907	282.126	66%

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

## DESTAQUES OPERACIONAIS

### Extensão da Pandemia – COVID-19

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância sobre os eventuais efeitos que a COVID-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e os respectivos impactos nas demonstrações contábeis, e destacou a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção estão com suas obras em andamento, seguindo rigorosamente o cronograma de execução pelas construtoras contratadas, aderindo aos protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

Os financiamentos à produção dessas obras estão todos contratados e a liberação de recursos está ocorrendo normalmente por parte dos agentes financeiros.

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

### RECEITA BRUTA

A receita bruta do 2T23 atingiu **R\$42.687**, aumento de 9,4% em relação ao 2T22 e 6% no acumulado do ano de 2023 em relação ao mesmo período do ano anterior. Destaques para o Convem com a incorporação do Brascan BCP e contínua melhora nas receitas de aluguel, e um crescimento de 128,9% de receita com hospedagem dos Hotéis da plataforma Opportunities na comparação trimestral e 169,4% no acumulado, devido basicamente às altas taxas de ocupação do Hotel Hilton Garden Inn.

Na tabela a seguir, apresentamos a abertura da receita bruta e seus respectivos períodos:

	2T23	2T22	Var % 2T23/2T22	1S23	1S22	Var % 1S23/1S22
Receita de aluguel	33.852	33.747	0,3%	66.518	69.554	-4,4%
Taxa de administração	1.450	1.640	-11,6%	2.958	3.042	-2,8%
Hospedagem	6.670	2.914	128,9%	12.391	4.599	169,4%
Outras Receitas	715	708	1,0%	1.360	1.287	5,7%
<b>Receita Bruta</b>	<b>42.687</b>	<b>39.009</b>	<b>9,4%</b>	<b>83.227</b>	<b>78.482</b>	<b>6,0%</b>



## Comentário do Desempenho



## RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida atingiu **R\$38.998** no 2T23 com um aumento de 13,7% em relação ao 2T22 e 11% no 1S23 em relação ao 1S22. O crescimento maior na receita líquida vs receita bruta advém dos menores descontos cedidos aos lojistas.

	2T23	2T22	Var. % 2T23/2T22	1S23	1S22	Var % 1S23/1S22
Receita bruta	42.687	39.009	9,4%	83.227	78.482	6,0%
Deduções da receita	(3.689)	(4.707)	-21,6%	(7.252)	(10.046)	-27,8%
<b>Receita Líquida</b>	<b>38.998</b>	<b>34.302</b>	<b>13,7%</b>	<b>75.975</b>	<b>68.436</b>	<b>11,0%</b>

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram **R\$11.009** no 2T23, um aumento de 48,3% em relação ao 2T22 e de 30,1% no acumulado de 2023 em relação ao mesmo período de 2022. Os principais motivos apresentados foram: i) O aumento de 15,3% na linha de despesas com pessoal no 1S23 em relação ao 1S22, devido ao crescimento natural de headcount da Companhia e já adequado na comparação trimestral. ii) Aumento de 21,4% em serviços profissionais de terceiros no 1S23 em relação ao 1S22 com assessoria e consultoria com despesa não-recorrente de *head hunter* realizada no 1T23 e iii) Aumento de 43,7% na linha de outras despesas no 1S23 em relação ao 1S22, basicamente com despesas legais advocatícias decorrentes de atualização de imóveis. A linha de provisão para perdas esperadas foi de R\$824 mil e em linha no acumulado do semestre, na comparação entre anos no 2T22 tivemos uma forte recuperação no ano passado junto aos lojistas inadimplentes devido a pandemia.

	2T23	2T22	Var. % 2T23/2T22	1S23	1S22	Var % 1S23/1S22
Despesas com pessoal	(6.442)	(6.076)	6,0%	(12.365)	(10.720)	15,3%
Serviços profissionais	(2.022)	(1.855)	9,0%	(4.208)	(3.465)	21,4%
Depr. e amortização	(562)	(194)	189,7%	(1.042)	(367)	183,9%
Outras despesas	(1.159)	(562)	106,2%	(2.338)	(1.628)	43,6%
PECLD*	(824)	1.265	-	(249)	651	-
<b>Desp. Administrativas</b>	<b>(11.009)</b>	<b>(7.422)</b>	<b>48,3%</b>	<b>(20.202)</b>	<b>(15.529)</b>	<b>30,1%</b>
Desp. Comerciais	(978)	(307)	218,6%	(1.501)	(1.017)	47,6%
Desp. Tributárias	(302)	(738)	-59,1%	(1.343)	(1.473)	-8,8%
<b>Despesas Gerais</b>	<b>(12.289)</b>	<b>(8.467)</b>	<b>45,1%</b>	<b>(23.046)</b>	<b>(18.019)</b>	<b>27,9%</b>

\* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

## Comentário do Desempenho



## RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras totalizaram **R\$8.252** no 2T23, uma redução de 34,6% em relação ao 2T22 e de 24,1% no 1S23 em comparação ao 1S22, decorrente principalmente a menores receitas com juros sobre aplicações financeiras dado a menor posição de caixa.

As despesas financeiras atingiram **R\$33.994** no trimestre, uma redução de 4,1% em relação ao 2T22 e na comparação acumulada temos um aumento de 10,8%, impactado pela subida de juros sobre empréstimos e financiamentos da Companhia ao longo no período. Com isso, o resultado financeiro negativo no 2T23 aumentou em 12,7% em relação ao 2T22 e 30,9% no primeiro semestre de 2023 quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O quadro a seguir detalha a abertura de receitas e despesas financeiras:

	2T23	2T22	Var. % 2T23/2T22	1S23	1S22	Var % 1S23/1S22
Juros s/ Aplic. Financ.	7.451	11.182	-33,4%	16.184	21.748	-25,6%
Var. Monetária Ativa	277	1.079	-74,3%	323	1.276	-74,7%
Outras Rec. Financeiras	524	354	48,0%	1.291	429	200,9%
<b>Rec. Financeiras</b>	<b>8.252</b>	<b>12.615</b>	<b>-34,6%</b>	<b>17.798</b>	<b>23.453</b>	<b>-24,1%</b>
Var. Monetária Passiva	(152)	(1.494)	-89,8%	(521)	(3.441)	-84,9%
Despesas bancárias	(53)	(764)	-93,1%	(108)	(813)	-86,7%
Juros s/ Emp. e Financ.	(32.996)	(32.929)	0,2%	(68.513)	(59.110)	15,9%
Outras Desp. Financ.	(793)	(273)	190,5%	(2.017)	(843)	139,3%
<b>Desp. Financeiras</b>	<b>(33.994)</b>	<b>(35.460)</b>	<b>-4,1%</b>	<b>(71.159)</b>	<b>(64.207)</b>	<b>10,8%</b>
<b>Res. Financeiro</b>	<b>(25.742)</b>	<b>(22.845)</b>	<b>12,7%</b>	<b>(53.361)</b>	<b>(40.754)</b>	<b>30,9%</b>

## PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO

A companhia apresentou prejuízo de **R\$8.121** no 2T23 apresentando um aumento de 59,8% no 2T23 em relação ao 2T22, impactado principalmente pelo resultado financeiro devido a maiores juros acruados com a alta da Selic vs 2022. Tivemos maior lucro bruto no trimestre e semestre quando comparado com 2022 e offset no aumento das Despesas Gerais em 27,9% no 1S23 em comparação com o 1S22.

No acumulado do ano de 2023, houve uma melhora de 70,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, com destaques para o aumento de receita líquida de 11% no 1S23 em relação ao 1S22, houve redução também na linha de resultado de equivalência patrimonial com melhores resultados dos ativos em que a companhia possui participação apresentando melhora de 84,5% no 1S23 em relação ao 1S22, apesar das despesas terem apresentado um aumento já previsto de 27,9% no 1S23 em comparação ao 1S22 e aumento natural de impostos decorrentes de lucros apresentados de parte de nosso ativos de acordo com sua maturidade.

## Comentário do Desempenho



	2T23	2T22	Var. % 2T23/2T22	1S23	1S22	Var % 1S23/1S22
Receita líquida	38.998	34.302	13,7%	75.975	68.436	11,0%
(-) Custos	(6.864)	(4.944)	38,8%	(12.771)	(11.948)	6,9%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>32.134</b>	<b>29.358</b>	<b>9,5%</b>	<b>63.204</b>	<b>56.488</b>	<b>11,9%</b>
Despesas Gerais	(12.289)	(8.467)	45,1%	(23.046)	(18.019)	27,9%
Outras despesas e receitas	114	221	-48,4%	15.866	(69)	-
Res. de Equivalência Patrimonial	(225)	(2.092)	-89,2%	(652)	(4.210)	-84,5%
<b>Res. antes Resultado financeiro</b>	<b>19.734</b>	<b>19.020</b>	<b>3,8%</b>	<b>55.372</b>	<b>34.190</b>	<b>62,0%</b>
Resultado financeiro	(25.742)	(22.845)	12,7%	(53.361)	(40.754)	30,9%
<b>Res. antes do IR e CS</b>	<b>(6.008)</b>	<b>(3.825)</b>	<b>57,1%</b>	<b>2.011</b>	<b>(6.564)</b>	<b>-</b>
IR e Contr. Social	(2.113)	(1.256)	68,2%	(4.723)	(2.524)	87,1%
<b>Prejuízo Líquido</b>	<b>(8.121)</b>	<b>(5.081)</b>	<b>59,8%</b>	<b>(2.712)</b>	<b>(9.088)</b>	<b>-70,2%</b>

## 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 n° 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 da companhia atingiu R\$56.414 no 1º semestre de 2023 com crescimento de 63,2% vs 1º semestre de 2022.

