

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	65
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	67
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	68
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	69
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	70
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	287.649
Preferenciais	0
Total	287.649

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.695.577	2.552.968
1.01	Ativo Circulante	119.043	89.203
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	117	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	104.144	74.914
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	104.144	74.914
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	104.144	74.914
1.01.03	Contas a Receber	784	174
1.01.03.01	Clientes	784	174
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.551	12.217
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.551	12.217
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	447	1.799
1.01.08.03	Outros	447	1.799
1.01.08.03.01	Outros ativos	185	1.618
1.01.08.03.02	Adiantamentos	262	181
1.02	Ativo Não Circulante	2.576.534	2.463.765
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.098	142.972
1.02.01.07	Tributos Diferidos	29.834	29.834
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	107.989	106.774
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	107.989	106.774
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.275	6.364
1.02.01.10.03	Outros ativos	7.275	6.364
1.02.02	Investimentos	2.429.343	2.318.369
1.02.02.01	Participações Societárias	2.405.639	2.294.665
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.129.526	2.034.780
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	276.113	259.885
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.704	23.704
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.704	23.704
1.02.04	Intangível	2.093	2.424
1.02.04.01	Intangíveis	2.093	2.424

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.695.577	2.552.968
2.01	Passivo Circulante	163.941	134.218
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.319	5.517
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.160	1.353
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.160	1.353
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.159	4.164
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	3.159	4.164
2.01.02	Fornecedores	353	271
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	353	271
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	63.200	41.334
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	19.416	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	19.416	0
2.01.04.02	Debêntures	43.784	41.334
2.01.04.02.01	Debêntures	43.784	41.334
2.01.05	Outras Obrigações	82.655	73.676
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	72.192	63.891
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	72.192	63.891
2.01.05.02	Outros	10.463	9.785
2.01.05.02.04	Outros passivos	10.463	9.785
2.01.06	Provisões	13.414	13.420
2.01.06.02	Outras Provisões	13.414	13.420
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.414	13.420
2.02	Passivo Não Circulante	520.672	394.199
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	515.391	388.975
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	126.077	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	126.077	0
2.02.01.02	Debêntures	389.314	388.975
2.02.01.02.01	Debêntures	389.314	388.975
2.02.02	Outras Obrigações	2.888	2.831
2.02.02.02	Outros	2.888	2.831
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.888	2.831
2.02.03	Tributos Diferidos	2.178	2.178
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.178
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.178
2.02.04	Provisões	215	215
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	215	215
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	215	215
2.03	Patrimônio Líquido	2.010.964	2.024.551
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	2.660	3.472
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.660	3.472
2.03.04	Reservas de Lucros	647.269	650.703
2.03.04.01	Reserva Legal	38.327	38.327
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.935	181.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	427.007	430.441

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-35.467	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	35.630	9.504
2.03.08.01	Transações de capital	37.204	12.734
2.03.08.02	Ações em Tesouraria	-1.574	-3.230

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	996	1.998	980	2.017
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	191	392	252	480
3.01.02	Taxa de administração	951	1.907	902	1.866
3.01.03	Deduções da Receita	-146	-301	-174	-329
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-472	-976	-379	-789
3.03	Resultado Bruto	524	1.022	601	1.228
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.391	-15.679	-7.957	-4.077
3.04.01	Despesas com Vendas	-298	-564	-368	-533
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.788	-17.669	-8.008	-15.466
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.919	-17.711	-7.870	-15.378
3.04.02.02	Despesas tributárias	27	-7	-66	-90
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	104	49	-72	2
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-305	2.554	419	11.922
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-305	2.554	419	11.922
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.867	-14.657	-7.356	-2.849
3.06	Resultado Financeiro	-11.583	-20.810	-3.417	-9.428
3.06.01	Receitas Financeiras	3.140	4.668	4.120	9.240
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.723	-25.478	-7.537	-18.668
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-19.450	-35.467	-10.773	-12.277
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-19.450	-35.467	-10.773	-12.277
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-19.450	-35.467	-10.773	-12.277
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,18849	-0,34371	-0,1044	-0,11898
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,18849	-0,34371	-0,1044	-0,11898

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-19.450	-35.467	-10.773	-12.277
4.03	Resultado Abrangente do Período	-19.450	-35.467	-10.773	-12.277