	2T23	2T22	Var. % 2T23/2T22	1S23	1S22	Var % 1S23/1S22
Res. antes IR e CS	(6.008)	(3.825)	57,1%	2.011	(6.564)	-130,6%
(-) Rec. Financeiras	(8.252)	(12.615)	-34,6%	(17.798)	(23.453)	-24,1%
(+) Desp. Financeiras	33.994	35.460	-4,1%	71.159	64.207	10,8%
(+) Depr. Amortização	562	194	189,7%	1.042	367	183,9%
<b>EBITDA</b>	<b>20.296</b>	<b>19.214</b>	<b>5,6%</b>	<b>56.414</b>	<b>34.557</b>	<b>63,2%</b>
Receita Líquida	38.998	34.302	13,7%	75.975	68.436	11,0%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>52,0%</b>	<b>56,0%</b>	<b>-4,0 p.p.</b>	<b>74,3%</b>	<b>50,5%</b>	<b>23,8 p.p.</b>

\* 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 operacionais; e (2) Resultado de equivalência Patrimonial.

## Comentário do Desempenho



Neste trimestre o indicador atingiu **R\$20.407 já descontando o resultado da venda do ativo HBR04 no 1T23**, com isso tivemos uma leve redução de 3,2% em relação ao 2T22. No 1S23 o indicador atingiu **R\$41.200**, um crescimento de 6,1% no 1S23 em relação ao 1S22 e apresentou 54,2% de Margem Ebitda Ajustado com leve redução de 2,5 p.p. quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

	2T23	2T22	Var. % 2T23/2T22	1S23	1S22	Var % 1S23/1S22
<b>EBITDA</b>	<b>20.296</b>	<b>19.214</b>	<b>5,6%</b>	<b>56.414</b>	<b>34.557</b>	<b>63,2%</b>
(+/-) Outras Rec. e Desp.	(114)	(221)	-48,4%	(15.866)	69	-
(+/-) Res. Eq. Patrimonial	225	2.092	-89,2%	652	4.210	-84,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20.407</b>	<b>21.085</b>	<b>-3,2%</b>	<b>41.200</b>	<b>38.836</b>	<b>6,1%</b>
Receita Líquida	38.998	34.302	13,7%	75.975	68.436	11,0%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>52,3%</b>	<b>61,5%</b>	<b>-9,1 p.p.</b>	<b>54,2%</b>	<b>56,7%</b>	<b>-2,5 p.p.</b>

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

## INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	2T23	1T23	Var % 2T23/1T23
Endividamento Total	1.167.804	1.170.939	-0,3%
(-) Disponibilidades	227.635	268.505	-15,2%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>940.169</b>	<b>902.434</b>	<b>4,2%</b>
Total do Patrimônio Líquido	2.489.859	2.491.129	-0,1%
<b>Índice de Alavancagem Financeira</b>	<b>37,8%</b>	<b>36,2%</b>	<b>1,5 p.p.</b>
Propriedades para Investimentos (PPI)	3.496.179	3.453.936	1,2%
<b>Relação Dívida Líquida / PPI</b>	<b>26,9%</b>	<b>26,1%</b>	<b>0,8 p.p.</b>

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

A Dívida Líquida atingiu R\$940.169, um crescimento de 4,2% no 2T23 em comparação ao trimestre anterior devido ao consumo de caixa do período. A Relação Dívida Líquida/PPI apresentou leve acréscimo de 0,8 p.p. e se mantém em patamares confortáveis com 26,9% no 2T23.

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

## Comentário do Desempenho



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.

### 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 a findar em 31 de dezembro de 2023 e revisão especial das demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2023.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 30 de junho de 2023.

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

Em 30 de junho de 2023

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

**1. Contexto operacional**

A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept – Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - sob a sigla HBRE3.

Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais e hospedagens. Sua estratégia consiste em 4 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, fundamentalmente em cidades com apenas um único ativo 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.

Além das plataformas de negócio acima expostas, a Companhia possui uma atuação no mercado de fundos imobiliários, através da plataforma HBR Reits, onde figura como Consultora Imobiliária para o fundo HBRH11, aplicando sua capacidade de originação e administração nas propriedades que compõem o fundo atualmente.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

Abaixo um resumo das principais propriedades para investimentos por classes de ativos:

<b>Empresa</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Situação em 30/06/2023</b>	<b>Segmento</b>	<b>Local</b>	<b>Tipo de consolidação</b>	<b>Valores das propriedades para investimento</b>
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	491.600
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	W São Paulo	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	257.752
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	João Moura	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	191.988
HBR 75 Investimentos Imobiliário Ltda	Infrapev Lajes – Cyrella	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	110.057
HBR 33 Investimentos Imobiliário Ltda	Wide	Operação	Corporativo	SP	Controlada	149.182
<b>Total Corporativo</b>						<b>1.200.579</b>
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	509.205
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	421.026
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	191.345
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	141.034
<b>Total Shopping</b>						<b>1.262.610</b>
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	148.300
HBR Estacionamento Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	137.025
HBR Sei Investimentos Imobiliários LTDA	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	75.832
<b>Total Outros</b>						<b>361.157</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**Avaliação dos impactos da COVID-19 nos negócios e demonstrações contábeis intermediárias da Companhia.**

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 destacando a importância sobre os eventuais efeitos que a COVID-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e os respectivos impactos nas demonstrações contábeis intermediárias, e destacou a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

As jurisdições em todo o mundo geralmente experimentaram uma melhora nas perspectivas econômicas, pois o número de casos de COVID-19 diminuiu significativamente.

Muitas empresas em todo o mundo voltaram aos negócios como sempre, mas a crise testou a resiliência comercial, operacional, financeira e organizacional das empresas em todo o mundo, destacando os riscos e as lacunas de resiliência para muitas organizações, pois os efeitos da pandemia continuam a impactar as cadeias de suprimentos globais.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção estão com suas obras em andamento, seguindo rigorosamente o cronograma de execução pelas construtoras contratadas, seguindo os protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

Os financiamentos à produção dessas obras estão todos contratados e a liberação de recursos está ocorrendo normalmente por parte dos agentes financeiros.

**2. Base de elaboração, apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis****2.1. Base de Preparação**

As Informações Contábeis Intermediárias – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As informações contábeis individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As informações contábeis intermediárias foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando ao preparar as informações contábeis intermediárias.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor exceto pela valorização de determinados ativos e passivos, os quais são mensurados pelo valor justo.

As informações contábeis intermediárias evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo,



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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

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 diversas 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 trimestralmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as informações contábeis intermediárias da Companhia.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias - individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2.6 das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e divulgadas em 21 de março de 2023. Essas Informações contábeis intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias**

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 08 de agosto de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

**2.3. Continuidade operacional**

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações contábeis intermediárias, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“*Covenants*”) em seus contratos de empréstimos e 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 adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações contábeis intermediárias.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Ativo circulante	111.365	188.899	335.952	376.955
(-) Passivo circulante	(109.183)	(107.362)	(288.346)	(315.419)
<b>Capital circulante líquido</b>	<b>2.182</b>	<b>81.537</b>	<b>47.606</b>	<b>61.536</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**2.4. Base de consolidação**

As demonstrações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/06/2023	31/12/2022
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.	100,00	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. (a)	62,50	100,00
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
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	85,00	100,00
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. (a)	60,00	100,00
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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/06/2023	31/12/2022
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) No primeiro trimestre de 2023, tivemos o ingresso de novos sócios.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo essa a data na qual a HBR Realty obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações contábeis intermediárias das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados por completo.

A Companhia mantém participação e gestão compartilhada nas empresas, nas quais os contratos ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle em conjunto.

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/06/2023	31/12/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 96 - 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

Em 30 de junho de 2023

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

A Companhia também participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

**2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das demonstrações 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, 01/01/2023. A Companhia está avaliando os impactos dessas emissões/alterações em suas demonstrações contábeis intermediárias. Não são esperados impactos significativos.

**a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23**

Altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

**b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32**

Traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

**c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50**

Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.

**d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06**

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

**e) 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.

**f) Alteração na norma IAS 1/CPC 26**

- a. **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;**

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

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.

**b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023.**

Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devem ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1 de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida.

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que elas são emitidas pelo IASB. 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.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	433	885	11.154	11.320
Aplicações financeiras (a)	-	-	35.276	31.987
	<b>433</b>	<b>885</b>	<b>46.430</b>	<b>43.307</b>

(a) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF) - Bradesco Empresas FIC de FI Referenciado DI TOP, não exclusivo, com liquidação imediata, sem vinculação a determinado prazo e remuneradas com base na variação de 100% a 103,5% do CDI.

As aplicações financeiras são resgatáveis sem prazo de vinculação e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**3.2. Títulos e valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (a)	88.054	167.695	171.598	257.592
Aplicações financeiras (b)	5.582	1.197	5.582	1.197
Aplicações financeiras (c)	-	-	4.025	3.909
	<b>93.636</b>	<b>168.892</b>	<b>181.205</b>	<b>262.698</b>

- (a) Aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Bradesco S.A.), com remuneração entre 101 e 103,5% sem prazo de resgate.
- (b) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Itaú S.A.) com remuneração de 100% do CDI sem prazo de resgate.
- (c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.

**4. Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber (a)	259	193	12.060	10.716
Créditos a receber (b)	69	81	69	81
Contas a receber - Mogi Shopping (c)	-	-	7.035	8.161
Contas a receber - Suzano Shopping (d)	-	-	5.143	5.418
Linearização da receita (e)	11	33	13.159	13.513
Outras contas a receber	-	-	2.341	1.830
<b>Total</b>	<b>339</b>	<b>307</b>	<b>39.807</b>	<b>39.719</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(61)	(72)	(12.178)	(11.929)
<b>Total</b>	<b>278</b>	<b>235</b>	<b>27.629</b>	<b>27.790</b>
<b>Circulante</b>	<b>278</b>	<b>235</b>	<b>27.281</b>	<b>27.790</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>348</b>	<b>-</b>

- (a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;
- (b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil;
- (c) Refere-se aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping;
- (d) Refere-se aos aluguéis a receber dos lojistas Suzano Shopping;
- (e) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Os contratos vigentes são atualizados pelo IGP-M de acordo com a vigência do contrato.

Em 30 de junho de 2023, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
A vencer	299	249	27.901	29.983
Vencidos até 30 dias	4	14	804	630
Vencidos de 30 a 60 dias	3	11	476	308
Vencidos de 61 a 90 dias	1	1	346	174
Vencidos de 91 a 120 dias	2	2	309	209
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-	1.034	327
Vencidos de 181 a 365 dias	21	21	1.627	1.618
Vencidos há mais de 365 dias	9	9	7.310	6.470
<b>Total</b>	<b>339</b>	<b>307</b>	<b>39.807</b>	<b>39.719</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(61)	(72)	(12.178)	(11.929)
	<b>278</b>	<b>235</b>	<b>27.629</b>	<b>27.790</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

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

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(100)</b>	<b>(18.712)</b>
Reversão (nota 18)	<b>28</b>	<b>6.783</b>
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(72)</b>	<b>(11.929)</b>
Reversão / (Complemento) (nota 18)	<b>11</b>	<b>(249)</b>
<b>Saldos PECLD em 30 de junho de 2023</b>	<b>(61)</b>	<b>(12.178)</b>

A Companhia classificou todas as contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que o saldo de provisão constituído é suficiente em 30 de junho de 2023.

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado pelo fato da carteira de clientes da Companhia ser diversificada.

**5. Tributos a recuperar**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Tributos retidos a recuperar (a)	3.966	64	5.596	70
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	1.724	34
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	6.574	8.194	8.078	9.649
	<b>10.540</b>	<b>8.258</b>	<b>15.398</b>	<b>9.753</b>

- (a) Referem-se a IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos na fonte, para futura compensação de impostos federais a recolher ou composição de saldo negativo;
- (b) Saldos de tributos pagos antecipadamente durante o período pelas empresas tributadas pelo lucro real e serão compensados na apuração anual.
- (c) Saldo negativo de exercícios anteriores que são solicitadas restituições através de PERD/COMP.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**6. Investimentos****6.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora**

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	10.025	9.697	328	323	6.015	5.818	197	194
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	67.647	65.672	1.975	(1.502)	60.882	59.104	1.778	(1.352)
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A. (f)	70,00	70,00	41.668	3.948	10.165	(94)	29.168	2.764	7.116	(61)
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	36.755	-	(10)	-	36.755	-	(10)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	63,02	63,02	18.917	18.641	76	(6)	11.921	11.747	48	(4)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	21.148	20.922	226	265	11.843	11.716	127	149
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	100,00	(13.427)	(13.433)	6	5	(13.427)	(13.433)	6	5
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.814	8.951	863	181	9.814	8.951	863	181
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	271.034	271.117	(83)	(3)	163.054	163.104	(50)	(2)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.270	7.882	139	134	7.443	7.093	125	121
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.775	10.726	(51)	(11)	9.697	9.653	(46)	(10)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	20.941	20.123	(1.832)	(1.127)	16.753	16.098	(1.465)	(902)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.821	4.444	(623)	(575)	3.821	4.444	(623)	(575)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.816	18.075	(259)	(47)	17.816	18.075	(259)	(47)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	27.272	26.289	483	494	27.272	26.289	483	494
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	10.122	8.575	(102)	(579)	10.122	8.575	(102)	(579)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	20.080	20.002	28	(17)	20.080	20.002	28	(17)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	15.802	15.730	72	(195)	7.901	7.865	36	(99)
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.038	18.686	353	221	19.038	18.686	353	221
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	205.872	197.603	8.269	7.227	163.401	156.838	6.563	5.736
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	15.076	13.972	4	(2)	9.045	8.383	3	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.763	2.226	(463)	(391)	1.763	2.226	(463)	(391)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.045	11.025	20	(11)	11.045	11.025	20	(11)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.690	8.580	(890)	(1.319)	7.690	8.580	(890)	(1.319)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.137	2.139	(1)	(4)	2.137	2.139	(1)	(4)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	78.273	73.062	710	(993)	23.482	21.919	213	(298)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	76	30	(4)	(7)	76	30	(4)	(7)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.447	22.854	(6.508)	158	19.447	22.854	(6.508)	158
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	559	-	(1)	559	559	-	(1)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2	3	(1)	(1)	2	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.989	8.210	(1)	(14)	9.989	8.210	(1)	(14)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5.886	5.589	297	(115)	2.943	2.794	149	(58)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	62,50	100,00	2.387	1.932	5	(1)	1.492	1.932	3	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2.894	2.894	1	(7)	2.605	2.604	1	(6)



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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

(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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	95.670	91.591	2.579	795	86.103	82.432	2.321	716
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.663	14.460	3	(1)	14.663	14.460	3	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.175	3.423	(18)	(14)	4.175	3.423	(18)	(14)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.351	2.098	(246)	(214)	2.351	2.098	(246)	(214)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.036	30.903	583	(717)	33.036	30.903	583	(717)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.665	9.426	(1)	(14)	11.665	9.426	(1)	(14)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	154.238	149.466	71	35	92.543	89.680	43	21
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.725	6.492	33	(21)	6.725	6.492	33	(21)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	85,00	100,00	10.387	9.111	17	(1)	8.829	9.111	15	(1)
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.160	1.162	(2)	(2)	1.160	1.162	(2)	(2)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.453	15.454	(1)	(1)	13.908	13.908	(1)	(1)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	14.994	14.706	288	(56)	7.497	7.353	144	(28)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.875	16.876	(1)	(47)	16.875	16.876	(1)	(47)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	634	630	4	(1)	634	630	4	(1)
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	60,00	100,00	23.902	17.456	6	(1)	14.341	17.456	4	(1)
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.156	(1)	(2)	4.155	4.156	(1)	(2)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	39.943	38.146	(102)	573	39.943	38.146	(102)	573
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.199	6.398	1	(9)	9.199	6.398	1	(9)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	338	338	-	(10)	338	338	-	(10)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.245	21.279	16	(11)	23.245	21.279	16	(11)
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.184	8.085	(1)	(29)	8.184	8.085	(1)	(29)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	5	(1)	(1)	4	5	(1)	(1)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	107	105	2	(1)	107	105	2	(1)
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.208	5.839	(1)	(14)	7.208	5.839	(1)	(14)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.469	14.336	133	18	15.469	14.336	133	18
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.924	4.925	(1)	(13)	4.924	4.925	(1)	(13)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	33.494	33.635	(141)	(4)	23.446	23.544	(99)	(3)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	14.977	15.129	(152)	(8)	7.488	7.563	(76)	(4)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	813	741	(228)	(63)	813	741	(228)	(63)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	80,00	80,00	29.178	22.779	(1)	(15)	23.342	18.223	(1)	(12)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.581	2.791	(1)	(15)	3.581	2.791	(1)	(15)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6	7	(1)	(2)	6	7	(1)	(2)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.900	2.699	1	(2)	2.900	2.699	1	(2)
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.641	7.398	(2.757)	(2)	5.641	7.398	(2.757)	(2)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.047	7.788	(241)	232	8.047	7.788	(241)	232
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.711	10.665	46	96	10.711	10.665	46	96
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.017	3.919	(2)	(3)	4.017	3.919	(2)	(3)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	32.462	31.352	9	(3)	32.462	31.352	9	(3)
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6	7	(1)	(1)	6	7	(1)	(1)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.148	6.346	2	(2)	12.148	6.346	2	(2)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

(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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022
HBR Estacionamento Ltda	100,00	100,00	139.476	138.715	761	315	139.476	138.715	761	315
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.822	2.785	1.037	781	3.822	2.785	1.037	781
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	802	803	(1)	130	802	803	(1)	130
Suzano Energy Equipamentos Ltda. (e)	-	-	-	-	-	11	-	-	-	4
Suzano Water Equipamentos Ltda. (e)	-	-	-	-	-	7	-	-	-	3
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	597.543	584.118	11.225	9.871	398.322	389.373	7.483	6.580
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	213.392	213.748	(7.756)	(10.001)	117.366	117.561	(4.266)	(5.501)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	52.367	51.023	644	(425)	26.183	25.511	322	(212)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	22.595	21.614	(2.369)	(2.343)	11.297	10.807	(1.184)	(1.171)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	48.573	46.937	(24)	(116)	14.572	14.081	(7)	(35)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	165.429	161.879	(450)	(30)	49.629	48.564	(135)	(9)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	95.379	86.500	2.328	(38)	26.067	23.640	636	(10)
Mais valia investimentos (b)	-	-	-	-	-	-	35.528	27.261	-	-
<b>Total</b>							<b>2.059.842</b>	<b>2.004.567</b>	<b>11.922</b>	<b>2.756</b>
<b>Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (a)</b>							<b>(13.427)</b>	<b>(13.433)</b>		
<b>Ativo não circulante – Investimentos</b>							<b>2.073.269</b>	<b>2.018.000</b>		
<b>Total</b>							<b>2.059.842</b>	<b>2.004.567</b>		