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.695	47.440
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-13.824	36.493
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-35.467	-12.277
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	392	467
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	0	191
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-2.554	-11.922
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	2.565	-9
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	73	-11
6.01.01.07	Baixa de investimentos	0	45.828
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	25.413	23.301
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	-9.200
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-3.434	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	0	125
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	-812	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.129	10.947
6.01.02.01	Contas a receber	-683	-32
6.01.02.02	Adiantamentos	-81	-55
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-1.334	-2.282
6.01.02.04	Outros ativos	522	202
6.01.02.05	Fornecedores	82	119
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.198	525
6.01.02.10	Outros passivos	735	4.585
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-1.215	-1.418
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	8.301	9.303
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-111.591	-14.542
6.02.01	Investimentos	-108.426	-89.372
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-29.230	75.256
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-61	-189
6.02.08	Transações de capital	24.470	0
6.02.11	Outras movimentações	1.656	-237
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	120.304	-33.350
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	142.928	0
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	0	-14.286
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-22.624	-19.064
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	18	-452
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99	885
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	117	433

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	845	0	0	24.470	25.315
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	845	0	0	0	845
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	24.470	24.470
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.434	-35.467	0	-38.901
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-35.467	0	-35.467
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.434	0	0	-3.434
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.434	0	0	-3.434
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.087	647.269	-35.467	111.385	2.010.965

DFs Individuais / 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
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-236	0	0	0	-236
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-236	0	0	0	-236
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	2.508	532.789	-12.277	97.161	1.906.872

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	2.287	2.345
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	380	479
7.01.02	Outras Receitas	1.907	1.866
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-977	-790
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-623	-649
7.02.04	Outros	-354	-141
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.310	1.555
7.04	Retenções	-392	-467
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-392	-467
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	918	1.088
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.222	21.162
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.554	11.922
7.06.02	Receitas Financeiras	4.668	9.240
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.140	22.250
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.140	22.250
7.08.01	Pessoal	12.476	10.410
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.810	9.126
7.08.01.02	Benefícios	1.360	1.043
7.08.01.03	F.G.T.S.	306	241
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.748	2.034
7.08.02.01	Federais	2.672	1.959
7.08.02.03	Municipais	76	75
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.383	22.083
7.08.03.01	Juros	24.755	18.548
7.08.03.03	Outras	3.628	3.535
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-35.467	-12.277
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-35.467	-12.277

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.825.492	4.689.030
1.01	Ativo Circulante	537.558	469.345
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22.969	20.876
1.01.02	Aplicações Financeiras	176.514	167.706
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	176.514	167.706
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	176.514	167.706
1.01.03	Contas a Receber	45.172	59.369
1.01.03.01	Clientes	45.172	59.369
1.01.06	Tributos a Recuperar	17.910	15.384
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	17.910	15.384
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	274.993	206.010
1.01.08.03	Outros	274.993	206.010
1.01.08.03.01	Outros ativos	216.339	182.326
1.01.08.03.02	Adiantamentos	58.654	23.684
1.02	Ativo Não Circulante	4.287.934	4.219.685
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	119.570	123.452
1.02.01.04	Contas a Receber	8.401	4.805
1.02.01.04.01	Clientes	8.401	4.805
1.02.01.07	Tributos Diferidos	46.854	46.854
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	15.442	2.862
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	48.873	68.931
1.02.01.10.03	Outros ativos	48.873	68.931
1.02.02	Investimentos	4.134.728	4.086.921
1.02.02.01	Participações Societárias	320.363	294.168
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.814.365	3.792.753
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.814.365	3.792.753
1.02.04	Intangível	33.636	9.312
1.02.04.01	Intangíveis	33.636	9.312