- (a) Reclassificado para o passivo circulante (Provisão para perda com investimentos).
- (b) Mais valia gerada na aquisição de empresas e negócios, classificados como investimento na Companhia conforme CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.
- (c) No primeiro trimestre de 2022, ocorreu a venda de 20% de participação da HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.
- (d) Em 20 de abril de 2022, tivemos a integralização de capital com uma fração de terreno localizado em Olinda/PE, diluindo a participação da Companhia na HBR 8.
- (e) No terceiro trimestre de 2022 a participação da HBR Realty foi adquirida pela controlada HBR 42 – Shopping Suzano.
- (f) No quarto trimestre de 2022 a HBR Realty adquiriu 5% de participação da HBR 4.
- (g) No primeiro trimestre de 2023, ocorreu o ingresso de novos sócios.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**6.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado**

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	213.392	213.748	(7.756)	(10.001)	117.366	117.561	(4.266)	(5.501)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	52.367	51.023	643	(425)	26.183	25.511	322	(213)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	22.595	21.614	(2.369)	(2.343)	11.297	10.807	(1.184)	(1.172)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	48.573	46.937	(24)	(116)	14.572	14.081	(7)	(35)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	165.429	161.879	(450)	(30)	49.629	48.564	(135)	(9)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	95.379	86.500	2.328	(38)	49.911	45.267	1.218	(9)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	786	1.285	5.610	4.525	474	775	3.400	2.728
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais valia investimentos (a)	-	-	-	-	-	-	45.252	36.986	-	-
<b>Total</b>							<b>315.184</b>	<b>300.052</b>	<b>(652)</b>	<b>(4.210)</b>

- (a) Mais valia gerada na aquisição de empresas e negócios, classificados como investimento na Companhia conforme CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial. No semestre nós tivemos a variação de R\$ 8.266 referente efeito da incorporação da HBR 7 na HBR 4.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora**

	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.004.567</b>	<b>1.704.713</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	61.817	237.610
(+) Adições – Aquisições (a)	27.555	15.180
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(46.019)	(40.081)
(-) Recebimento de dividendos (c)	-	(307)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	11.922	87.452
<b>Saldo final</b>	<b>2.059.842</b>	<b>2.004.567</b>

## (a) Adições / Aquisições:

No primeiro trimestre de 2023, como principal movimentação, tivemos a incorporação da HBR 7 na HBR 4 gerando um aumento de R\$ 27.555.

Em março de 2022, tivemos o aumento de capital no valor de R\$ 5.761 devido à cisão do empreendimento ComVem Tietê; em junho de 2022, tivemos o aumento de capital no valor de R\$ 7.729 devido a cisão do terreno de Olinda/PE

## (b) Baixas / Redução de capital:

**Baixas**

Em 2022, a Companhia efetuou a reversão da avaliação a valor justo devido novas expectativas sobre os empreendimentos HBR 4 – Pirelli, HBR 23 – Decathlon, HBR 58 – Av. Brigadeiro, HBR 62 – Osasco e HBR 70 – Rua Alvarenga no montante total de R\$ 29.472.

**Redução**

No primeiro trimestre de 2023, como principal movimentação, tivemos a incorporação da HBR 7 na HBR 4 gerando uma redução de capital no valor de R\$ 36.755

Em março de 2022, tivemos a redução de capital no valor de R\$ 2.880 correspondentes ao percentual de participação de 50%. Impacto devido a cisão do empreendimento ComVem Tietê. Em junho de 2022, tivemos a redução de capital no valor de R\$ 7.729, correspondente ao percentual de participação de 55%. Impacto devido a cisão do terreno de Olinda/PE.

## (c) Recebimento de dividendos:

No exercício de 31 de dezembro 2022 a Companhia recebeu dividendos das investidas: HBR 2 – ComVem Pannunzio de R\$ 91, HBR 10 – ComVem Downtown de R\$ 96.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado**

	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>300.052</b>	<b>309.947</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	11.410	25.230
(+) Adições – Aquisições (a)	8.267	931
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(191)	(10.784)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(3.702)	(5.989)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(652)	(19.283)
<b>Saldo final</b>	<b>315.184</b>	<b>300.052</b>

## a) Adições - aquisições

No primeiro trimestre de 2023, tivemos com principal movimentação a incorporação da HBR 7 na HBR 4, gerando um impacto de R\$ 8.266.

## b) Baixas / Redução de capital

Em março de 2022, tivemos a redução de capital referente a cisão do empreendimento ComVem. Em junho de 2022, tivemos a redução de capital referente a cisão do terreno de Olinda/PE.

## c) Recebimento de dividendos

No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 3.702 (em 31/12/2022 o montante de R\$ 5.989).

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**7. Propriedades para investimento**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>23.586</b>	<b>22.580</b>	<b>3.435.286</b>	<b>2.732.448</b>
(+) Adições (a)	-	27	69.812	297.420
(+) Aquisições (b)	-	-	7.954	306.425
(-) Baixas (c)	-	-	(7.672)	-
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	-	979	(9.201)	98.993
<b>Saldo final</b>	<b>23.586</b>	<b>23.586</b>	<b>3.496.179</b>	<b>3.435.286</b>

(a) Refere-se a obras e benfeitorias nos imóveis

No segundo trimestre de 2023, os principais impactos foram nos empreendimentos: HBR 51 - João Moura R\$ 19.084, HBR 39 - Patteo Klabin R\$ 12.610, HBR 56 - Rua da Balsa R\$ 9.963, HBR 35 ComVem Urupema R\$ 7.685, HBR 71 - ComVem Harmonia R\$ 3.967, HBR 61 - Rua Pedroso Alvarenga R\$ 2.169.

No primeiro trimestre de 2023, os principais impactos foram nos empreendimentos: HBR 39 - Patteo Klabin R\$ 9.803, HBR 35 - Urupema R\$ 5.691, HBR 51 - João Moura R\$ 5.684, HBR 56 - Rua Balsa R\$ 5.558, HBR 71 - ComVem Harmonia R\$ 2.209; HBR 61 - Pedroso Alvarenga, R\$ 1.114.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022, os principais impactos foram nos empreendimentos: HBR 33 - Wide R\$ 9.873, HBR 35 - Urupema R\$ 51.947, HBR 51 - João Moura R\$ 21.686, HBR 56 - Rua Balsa R\$ 8.782, HBR 58 - Av. Brigadeiro R\$ 5.164, HBR 64 - França Pinto R\$ 3.809, HBR 71 - Harmonia R\$ 11.426, HBR 81 - ComVem Tietê R\$ 9.322 (Cisão), HBR 8 - ComVem Olinda R\$ 18.163 (Cisão), HBR 27 - Mogi Shopping R\$ 1.191, HBR 39 - Patteo Klabin R\$ 10.101, HBR 82 - Indianópolis R\$ 1.886.

(b) Aquisições de propriedades

No período findo em 30 de junho de 2023, as principais aquisições foram os empreendimentos: HBR 28 - ComVem Window Moema R\$ 1.011, HBR 83 - ComVem Rua Pamplona R\$ 6.943.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022, as principais aquisições foram os empreendimentos: HBR 49 - Ascendino Lajes - Cyrela R\$ 57.722, HBR 68 - Ascendino ComVem - Cyrela R\$ 31.131, HBR 75 - Infraprev Lajes - Cyrela R\$ 108.203, HBR 76 - Infraprev ComVem - Cyrela R\$ 18.188, HBR 59 - Rua Canário R\$ 6.009, HBR 53 - Enxovia Mall R\$ 1.524, HBR 63 - Santo Amaro x Pássaro das Flores R\$ 9.202, HBR 78 - João Lourenço R\$ 13.406, HBR 79 Brascan Open Mall R\$ 43.000, HBR 85 Av. Giovanni Gronchi R\$ 18.040.

(c) Baixas:

No primeiro trimestre de 2023 tivemos como principal movimentação a venda da HBR 4 e a incorporação da HBR 7 na HBR 4, com uma variação líquida de R\$ 7.672.

(d) Valor justo

No primeiro trimestre de 2023, tivemos o impacto devido a incorporação da HBR 7 na HBR 4.

Em 31 de dezembro de 2022, o ajuste a valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no exercício, sendo registrado contra resultado R\$ 164.868, e contra patrimônio Líquido R\$ 60.141.

Em 23 de agosto de 2021, foram celebrados instrumentos particulares de compromissos de compra e venda de imóveis e outras avenças entre subsidiárias integrais da Companhia, na qualidade de compradoras, e sociedades controladas pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), na qualidade de vendedoras, com interveniência da Cyrela e da Companhia na qualidade de garantidoras das obrigações assumidas por suas controladas, tendo por objeto a aquisição de unidades autônomas não residenciais e fachadas ativas em empreendimentos da Cyrela localizados na Cidade de São Paulo, nos quais serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários de uso misto. Em 31 de dezembro de 2021, o valor total atribuído aos imóveis é de R\$ 284.700, que não está registrado nas demonstrações contábeis da Companhia devido à exigência de cláusula suspensiva, com base nos contratos, a expectativa de lançamento era de 12 meses contados da assinatura do contrato. Em 31 de dezembro de 2022, todas as cláusulas foram superadas, ocasionando o registro dos contratos.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

A transação faz parte da estratégia de posicionamento da Companhia no segmento de fachadas ativas e na expansão qualitativa do seu portfólio sob a plataforma ComVem, nos principais pontos da Cidade de São Paulo.

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes.

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de taxa real e com isso não foram consideradas premissas de inflação nos cálculos.