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.825.492	4.689.030
2.01	Passivo Circulante	285.314	284.631
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.049	7.692
2.01.01.01	Obrigações Sociais	8.905	2.996
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	8.905	2.996
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.144	4.696
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	4.144	4.696
2.01.02	Fornecedores	15.555	14.511
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	15.555	14.511
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.581	1.619
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.581	1.619
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.581	1.619
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	113.466	89.242
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	59.395	36.660
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	59.395	36.660
2.01.04.02	Debêntures	54.071	52.582
2.01.04.02.01	Debêntures	54.071	52.582
2.01.05	Outras Obrigações	139.663	171.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	24.652	69.139
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	24.652	69.139
2.01.05.02	Outros	115.011	102.428
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.700	2.700
2.01.05.02.04	Outros passivos	16.003	11.872
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	96.308	87.856
2.02	Passivo Não Circulante	1.803.243	1.672.901
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.334.026	1.156.951
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	849.306	660.794
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	849.306	660.794
2.02.01.02	Debêntures	484.720	496.157
2.02.01.02.01	Debêntures	484.720	496.157
2.02.02	Outras Obrigações	283.182	326.142
2.02.02.02	Outros	283.182	326.142
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	274.137	317.519
2.02.02.02.04	Outros Passivos	9.045	8.623
2.02.03	Tributos Diferidos	185.699	189.483
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	185.699	189.483
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	185.699	189.483
2.02.04	Provisões	336	325
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	336	325
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	336	325
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.736.935	2.731.498
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	2.660	3.472
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.660	3.472
2.03.04	Reservas de Lucros	647.269	650.703

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.01	Reserva Legal	38.327	38.327
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.935	181.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	427.007	430.441
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-35.467	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	35.630	9.504
2.03.08.01	Transações de capital	37.204	12.734
2.03.08.02	Ações em Tesouraria	-1.574	-3.230
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	725.971	706.947

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	39.774	77.465	38.998	75.975
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	34.100	68.597	33.852	66.518
3.01.02	Taxa de administração	1.149	2.469	1.450	2.958
3.01.03	Deduções da Receita	-4.112	-9.022	-3.689	-7.252
3.01.04	Outras receitas	918	1.724	715	1.360
3.01.05	Hospedagem	7.719	13.697	6.670	12.391
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.176	-15.373	-6.864	-12.771
3.03	Resultado Bruto	31.598	62.092	32.134	63.204
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.013	-27.869	-12.400	-7.832
3.04.01	Despesas com Vendas	-759	-1.377	-978	-1.501
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-15.090	-27.801	-11.197	-5.679
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-11.159	-24.020	-11.009	-20.202
3.04.02.02	Despesas tributárias	-85	-194	-302	-1.343
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-9	250	114	15.866
3.04.02.04	Varição do valor justo de propriedades para investimento	-3.837	-3.837	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	836	1.309	-225	-652
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	836	1.309	-225	-652
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	16.585	34.223	19.734	55.372
3.06	Resultado Financeiro	-31.769	-60.123	-25.742	-53.361
3.06.01	Receitas Financeiras	6.117	10.776	8.252	17.798
3.06.02	Despesas Financeiras	-37.886	-70.899	-33.994	-71.159
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-15.184	-25.900	-6.008	2.011
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-182	-2.515	-2.113	-4.723
3.08.01	Corrente	-2.361	-4.694	-2.113	-4.723
3.08.02	Diferido	2.179	2.179	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-15.366	-28.415	-8.121	-2.712
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-15.366	-28.415	-8.121	-2.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.450	-35.467	-10.773	-12.277
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.084	7.052	2.652	9.565
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,14891	-0,27537	-0,0787	-0,02628
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,14891	-0,27537	-0,0787	-0,02628

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-15.366	-28.415	-8.121	-2.712
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-15.366	-28.415	-8.121	-2.712
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-19.450	-35.467	-10.773	-12.277
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.084	7.052	2.652	9.565

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-107.032	22.399
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.776	53.666
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-25.900	2.011
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	2.174	1.042
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	0	191
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-1.309	652
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	8.431	11.466
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	956	249
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	33.015	32.757
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	11.810	0
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-3.434	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.834	5.179
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	11	119
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	-812	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-137.808	-31.267
6.01.02.01	Contas a receber	9.645	-88
6.01.02.02	Adiantamentos	-34.970	-3.670
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-2.526	-5.645
6.01.02.04	Outros ativos	-13.955	-19.995
6.01.02.05	Fornecedores	1.044	7.961
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	7.319	3.492
6.01.02.07	Pagamentos de aquisições de imóveis	-51.850	-27.077
6.01.02.10	Outros passivos	4.552	6.876
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-12.580	-31
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	-44.487	6.910
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-62.701	-1.556
6.02.01	Investimentos	-28.542	-19.677
6.02.02	Dividendos recebidos	3.656	3.702
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-8.808	81.493
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-26.498	1.042
6.02.05	Propriedade para investimento	-33.422	-70.094
6.02.08	Transações de capital	24.470	-5
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.299	-4.723
6.02.11	Outras movimentações	1.656	-237
6.02.12	Aquisição de Imóveis	11.086	6.943
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	171.826	-17.720
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	219.570	27.453
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-16.754	-25.736
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-42.963	-47.985
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	11.973	28.548
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	2.093	3.123
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.876	43.307
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	22.969	46.430

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	845	0	0	24.470	25.315	0	25.315
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	845	0	0	0	845	0	845
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	24.470	24.470	0	24.470
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.434	-35.467	0	-38.901	19.024	-19.877
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-35.467	0	-35.467	7.052	-28.415
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.434	0	0	-3.434	11.972	8.538
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	11.972	11.972
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.434	0	0	-3.434	0	-3.434
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.087	647.269	-35.467	111.385	2.010.965	725.971	2.736.936

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	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-236	0	0	0	-236	0	-236
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-236	0	0	0	-236	0	-236
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	1.286.691	2.508	532.789	-12.277	97.161	1.906.872	582.987	2.489.859

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	78.175	80.338
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	80.101	78.468
7.01.02	Outras Receitas	1.911	1.870
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	-3.837	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.658	-11.296
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.308	-6.913
7.02.04	Outros	-5.350	-4.383
7.03	Valor Adicionado Bruto	64.517	69.042
7.04	Retenções	-2.174	-1.042
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.174	-1.042
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	62.343	68.000
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.085	17.146
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.309	-652
7.06.02	Receitas Financeiras	10.776	17.798
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	74.428	85.146
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	74.428	85.146
7.08.01	Pessoal	14.086	12.157
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.909	10.492
7.08.01.02	Benefícios	1.783	1.415
7.08.01.03	F.G.T.S.	394	250
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.834	14.076
7.08.02.01	Federais	11.734	13.958
7.08.02.03	Municipais	100	118
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	76.923	61.625
7.08.03.01	Juros	69.212	69.355
7.08.03.03	Outras	7.711	-7.730
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-28.415	-2.712
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-35.467	-12.277
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	7.052	9.565

Comentário do Desempenho



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

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 2T24

MOGI DAS CRUZES – 08 de agosto de 2024 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 2º trimestre de 2024, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

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



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

Comentário do Desempenho



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 45 ativos em operação que representam 228.764 m² de área bruta locável, sendo 154.000 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	34	41.263	33.729	82%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR_{Opportunities}	5	50.580	41.682	82%
	45	228.764	154.000	67%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 181.554 m², sendo 119.657 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2024 e 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	28	69.805	59.013	85%
HBR_{3A}	8	85.851	45.573	53%
HBR_{Malls}	2 ¹	10.446	5.223	50%
HBR_{Opportunities}	4	15.452	9.848	64%
	42	181.554	119.657	66%

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 410.318 m² sob gestão, sendo 273.657 m² própria.

Ativos Totais ^{1 2}	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	62	111.068	92.742	84%
HBR_{3A}	10	103.384	58.610	57%
HBR_{Malls}	4	129.834	70.775	55%
HBR_{Malls}	9	66.032	51.530	78%
	85	410.318	273.657	67%

¹Expansão dos Shoppings Mogi 6.239 m² e Suzano 4.207 m²; ² Informação não revisada pelos auditores independentes.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta totalizou **R\$ 43.886** no segundo trimestre de 2024, e este montante representa um crescimento de 2,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Como destaque, as receitas de hospedagem avançaram 15,7% versus o 2T23, evidenciando a excelente performance operacional dos hotéis Hilton Garden Inn e Ibis Styles Anhembi no período.

A receita proveniente do aluguel de imóveis próprios apresentou estabilidade na comparação com o ano anterior, demonstrada pelo leve crescimento de 0,7%. A variação singela desta captura é explicada, majoritariamente, pelo encerramento de contrato de locação no empreendimento HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro e mudanças de lojistas para requalificação do mix em empreendimentos do ComVem. Na linha de receitas vinculadas à taxa de administração, é possível observar a redução de 20,8% YoY atribuída ao encerramento do contrato de consultoria imobiliária para o fundo de investimento imobiliário de renda urbana, para qual a Companhia prestou o serviço de 2020 até o primeiro trimestre de 2024.