Abaixo a Companhia demonstra as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado.

	<b>31/12/2022</b>
Taxa de crescimento real/perpetuidade	7,44%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	8,93%
Taxa média de "Cap rate"	7,44%

Abaixo 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.

	Valor justo em 30/06/2023 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.496.179	3.642.771	146.592	3.356.050	-140.129

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 30 de junho de 2023, não ocorreram operações que demandassem a revisão do valor justo das propriedades, assim, as últimas avaliações são de 31 de dezembro de 2022.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**8. Outros Ativos**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Alienações de participações societárias	5.882	10.279	5.882	10.279
Alienações de propriedades (a)	-	-	40.000	-
Despesas reembolsáveis	102	2	8.915	417
Incentivos a locatários	-	-	24.734	23.959
Cessão de créditos imobiliários	-	-	27.162	22.512
Imóveis a comercializar	-	-	12.541	49.802
Demais ativos	4.221	126	8.326	595
<b>Total</b>	<b>10.205</b>	<b>10.407</b>	<b>127.560</b>	<b>107.564</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.201</b>	<b>10.407</b>	<b>42.525</b>	<b>13.964</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.004</b>	<b>-</b>	<b>85.035</b>	<b>93.600</b>

(a) Valor do saldo a receber referente a venda da propriedade da HBR 4.

**9. Empréstimos e financiamentos**

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 10,80%	-	-	399.868	401.210
Capital de giro (b)	CDI	1,90% a 3,95%	-	14.295	659	15.393
Financiamento de obras (c)	TR	11,80%	-	-	269.398	240.206
Custos antecipados a amortizar (d)			-	-	(1.557)	(1.624)
<b>Total</b>			<b>-</b>	<b>14.295</b>	<b>668.368</b>	<b>655.185</b>
<b>Circulante</b>			<b>-</b>	<b>14.295</b>	<b>41.127</b>	<b>58.619</b>
<b>Não circulante</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>627.241</b>	<b>596.566</b>

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxa contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 10,80% e poupança mais 5,19% para o período findo em 30 de junho de 2023 e taxas de juros de 8,70% a 10,80% para o exercício de 2022;
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,90% a 3,95% a.a.;
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros entre 11% e 11,80%a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 4,5% e 4,9% 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.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no período findo em 30 de junho de 2023 no montante de R\$ 10.265, (R\$ 26.671 em 31 de dezembro de 2022).

**9.1. Movimentação do período**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>14.295</b>	<b>55.110</b>	<b>655.185</b>	<b>552.786</b>
Captações (a)	-	-	27.453	144.268
Pagamento do principal + Juros (b)	(14.286)	(44.246)	(25.736)	(67.655)
Encargos sobre financiamentos	(9)	3.431	11.466	25.786
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>14.295</b>	<b>668.368</b>	<b>655.185</b>

(a) No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações:



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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 4.517, HBR 51 - 3A João Moura R\$ 6.187, HBR 56 – ComVem Patteo SP R\$ 9.594, HBR 39 ComVem Patteo Klabin R\$ 4.526.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 49.815, HBR 51 - 3A João Moura R\$ 27.539, HBR 52 – ComVem Landscape Ecoville R\$ 3.418. HBR 56 – ComVem Patteo SP R\$11.290 – HBR 39 ComVem Patteo Klabin R\$12.454 – HBR 79 BCP ComVem R\$ 38.700.

(b) No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia realizou as principais amortizações:

HBR Realty – R\$ 14.286; HBR 42 – Suzano Shopping R\$ 2.553, HBR 27 – Mogi Shopping R\$ 4.135, HBR 33 – ComVem Wide R\$ 1.370, HBR 35 – Shopping Urupema R\$ 1.161; HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 340.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty – R\$ 44.246; HBR 42 – Suzano Shopping R\$ 12.199, HBR 27 – Mogi Shopping R\$ 26.671, HBR 33 – ComVem Wide R\$ 10.104, HBR 35 – Shopping Urupema R\$ 6.082; HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 3.360.

**9.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores**

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

**9.3. Vencimentos**

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
2024	20.233	44.758
2025	40.469	44.541
2026	40.469	44.541
2027 em diante	526.070	462.726
	<b>627.241</b>	<b>596.566</b>

**9.4. 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 os períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 30 de junho de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

**10. Debêntures**

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	371.137	367.074	514.164	531.309
(-) Custos a amortizar (b)			(4.076)	(4.250)	(14.728)	(16.645)
<b>Total</b>			<b>367.061</b>	<b>362.824</b>	<b>499.436</b>	<b>514.664</b>
<b>Circulante</b>			<b>31.622</b>	<b>29.896</b>	<b>43.621</b>	<b>43.059</b>
<b>Não circulante</b>			<b>335.439</b>	<b>332.928</b>	<b>455.815</b>	<b>471.605</b>

(a) Emissão de debêntures simples, emitidas em 2019, 2020 e 2021, 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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**10.1. Movimentação do período**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>362.824</b>	<b>355.320</b>	<b>514.664</b>	<b>514.988</b>
Pagamento do principal + juros (amortização) (a)	(19.064)	(35.793)	(47.985)	(64.990)
Encargos sobre financiamentos	23.301	43.297	32.757	64.666
<b>Saldo final</b>	<b>367.061</b>	<b>362.824</b>	<b>499.436</b>	<b>514.664</b>

a) Amortizações

No período de janeiro a junho de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as principais amortizações: HBR 3 – TIM/Pirelli R\$ 6.589, HBR 4 – Pirelli R\$ 21.142, HBR Realty R\$ 19.064.

No período de janeiro a dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as principais amortizações: HBR 3 – TIM/Pirelli R\$ 12.935, HBR 4 – Pirelli R\$ 10.182, HBR Realty R\$ 34.068, HBR 23 – Centro Empresarial Tamboré R\$ 7.395.

**10.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures**

Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems Parque das Águas Empresarial, Offices São Caetano, Office São Paulo II, Office Vila Rica, Office Washington Luís e Square Office Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli, HBR 23 – Opportunities Decathlon, HBR 12 ComVem Link Office, HBR 19 ComVem Trillogy, HBR 20 ComVem Mall JK, HBR 26 Concept Corporate Tower, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar em favor das Securitizadoras.

**10.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures**

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems Parque das Águas Empresarial, Offices São Caetano, Office São Paulo II, Office Vila Rica, Office Washington Luís e Square Office Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli, HBR 23 – Opportunities Decathlon, HBR 12 ComVem Link Office, HBR 19 ComVem Trillogy, HBR 20 ComVem Mall JK, HBR 26 Concept Corporate Tower, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar em favor das Securitizadoras.

**10.4. 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 Faria Lima e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli e HBR 23 – Opportunities Decathlon, correspondente a 100% do capital social.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**10.5. Vencimentos**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	-	24.763	-	36.322
2024	15.811	21.253	21.810	32.813
2025	31.622	21.253	43.621	32.813
2026	31.622	21.253	43.621	32.813
2027 em diante	256.384	244.406	346.763	336.844
	<b>335.439</b>	<b>332.928</b>	<b>455.815</b>	<b>471.605</b>

**10.6. 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 desta Escritura;
  - Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;
  - Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para os períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 30 de junho de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

**11. Contas a pagar de aquisição de imóveis**

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. (e)	17.984	17.468
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	92
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	4.709
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.329	17.329
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (n)	36.056	37.220
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	11.898	11.889
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	2.090	2.185

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.(h)	260	260
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (o)	21.609	21.773
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	47.562	48.969
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda (j)	4.665	4.665
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda (p)	8.934	8.934
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	2.979	4.579
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.(k)	24.715	25.661
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	16.057	15.966
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	2.640	2.640
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(l)	80.919	85.994
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.(m)	14.946	15.480
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (q)	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	8.203	2.483
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (r)	9.599	15.104
<b>Total</b>	<b>359.852</b>	<b>374.807</b>
<b>Circulante</b>	<b>66.669</b>	<b>105.796</b>
<b>Não circulante</b>	<b>293.183</b>	<b>269.011</b>

- (a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra;
- (b) Aquisição de parte dos terrenos na rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 13.064, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 10.085, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.979 – HBR 64;
- (c) Aquisição de parte do terreno na Rua Piauí de esquina com a Rua Itacolomi pelo montante total de R\$ 15.960, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 485, correção monetária de R\$ 582, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 16.057 – HBR 69;
- (d) Aquisição de um terreno na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 15.595, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.362, reversão de permuta no valor de R\$ 6.030, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 8.203 – HBR 83
- (e) Aquisição de um terreno na Avenida Alexandre Gusmão pelo montante de R\$ 90.000, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 80.000, correção monetária de R\$ 7.984, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 17.984 – HBR 3;
- (f) Aquisição de um imóvel TAG GR IV pelo montante de R\$ 14.530, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.752, correção monetária de R\$ 120, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 11.898 – HBR 39;
- (g) Aquisição de imóveis TGSP pelo montante de R\$ 2.672, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 582, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.090 – HBR 40;
- (h) Aquisição de terreno na av. 9 de julho, pelo montante de R\$ 1.445, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.185, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 260 - HBR 41;
- (i) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 57.295, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 11.152, correção monetária no valor de R\$ 1.839, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 47.562 - HBR 49;
- (j) Aquisição de imóvel situado na av. Brigadeiro Luiz Antônio, 3438, pelo montante de R\$ 6.664, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.999, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 4.665 - HBR 58;
- (k) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 30.905, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 7.157, correção monetária no valor de R\$ 967, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 24.715 - HBR 68;
- (l) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 108.125, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 29.137 correção monetária no valor de R\$ 1.931, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 80.919 - HBR 75;
- (m) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 18.174, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.536, correção monetária no valor de R\$ 308, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 14.946 - HBR 76;
- (n) Aquisição de imóvel Cotovia Lajes pelo montante de R\$ 45.152, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 9.942, correção monetária no valor de R\$ 846 permanecendo um saldo a pagar de R\$ 36.056 - HBR 38;
- (o) Aquisição de imóvel Cotovia GPA pelo montante de R\$ 25.047, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.662, correção monetária no valor de R\$ 224, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 21.609 - HBR 44;
- (p) Aquisição de parte dos terrenos na Rua Santo Amaro – Santo Amaro X Pássaros das Flores, pelo montante de R\$ 8.934 - HBR 63;
- (q) Aquisição de parte dos terrenos na Rua João Lourenço, 706, 718 e 736, pelo montante de R\$ 13.072 - HBR 78;
- (r) Aquisição de imóvel Cury— Av. Giovanni Gronchi, pelo montante de R\$ 18.040, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 11.612, correção monetária no valor de R\$ 3.171 permanecendo um saldo a pagar de R\$ 9.599 - HBR 85.