Por fim, a linha de outras receitas foi impactada positivamente no segundo trimestre de 2024, com crescimento de 28,4% versus 2T23. A variação positiva se deve ao maior volume de serviços prestados nos hotéis, como alimentação e lavanderia.

Na visão acumulada do semestre, a receita bruta da Companhia avançou 3,9% em comparação ao mesmo período do ano anterior. O indicador reflete o crescimento acima do índice de inflação IGPM, comumente utilizado para correção dos contratos, explicado pela captura de correções contratuais atreladas ao IPCA, *leasing spread* positivo em renovações e novas locações, além da performance dos hotéis no período.

Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta para o segundo trimestre de 2024 e a visão acumulada do semestre:

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Aluguel de imóveis próprios	34.100	33.852	0,7%	68.597	66.518	3,1%
Taxa de administração	1.149	1.450	-20,8%	2.469	2.958	-16,5%
Hospedagem	7.719	6.670	15,7%	13.697	12.391	10,5%
Outras Receitas	918	715	28,4%	1.724	1.360	26,8%
Receita Bruta	43.886	42.687	2,8%	86.487	83.227	3,9%

Comentário do Desempenho



RECEITA LÍQUIDA

No segundo trimestre de 2024, a receita líquida da Companhia alcançou **R\$ 39.774**, representando um crescimento de 2,0% em comparação com o 2T23 e 5,5% em relação ao 1T24.

Embora neste trimestre o impacto das deduções da receita tenha aumentado 11,5% em relação ao 2T23, devido principalmente aos descontos concedidos no empreendimento HBR12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro, o avanço da receita bruta foi suficiente para a manutenção do ritmo de crescimento da receita líquida.

Na visão acumulada do primeiro semestre de 2024, a receita líquida totaliza R\$ 77.465, expressando crescimento de 2,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Como análise, ao expurgar o efeito dos descontos concedidos no empreendimento HBR12, identificamos o crescimento da receita líquida em 2,9% vs 2T23 e na visão acumulada em 3,8% vs 6M23.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Bruta	43.886	42.687	2,8%	86.487	83.227	3,9%
Deduções da Receita	(4.112)	(3.689)	11,5%	(9.022)	(7.252)	24,4%
Receita Líquida	39.774	38.998	2,0%	77.465	75.975	2,0%

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O segundo trimestre de 2024 apresentou **R\$ 12.003** em despesas comerciais, gerais e administrativas, montante que representa uma redução de 2,3% das despesas da Companhia versus o 2T23. A economia do trimestre é expressa principalmente pelo recuo das despesas tributárias através da reclassificação de impostos relacionados às despesas financeiras.

Outros impactos positivos podem ser observados nas despesas do trimestre como: (i) linha de despesas com pessoal que, apesar de computar um maior número de colaboradores em relação ao ano anterior, apresenta atualmente uma diretoria executiva mais enxuta; e (ii) redução nas despesas comerciais.

Em relação à depreciação e amortização do período, a variação da linha deriva da reclassificação dos investimentos de capex atrelados à disponibilização de *allowance*, até então computados em custos.

No acumulado do semestre, as despesas comerciais, gerais e administrativas da Companhia totalizaram **R\$ 25.591**, e expressam um crescimento de 11,0% em relação a base do ano anterior. A variação do primeiro semestre é determinada principalmente pelos seguintes fatores: (i) correções inflacionárias do período; (ii) maior provisionamento de PECLD; (iii) aumento da base de depreciação relacionado à reclassificação do *allowance*; e (iv) crescimento do quadro de colaboradores visando a construção de uma robusta equipe de trabalho para desempenhar a estratégia da HBR.

Comentário do Desempenho



R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Despesas Administrativas	(11.159)	(11.009)	1,4%	(24.020)	(20.202)	18,9%
Despesas com pessoal	(6.326)	(6.442)	-1,8%	(15.165)	(12.365)	22,6%
Serviços de consultoria	(1.928)	(2.022)	-4,6%	(3.888)	(4.208)	-7,6%
Depreciação e Amortização	(1.119)	(562)	99,0%	(2.174)	(1.042)	108,6%
Outras Despesas	(1.025)	(1.159)	-11,6%	(1.836)	(2.338)	-21,5%
PECLD*	(762)	(824)	-7,6%	(956)	(249)	283,8%
Despesas Comerciais	(759)	(978)	-22,4%	(1.377)	(1.501)	-8,3%
Despesas Tributárias	(85)	(302)	-71,9%	(194)	(1.343)	-85,6%
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas	(12.003)	(12.289)	-2,3%	(25.591)	(23.046)	11,0%

A linha de outras receitas e despesas não apresentou impacto relevante no resultado do segundo trimestre, ao ser equalizada por: (i) variações contábeis da movimentação de ativos no trimestre, como o terreno HBR30 – Caçapava permutado pelo aumento de participação no empreendimento HBR10 – ComVem Downtown em São José dos Campos, e (ii) recuperação de despesas e receitas de multas rescisórias recebidas no período.

Importante ressaltar que, a variação na visão acumulada do primeiro semestre é explicada pela venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) na base do primeiro trimestre de 2023.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Outras Receitas e despesas ¹	(9)	114	-	250	15.866	-98,4%
Outras Receitas e despesas¹	(9)	114	-	250	15.866	-98,4%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

No segundo trimestre de 2024, o resultado financeiro foi negativo em **R\$ 31.769**, montante que representa uma expansão de 23,4% no comparativo com o 2T23.

A linha de juros sobre empréstimos e financiamentos, impactada pelas recentes captações apresentou crescimento de 11,0% no trimestre e explica majoritariamente a variação das despesas financeiras. Adiante, a linha de outras despesas financeiras também colaborou para o incremento, como efeito dos custos das emissões mencionadas.

As receitas financeiras totalizaram **R\$ 6.117** no trimestre, resultado 25,9% inferior ao 2T23, e explicado pela menor posição de caixa da Companhia no período.

Na visão do semestre, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos se manteve estável em relação ao ano de 2023, colaborando para um patamar equilibrado de despesas financeiras no comparativo ano contra ano. Já resultado

Comentário do Desempenho



financeiro acumulado apresentou aumento de dispêndio em 12,7%, explicado pela menor rentabilização de receitas financeiras, e influenciado diretamente pelo volume de caixa do período.

O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõe o resultado financeiro da Companhia no trimestre e acumulado:

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Despesas Financeiras	(37.886)	(33.994)	11,5%	(70.899)	(71.159)	-0,4%
Varição monetária passiva	(28)	(152)	-81,3%	(336)	(521)	-35,4%
Despesas bancárias	(63)	(53)	18,0%	(109)	(108)	0,5%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(36.616)	(32.996)	11,0%	(68.538)	(68.513)	0,0%
Outras despesas financeiras	(1.179)	(793)	48,7%	(1.916)	(2.017)	-5,0%
Receitas financeiras	6.117	8.252	-25,9%	10.776	17.798	-39,5%
Juros sobre aplicações financeiras	5.067	7.451	-32,0%	8.559	16.184	-47,1%
Varição monetária ativa	439	277	58,4%	965	323	198,7%
Outras receitas financeiras	611	524	16,6%	1.252	1.291	-3,0%
Resultado Financeiro	(31.769)	(25.742)	23,4%	(60.123)	(53.361)	12,7%

RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

O segundo trimestre de 2024 apresentou crescimento de 2,0% na receita líquida da Companhia. Com a evolução da linha de custos, explicada pelos empreendimentos no início da curva de maturação como o Patteo Urupema Shopping e as novas entregas da plataforma ComVem, o lucro bruto consolidou **R\$ 31.598** e reflete uma leve queda de 1,7% em relação ao ano anterior. Na visão acumulada do semestre, o lucro bruto se comportou de forma semelhante, com ligeira retração de 1,8%.

Sobre a linha variação do valor justo das propriedades de investimento, o trimestre teve um efeito contábil e não caixa determinado pelo distrato do terreno do projeto HBR55 - Conselheiro Carrão.