**11.1. Movimentação do período**

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>374.807</b>	<b>94.869</b>
(+) Adições e atualizações (a)	5.179	11.789
(+) Aquisições (b)	6.943	342.864
(-) Baixas (c)	(27.077)	(74.715)
<b>Saldo Final</b>	<b>359.852</b>	<b>374.807</b>

**(a) Juros e atualização monetária**

Atualização monetária pelo INPC referente aquisição do imóvel comercial situado em Santo André pela HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

Atualização monetária pelo INCC referente aquisição do imóvel pela HBR 33 – ComVem/Hotel Wide, HBR 39 - ComVem Patteo Klabin e pela HBR 69 - ComVem Itacolomi.

Atualização monetária pelo IGPM referente aquisição de imóvel Visionist em São Paulo pela HBR 45 – ComVem Visionist.

Atualização monetária pelo IPCA referente aquisição do imóvel pela HBR 42 – Mall Suzano Shopping.

Atualização monetária pelo INCC referente aquisição dos imóveis adquiridos da Cyrela – HBR 38, HBR 44, HBR 49, HBR 68, HBR 75 e HBR 76.

**(b) Principais Aquisições**

No segundo trimestre de 2023, a Companhia por meio da controlada HBR 83, efetuou a aquisição de um imóvel na Rua Pamplona pelo montante de R\$ 6.943

No exercício de 2022, foram superadas as cláusulas suspensivas dos empreendimentos Infraprev no montante de R\$ 88.200, do Carandá no montante de R\$ 126.300 e da Cotovia no montante de R\$ 70.200.

Em 03 de março de 2022, a Companhia por meio da empresa HBR 64 – França Pinto adquiriu um imóvel na rua Domingos de Moraes pelo montante de R\$ 1.146.

**(c) Histórico de baixas mais relevantes**

No primeiro trimestre de 2023, tivemos uma baixa referente a incorporação da HBR 7 pela HBR 4.

No exercício de 31 de dezembro de 2022, a Companhia teve como principais amortizações: HBR 64 – França Pinto R\$ 5.317. HBR 70 – Rua Alvarenga R\$ 3.065.

**11.2. Atualizações e correções**

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
IPCA	9.599	15.196
INPC	17.984	17.468
INCC	282.681	287.751
FIXO	49.588	54.392
	<b>359.852</b>	<b>374.807</b>

**12. Partes relacionadas**

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas, celebrado entre HBR Realty, Helbor Empreendimentos S.A. e a controladora Hélio Borenstein S.A., no qual 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 – Opportunities Hotel W São Paulo Funchal, HBR 18 -ComVem Bosque Maia, HBR 33 – Empreendimento Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 56 – ComVem Rua da Balsa, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Harmonia, HBR 78 – João Lourenço, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

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 30 de junho de 2023 foi de R\$ 1.850 (R\$ 1.145 no período findo em 30 de junho de 2022) e a vigência é até 02 de março 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 30 de junho de 2023 foi de R\$ 529 (R\$ 487 no período findo em 30 de junho de 2022). 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.

**12.1 Contas a receber com partes relacionadas**

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
HBR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.848	16.524	-	-
HBR 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.494	12.926	-	-
HBR 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.172	6.908	-	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.315	17.368	-	-
HBR 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.190	8.738	-	-
HBR 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.754	28.947	-	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.705	4.680	-	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	263	-	-
HBR 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Empreendimentos Imobiliários Ltda	487	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S/A (b)	19	20	19	20
Condomínio - Shopping Mogi das Cruzes (c)	13	-	13	-
Condomínio - Shopping Suzano (d)	19	-	19	-
<b>Total</b>	<b>104.642</b>	<b>103.224</b>	<b>2.741</b>	<b>2.710</b>

(a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento Patteo Bosque Maia;

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

(c) Valores a receber do condomínio Mogi Shopping, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

(d) Valores a receber do condomínio Suzano Shopping, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

Valores referentes a reembolsos para a HBR devidos pelas suas controladas. Os valores são eliminados no balanço consolidado.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**12.2 Contas a pagar com partes relacionadas**

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)		-	1.042	921
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)		-	16.642	16.725
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	54.307	45.011	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	288	281	288	282
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda (b)		-	-	468
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)		-	3.986	4.738
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)		-	28.293	23.364
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)		-	5.552	5.621
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)		-	287	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)		-	11.491	8.265
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda (j)		-	1.332	1.332
<b>Total</b>	<b>54.595</b>	<b>45.292</b>	<b>68.913</b>	<b>62.003</b>

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 sobre a cessão direitos créditos aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures.
- (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, quitado em 2023.
- (c) HBR 33 - Wide referente a gastos com construção do empreendimento.
- (d) HBR 43 - ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros, com vencimento final em 25 de julho de 2023.
- (e) HBR 28 - ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema, com vencimento final em 30 de novembro de 2023.
- (f) HBR 39 - ComVem Patteo Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro.
- (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados).
- (h) HBR 71 – ComVem Harmonia referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto a Hesa 185.
- (i) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2.
- (j) HBR 59 – Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.
- (k) HBR 41 – ComVem Nove de Julho referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto a Hesa 189.

**12.3. Remuneração dos administradores****Remuneração global**

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2023, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 24 de abril de 2023 no montante de até R\$ 8.000, comparado com 2022, que foi deliberado R\$ 7.760.

**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	
	30/06/2023	30/06/2022
Salários e honorários dos administradores	1.500	1.095
Encargos sociais dos administradores	406	366
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	649	308
	<b>2.555</b>	<b>1.768</b>

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**Remuneração variável**

A Companhia possui planos de opção de compra de ações (“*stock options*”). As perdas / ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de *vesting*) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”. As práticas adotadas pela Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 24 b).

No período findo em 30 de junho de 2023 os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Despesas acumuladas até 30/06/2023
2021/2022	15,93	21/01/2021	2.744

**13. Outros passivos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Receitas de cessão de direitos antecipadas		-	32.953	25.192
Aquisições de participações societárias (a)		-	2.780	2.780
Outras contas a pagar (b)	7.861	3.277	13.467	14.353
<b>Total</b>	<b>7.861</b>	<b>3.277</b>	<b>49.200</b>	<b>42.325</b>
<b>Circulante</b>	<b>5.257</b>	<b>808</b>	<b>40.425</b>	<b>29.804</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.604</b>	<b>2.469</b>	<b>8.775</b>	<b>12.521</b>

- (a) HBR 47 – 3A Semp Toshiba, saldo a pagar para Monteiro Aranha de R\$ 2.780 referente a aquisição de 25% de participação societária na empresa HESA 159 - 3A Chucri Zaidan operação realizada em 26 de agosto de 2020.
- (b) Na visão consolidado temos registrado como as principais linhas: retenção contratual no montante de R\$ 4.123, e incentivos a locatários no montante de R\$ 3.652.

**14. Provisão para demandas judiciais****14.1. 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.

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Trabalhista (a)	215	90	215	90
Cível (b)	-	-	-	6
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>90</b>	<b>215</b>	<b>96</b>

- a) Nós tivemos a inclusão de uma nova ação trabalhista com status de provável no período.
- b) Tivemos alterações no período de 2023 conforme estimativas dos advogados externos.



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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**14.2. 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Trabalhista (a)	1.362	398	2.033	827
Cível (a)	12	10	1.021	2.024
<b>Total</b>	<b>1.374</b>	<b>408</b>	<b>3.054</b>	<b>2.851</b>

- a) Variação decorrente das atualizações das estimativas de perdas e classificação dos processos realizadas pelos advogados externos.

**14.3 Supremo Tribunal Federal (STF)**

Em 08 de fevereiro de 2023 o Supremo Tribunal Federal (STF) julgou os Temas 881 – Recursos Extraordinário nº 949.297 e 885 – Recurso Extraordinário nº 955.227.

Os ministros que participaram destes temas concluíram, por unanimidade, que decisões judiciais tomadas de forma definitiva a favor dos contribuintes devem ser anuladas se, depois, o Supremo tiver entendimento diferente sobre o tema. Ou seja, se anos atrás uma empresa conseguiu autorização da Justiça para deixar de recolher algum tributo, essa permissão perderá a validade automaticamente se, e quando, o STF entender que o pagamento é devido.

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis intermediárias de 30 de junho de 2023.

**15. Tributos diferidos****15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais e base negativa**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022	31/12/2022
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	26.857	26.857	44.729	44.729
Contribuição social sobre base negativa	9.926	9.926	16.359	16.359
<b>Total</b>	<b>36.783</b>	<b>36.783</b>	<b>61.088</b>	<b>61.088</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.579	1.579	105.358	105.358
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	569	569	37.929	37.929
<b>Total</b>	<b>2.148</b>	<b>2.148</b>	<b>143.287</b>	<b>143.287</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**16. Patrimônio líquido****16.1. Capital social**

Em 30 de junho de 2023 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.

**16.2. 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 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)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>34.451</b>

**16.3. Transações de capital**

A Companhia realizou transações de capital no terceiro trimestre de 2022 referente a aquisição de participação da controlada HBR 42 da HBR Realty, referente as investidas Suzano Energy e Suzano Water. Saldo em 30 de junho de 2023 R\$ 12.734 (R\$ 12.739 em 31 de dezembro de 2022).

**16.4. Ajuste de avaliação patrimonial**

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

Descrição	Valor
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>-</b>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento da Controladora	829
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo da Controladora	(282)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	147.658
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo das investidas da Controladora	(44.764)
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2016</b>	<b>103.441</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	3.413
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>106.854</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(22.427)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>84.427</b>

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 a propriedade para investimento transferida para estoque, a partir 2017 o AVJ está sendo ajustado no resultado de cada exercício.

**16.5. Reserva de lucro - Destinação do resultado****16.5.1 Reserva legal**

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

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.

**16.5.2 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.

Segue o demonstrativo da reserva de lucros para o período findo em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>20.776</b>	<b>98.567</b>	-	<b>274.902</b>	<b>394.245</b>
Constituição da reserva legal – 5%	7.808	-	-	-	7.808
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	37.089	-	-	37.089
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	111.266	111.266
Absorção do prejuízo do exercício (a)	-	-	-	(65.028)	(65.028)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>28.584</b>	<b>135.656</b>	-	<b>321.140</b>	<b>485.380</b>
Constituição da reserva legal – 5%	3.152	-	-	-	3.152
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	14.972	-	-	14.972
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	44.915	44.915
Ajuste de avaliação patrimonial (a)	-	-	-	(6.429)	(6.429)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	-	<b>359.626</b>	<b>541.989</b>
Ajuste de avaliação patrimonial (b)	-	-	-	(9.200)	(9.200)
Ações em tesouraria (c)	-	-	(237)	-	(237)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	<b>(237)</b>	<b>350.426</b>	<b>532.553</b>

(a) Valor da realização da avaliação a valor justo, devido mudança de expectativa da Administração em relação as propriedades de investimento.

(b) Valor referente avaliação a valor justo, devido incorporação da HBR 7 para a HBR 4.

(c) Aquisição de 43.100 ações pelo valor médio de R\$ 5,50.

**16.5.3 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.

**16.5.4 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:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

- 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.

**16.6. Prejuízo por ação****Básico e diluído**

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para o período findo em 30 de junho de 2023.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 30 de junho de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2022. No momento a Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim os resultados básico e diluído por ação são iguais para todos os exercícios apresentados.

	30/06/2023	30/06/2022
<b>Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia</b>	<b>(12.277)</b>	<b>(12.931)</b>
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
<b>Prejuízo por ação - R\$</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(0,13)</b>

**17. Receita líquida**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita de aluguel de imóveis (a)	247	503	270	532	32.950	64.848	33.345	67.838
Estacionamento	-	-	-	-	1.039	2.025	735	1.263
Prestação de serviço - Taxa de administração	902	1.866	1.091	2.146	1.450	2.958	1.640	3.042
Linearização da receita	5	(23)	(9)	(18)	(137)	(355)	(333)	453
Hospedagem	-	-	-	-	6.670	12.391	2.914	4.599
Outras receitas (b)	-	-	-	-	715	1.360	708	1.287
Descontos concedidos (c)	-	(1)	(7)	(25)	(505)	(1.023)	(1.590)	(3.847)
Tributos sobre as receitas	(174)	(328)	(179)	(331)	(3.184)	(6.229)	(3.117)	(6.199)
	<b>980</b>	<b>2.017</b>	<b>1.166</b>	<b>2.304</b>	<b>38.998</b>	<b>75.975</b>	<b>34.302</b>	<b>68.436</b>

- (a) No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia possuía dois clientes (locatários) que eram responsáveis por mais de 25% da receita líquida total da Companhia, o cliente 1 representa o montante de R\$ 12.986 correspondente a 17% da receita líquida total, e o cliente 2 representa o montante de R\$ 6.085 correspondente a 8% da receita líquida total, (em 30 de junho de 2022 o cliente 1 representava o montante de R\$ 5.895 correspondente a 9% da receita líquida e o cliente 2 representa o montante de 4.542 correspondente a 7% da receita líquida).
- (b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.
- (c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**18. Custos**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Aluguel de imóveis	(246)	(481)	(214)	(411)	(246)	(481)	(1.558)	(2.861)
Gastos com consumo e IPTU	(31)	(55)	(61)	(57)	(1.268)	(2.493)	(133)	(2.024)
Condomínio (a)	(36)	(112)	(181)	(245)	(1.783)	(3.009)	(846)	(1.968)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(210)	(382)	(282)	(575)
Comissões	(48)	(104)	(60)	(112)	(898)	(1.628)	(595)	(1.354)
Outros Custos	(18)	(37)	(34)	(64)	(979)	(1.904)	(507)	(1.061)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	-	(475)	(874)	(396)	(787)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(232)	(526)	(130)	(217)
Custos de pessoal	-	-	-	-	(773)	(1.474)	(497)	(1.101)
	<b>(379)</b>	<b>(789)</b>	<b>(550)</b>	<b>(889)</b>	<b>(6.864)</b>	<b>(12.771)</b>	<b>(4.944)</b>	<b>(11.948)</b>

- a) Em 2023, nós iniciamos as operações da HBR 35 – Shopping Patteo Urupema e a aquisição da HBR 79 - Brascan Open Mall.

**19. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas com pessoal	(6.277)	(12.073)	(5.884)	(10.391)	(6.442)	(12.365)	(6.076)	(10.720)
Serviços consultoria	(996)	(2.171)	(1.070)	(1.717)	(2.022)	(4.208)	(1.855)	(3.466)
Depreciação e amortização	(240)	(467)	(82)	(147)	(562)	(1.042)	(194)	(367)
PECLD (nota 4)	(2)	11	(1)	57	(824)	(249)	1.265	1.168
Despesas gerais	(355)	(678)	(390)	(1.085)	(1.159)	(2.338)	(562)	(2.144)
	<b>(7.870)</b>	<b>(15.378)</b>	<b>(7.427)</b>	<b>(13.283)</b>	<b>(11.009)</b>	<b>(20.202)</b>	<b>(7.422)</b>	<b>(15.529)</b>

**20. Outras receitas e despesas**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Resultado na venda de investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras provisões (a)	95	309	-	(326)	101	315	-	(326)
Outras receitas e despesas (b)	(167)	(307)	-	13	13	15.551	221	257
	<b>(72)</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>(313)</b>	<b>114</b>	<b>15.866</b>	<b>221</b>	<b>(69)</b>

- (a) Provisão para possíveis perdas de adiantamentos realizados em decorrência do acordo comercial da venda do Suzano Shopping.
- (b) Ganho referente a venda da propriedade da HBR 4 – R\$ 15.135.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**21. Resultado financeiro**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Juros sobre aplicações financeiras	4.024	9.095	9.295	18.560	7.808	16.954	11.182	21.557
Varição monetária ativa	73	117	1.079	1.276	277	323	1.079	1.276
Outras receitas financeiras	225	480	63	131	524	1.291	354	620
Tributos sobre receita financeira	(202)	(452)	-	-	(357)	(770)	-	-
<b>Receita financeira</b>	<b>4.120</b>	<b>9.240</b>	<b>10.437</b>	<b>19.967</b>	<b>8.252</b>	<b>17.798</b>	<b>12.615</b>	<b>23.453</b>
Varição monetária passiva	-	-	-	(12)	(152)	(521)	(1.494)	(3.441)
Despesas bancárias	(4)	(7)	(2)	(5)	(53)	(108)	(764)	(94)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(7.468)	(18.536)	(11.593)	(22.210)	(32.996)	(68.513)	(32.929)	(59.796)
Outras despesas financeiras	(65)	(125)	(48)	(125)	(793)	(2.017)	(273)	(876)
<b>Despesa financeira</b>	<b>(7.537)</b>	<b>(18.668)</b>	<b>(11.643)</b>	<b>(22.352)</b>	<b>(33.994)</b>	<b>(71.159)</b>	<b>(35.460)</b>	<b>(64.207)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(3.417)</b>	<b>(9.428)</b>	<b>(1.206)</b>	<b>(2.385)</b>	<b>(25.742)</b>	<b>(53.361)</b>	<b>(22.845)</b>	<b>(40.754)</b>

**22. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos****22.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos**

	Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.113)	(4.723)	(1.252)	(2.524)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	(4)	-
	<b>(2.113)</b>	<b>(4.723)</b>	<b>(1.256)</b>	<b>(2.524)</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

**22.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social**

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2022 à 30/06/2022	01/01/2022 à 30/06/2022
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(10.773)</b>	<b>(12.277)</b>	<b>(7.415)</b>	<b>(12.931)</b>	<b>(6.008)</b>	<b>2.011</b>	<b>(3.825)</b>	<b>(6.564)</b>
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	3.663	4.174	2.521	4.397	2.043	(684)	1.301	2.232
<b>Efeitos Tributários Sobre:</b>								
Resultado de equivalência patrimonial	142	4.053	415	937	(77)	(222)	(711)	(1.431)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeito do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	-	-	-	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(3.805)	(8.227)	(2.936)	(5.334)	(4.079)	(3.817)	(1.845)	(3.324)
- Efeitos mudança de regime tributário	-	-	-	-	-	-	-	-
- Adição provisão PECLD	32	78	-	91	(248)	(10)	(142)	(286)
- Constituição diferido prejuízos anos anteriores								
- Outras Exclusões / Adições	(3.837)	(8.305)	(2.936)	(5.425)	(3.831)	(3.807)	(1.703)	(3.038)
<b>Total da despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.113)</b>	<b>(4.723)</b>	<b>(1.256)</b>	<b>(2.524)</b>
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	35%	(235%)	32,80%	38,50%

**23. 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.

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 30 de junho de 2023:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
<b>Ativos</b>				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	35.276	31.987
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	93.636	168.892	181.205	262.698
Contas a receber, líquido (Nota 4)	278	235	27.629	27.790
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>93.914</b>	<b>169.127</b>	<b>244.110</b>	<b>322.475</b>
<b>Passivos</b>				
Fornecedores	570	451	17.661	9.700
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	-	14.295	668.368	655.185
Debêntures (Nota 9)	367.061	362.824	499.436	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	359.852	374.807
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>367.631</b>	<b>377.570</b>	<b>1.545.317</b>	<b>1.554.356</b>

(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 30 de junho de 2023.