Adicionalmente, a partir de uma transação de permuta houve o aumento de participação no empreendimento HBR10 – ComVem Downtown, que teve como contrapartida o desinvestimento do projeto HBR30 - Caçapava. Importante ressaltar que, a operação permitiu que a Companhia passasse a deter 100% do empreendimento HBR10 - ComVem Downtown ao final de junho de 2024, desta forma o impacto positivo nos indicadores operacionais será consolidado a partir do próximo trimestre.

Além dos itens mencionados acima, no 2T24 há influência do resultado financeiro sobre as linhas finais. A amplitude faz referência ao aumento das despesas com juros sobre empréstimos e financiamentos.

Comentário do Desempenho



Ao final do período, a Companhia apurou prejuízo de **R\$ 15.366** ante ao R\$ 8.121 registrado no mesmo período do ano anterior. Na visão acumulada do semestre, o prejuízo apresenta significativa variação que decorre da composição dos resultados recorrentes e não-recorrentes, como o ganho da venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) no 1T23. A composição do prejuízo do 2T24 e 6M24 é demonstrada abaixo:

Demonstrativo de Resultados R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Receita Líquida	39.774	38.998	2,0%	77.465	75.975	2,0%
(-) Custos	(8.176)	(6.864)	19,1%	(15.373)	(12.771)	20,4%
Lucro Bruto	31.598	32.134	-1,7%	62.092	63.204	-1,8%
Despesas e receitas	(12.003)	(12.289)	-2,3%	(25.591)	(23.046)	11,0%
Outas (Despesas) Receitas ¹	(9)	114	-	250	15.866	-98,4%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	(3.837)	-	-	(3.837)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	836	(225)	-	1.309	(652)	-
Resultado antes do resultado financeiro	16.585	19.734	-16,0%	34.223	55.372	-38,2%
Resultado Financeiro	(31.769)	(25.742)	23,4%	(60.123)	(53.361)	12,7%
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(15.184)	(6.008)	152,7%	(25.900)	2.011	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.361)	(2.113)	11,7%	(4.694)	(4.723)	-0,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.179	-	-	2.179	-	-
Prejuízo líquido do período	(15.366)	(8.121)	89,2%	(28.415)	(2.712)	947,8%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

EBITDA

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

Ao final do segundo trimestre de 2024, o EBITDA registrou o montante de **R\$ 17.740**, o que representa uma redução de 12,8% em relação a base do ano anterior. A variação deste indicador é explicada pela movimentação da linha de valor justo de propriedades para investimento com a baixa contábil do empreendimento HBR55 - Conselheiro Carrão.

Comentário do Desempenho



R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(15.184)	(6.008)	152,7%	(25.901)	2.011	-
(-) Receitas Financeiras	(6.117)	(8.252)	-25,9%	(10.776)	(17.798)	-39,5%
(-) Despesas Financeiras	37.886	33.994	11,5%	70.899	71.159	-0,4%
(-) Depreciação e amortização	1.119	562	99,0%	2.174	1.042	108,6%
EBITDA*	17.704	20.296	-12,8%	36.396	56.414	-35,5%
Receita Líquida	39.774	38.998	2,0%	77.465	75.975	2,0%
Margem EBITDA*	44,5%	52,0%	-7,5 p.p.	47,0%	74,3%	-27,3 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas não recorrentes; (2) Variação do valor justo de propriedades para investimento; e (3) Resultado de Equivalência Patrimonial.

O EBITDA ajustado no segundo trimestre totalizou **R\$ 20.714**, este valor representa um crescimento de 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, e crescimento de 3,2% no comparativo com o 1T24. A variação ano a ano é explicada pelo aumento da linha de custos que por sua vez impactou o lucro bruto do período. O aumento dos custos apresentados neste trimestre, são relativos aos empreendimentos no início da curva de maturação como o Patteo Urupema Shopping e ativos da plataforma ComVem recém-lançados.

No acumulado do semestre, o EBITDA Ajustado totaliza R\$ 38.674, com margem de 49,9%.

R\$ (mil)	2T24	2T23	Var. % 2T24/2T23	6M24	6M23	Var. % 6M24/6M23
EBITDA*	17.704	20.296	-12,8%	36.396	56.414	-35,5%
(+/-) Outras (despesas) receitas ¹	9	(114)	-	(250)	(15.866)	-98,4%
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	3.837	-	-	3.837	-	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(836)	225	-	(1.309)	652	-
EBITDA Ajustado*	20.714	20.407	1,5%	38.674	41.200	-6,1%
Margem EBITDA Ajustado*	52,1%	52,3%	-0,2 p.p.	49,9%	54,2%	-4,3 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

Comentário do Desempenho



INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

R\$ (mil)	2T24	1T24	Var. % 2T24/1T24
Endividamento Total	1.447.492	1.389.375	4,2%
(-) Disponibilidades	(199.482)	(229.466)	-13,1%
Dívida Líquida*	1.248.010	1.159.909	7,6%
Total do Patrimônio Líquido	2.736.935	2.747.983	-0,4%
Índice de Alavancagem Financeira*	45,6%	42,2%	3,4 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	3.814.365	3.814.842	0,0%
Relação Dívida Líquida / PPI*	32,7%	30,4%	2,3 p.p.
Patrimônio Líquido	2.736.935	2.747.983	-0,4%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido)*	34,6%	33,6%	1,0 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

Ao final do segundo trimestre de 2024, dívida líquida consolidou **R\$ 1.248.010**, expansão de 7,6% quando comparada ao trimestre anterior. A variação provém da segunda tranche de R\$ 50.000 captada através de Notas Comerciais, dos novos financiamentos de projetos em desenvolvimento, e da redução de 13,1% das disponibilidades da Companhia. Ao final do período, a relação dívida líquida/PPI apresentou o patamar de 32,7%.

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

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

A HBR ressalta que a fim de estabilizar a estrutura de capital, em especial, sua alavancagem, a Companhia está executando sua estratégia de alienação de ativos, e realizou captações de recursos ao longo do primeiro semestre de 2024. A plataforma *Opportunities* é o seu principal veículo para transações de desinvestimentos, pois abriga ativos diversos que foram desenvolvidos, maturados e possuem alto potencial de rentabilização na venda. Atualmente, o portfólio da plataforma é composto por hotéis e operação de *Self Storage*, a +BOX. Adicionalmente, a Companhia

Comentário do Desempenho



contratou em junho de 2024 o Bradesco BBI como assessor estratégico para venda de ativos e/ou participações das plataformas Malls e 3A. Além dos benefícios financeiros, os desinvestimentos proporcionarão a simplificação da operação da Companhia, permitindo concentrar esforços nas lajes corporativas e operações de varejo.

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 SS Ltda., “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 2024 e revisão especial das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2024.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho relacionado à auditoria até 30 de junho de 2024.

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

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

<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Situação em 30/06/2024</u>	<u>Segmento</u>	<u>Local</u>	<u>Tipo de consolidação</u>	<u>Valores das propriedades para investimento</u>
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	489.090
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infrapev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	167.137
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	79.413
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	63.211
Total Corporativo						798.851
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	522.661
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	489.247
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	198.726
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	87.753
Total Shopping						1.298.387
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	66.381
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	59.050
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	52.828
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	48.958
Total ComVem						227.217
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Vila Funchal	Obras em Andamento	Outros	SP	Controlada	463.337
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel Rebouças	Operação	Outros	SP	Controlada	168.965
HBR 3 Investimentos Imobiliário Ltda	Pirelli S/A – TIM Celular	Operação	Outros	SP	Controlada	157.543
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	142.071
Total Outros						931.916

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de junho de 2024

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

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

2.1. Base de Preparação

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem o “CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária” as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), e o “IAS 34 – Interim Financial Reporting”, emitida pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), aplicáveis à elaboração das Informações Contábeis Intermediárias – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas e procedimentos contábeis estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

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

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

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

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

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 08 de agosto de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

2.3. Continuidade operacional

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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo circulante	119.043	89.203	537.558	469.345
(-) Passivo circulante	(163.941)	(134.218)	(285.314)	(284.631)
Capital circulante líquido	(44.898)	(45.015)	252.244	184.714

2.4. Base de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/06/2024	31/12/2023
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/06/2024	31/12/2023
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	50,00
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/06/2024	31/12/2023
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
HESA 159 - Investimentos Imobiliários	Equivalência patrimonial / participação indireta	27,33	27,33
Estacionamento do Mogi Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estacionamento 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 (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2024

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real (R\$), mesma moeda da preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, 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 