	Nível hierárquico do valor justo	30/06/2023		31/12/2022	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	35.276	35.276	31.987	31.987
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	181.205	181.205	262.698	262.698
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	27.629	27.629	27.790	27.790
<b>Passivos</b>					
Fornecedores (a)	-	17.661	17.661	9.700	9.700
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	668.368	668.368	655.185	655.185
Debêntures (Nota 9) (a)	-	499.436	499.436	514.664	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	359.852	359.852	374.807	374.807

(a) Mensurado pelo custo amortizado



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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central 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 possuem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuem 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.

**(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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

(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 se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de junho de 2023:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	61.360	80.938	526.070	668.368
Debêntures (nota 9)	65.431	87.241	346.763	499.436
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	7.248	225.562	127.042	359.852
<b>Total</b>	<b>134.039</b>	<b>393.741</b>	<b>999.875</b>	<b>1.527.656</b>

(d) 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

Em 30 de junho de 2023

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

	Consolidado 30/06/2023	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2023		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
<b>Ativo</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	35.276	Queda do CDI	13,78%	10,33%	6,89%
			40.136	38.921	37.706
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	181.205	Queda do CDI	13,78%	10,33%	6,89%
			206.168	199.928	193.687
Contas a receber (Nota 4)	27.629	Queda do IGP-M	(6,45%)	(4,84%)	(3,23%)
			25.847	26.292	26.738
<b>Passivo</b>					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	282.681	Alta do INCC	6,00%	7,50%	9,00%
			299.642	322.115	326.610
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	17.984	Alta do INPC	3,59%	4,49%	5,39%
			18.630	19.466	19.633
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	49.588	Fixo	0,00%	0,00%	0,00%
			49.588	49.588	49.588
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	9.599	IPCA	3,80%	4,75%	5,70%
			9.964	10.437	10.532
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	669.266	Alta da TR	2,25%	2,81%	3,37%
			684.306	703.528	707.372
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	659	Alta do CDI	13,78%	17,22%	20,66%
			750	879	905
Debêntures (Nota 9)	514.164	Alta do IPCA	3,80%	4,75%	5,70%
			533.702	559.053	564.123

**(e) 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 à 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

Os índices de alavancagem financeira em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as demonstrações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representadas:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.167.804	1.169.849
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(227.635)	(306.005)
<b>Dívida líquida</b>	<b>940.169</b>	<b>863.844</b>
Total do patrimônio líquido	2.489.859	2.473.464
<b>Índice de alavancagem financeira</b>	<b>37,76%</b>	<b>34,92%</b>

**24. 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*”

A Companhia outorgou aos administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, plano de remuneração com base em ações (“*stock options*”), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

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

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra 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)).

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2023

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

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

O valor de mercado de cada opção de ação é estimado na data da outorga, usando o modelo "Black-Scholes" de precificação de ações, o qual usa como premissas básicas o preço na outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

**25. 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 Chubb Seguros Brasil S.A., apólice 1.990.018.094, com vigência até 30 de novembro de 2023.

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

**26. Informação por segmento**Critério 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

Em 30 de junho de 2023

(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
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos (a)	Eliminação	
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	62.389	56.494	24.504	192.565	-	335.952
Outros ativos não circulantes	83.676	117.704	167.282	2.272.541	(2.166.613)	474.590
Propriedades para investimento	1.108.573	753.405	975.757	657.455	989	3.496.179
<b>Total do ativo</b>	<b>1.254.638</b>	<b>927.603</b>	<b>1.167.543</b>	<b>3.122.561</b>	<b>(2.165.624)</b>	<b>4.306.721</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	255.272	142.711	85.476	153.560	(348.673)	288.346
Passivo não circulante	403.347	462.934	187.433	498.786	(23.984)	1.528.516
Patrimônio líquido	596.019	321.958	894.634	2.470.215	(1.792.967)	2.489.859
<b>Total do passivo</b>	<b>1.254.638</b>	<b>927.603</b>	<b>1.167.543</b>	<b>3.122.561</b>	<b>(2.165.624)</b>	<b>4.306.721</b>

	Consolidado					Total
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos (a)	Eliminação	
<b>Receita</b>	10.964	23.627	14.870	26.514	-	75.975
<b>Custos</b>	(3.107)	(1.306)	(833)	(7.525)	-	(12.771)
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(2.139)	(1.268)	(98)	(3.675)	-	(7.180)
<b>Resultado Financeiro</b>	(14.100)	(19.544)	(807)	(18.910)	-	(53.361)
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	-	3.402	581	11.923	(16.558)	(652)
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos</b>	(1.431)	(568)	(1.587)	(1.137)	-	(4.723)
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(9.813)</b>	<b>4.343</b>	<b>12.126</b>	<b>7.190</b>	<b>(16.558)</b>	<b>(2.712)</b>

(a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 257.752, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 148.300, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 137.025, HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 149.182 e HBR 4 – *Opportunities* Pirelli R\$ 27.512.

	Consolidado					Total
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos (a)	Eliminação	
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	50.005	56.943	25.415	244.592	-	376.955
Outros ativos não circulantes	47.291	114.975	142.270	2.241.863	(2.076.671)	469.728
Propriedades para investimento	1.106.883	745.485	949.628	632.301	989	3.435.286
<b>Total do ativo</b>	<b>1.204.179</b>	<b>917.403</b>	<b>1.117.313</b>	<b>3.118.756</b>	<b>(2.075.682)</b>	<b>4.281.969</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	232.918	139.261	92.308	151.731	(300.799)	315.419
Passivo não circulante	373.933	465.126	163.268	514.743	(23.984)	1.493.086
Patrimônio líquido	597.328	313.016	861.737	2.452.282	(1.750.899)	2.473.464
<b>Total do passivo</b>	<b>1.204.179</b>	<b>917.403</b>	<b>1.117.313</b>	<b>3.118.756</b>	<b>(2.075.682)</b>	<b>4.281.969</b>

	Consolidado					Total
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos (a)	Eliminação	
<b>Receita</b>	7.800	23.241	14.597	22.798	-	68.436
<b>Custos</b>	(1.613)	(3.382)	(993)	(5.960)	-	(11.948)
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	(1.400)	768	(547)	(16.909)	-	(18.088)
<b>Resultado Financeiro</b>	(6.952)	(14.817)	(1.547)	(17.438)	-	(40.754)
<b>Resultado de equivalência patrimonial</b>	-	(5.501)	(266)	11.253	(9.696)	(4.210)
<b>Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos</b>	(450)	(222)	(1.560)	(292)	-	(2.524)
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(2.615)</b>	<b>87</b>	<b>9.684</b>	<b>(6.548)</b>	<b>(9.696)</b>	<b>(9.088)</b>

(a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 257.752, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 148.300, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 137.025, HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 111.326 e HBR 4 – *Opportunities* Pirelli R\$ 44.295.

## **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) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das demonstrações da mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e as demais 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 seis meses findos em 30 de junho de 2023, 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, 08 de agosto de 2023.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.  
CRC 2 SP 013846/O-1

Jairo da Rocha Soares  
Contador CRC 1 SP 120458/O-6



## **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" ou "HBR"), em reunião realizada em 04 de agosto de 2023, às 10h00, na filial da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.055, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, e por videoconferência, 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 Financeiras Trimestrais da Companhia, relativas ao período de 01 de abril de 2023 a 30 de junho de 2023, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do Relatório da Administração e da minuta do Relatório dos Auditores Independentes, após os esclarecimentos prestados, 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.

São Paulo, 8 de agosto de 2023.

José Henrique Longo  
Presidente

Evandro Rezera  
Membro

Leda Maria Deiro Hahn  
Membro

## **Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**

### **PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário 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 30 de junho de 2023, 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. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à Reunião do Conselho de Administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 8 de agosto de 2023.

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 30 de junho de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 8 de agosto de 2023 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2023.

Mogi das Cruzes, 8 de agosto de 2023.

Luiz Henrique Rodrigues Costa  
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 referentes ao período findo em 30 de junho de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 8 de agosto de 2023 por BDO RCS Auditores Independentes SS, auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2023.

Mogi das Cruzes, 8 de agosto de 2023.

Luiz Henrique Rodrigues Costa  
Diretor presidente

Daniel Viterbo  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores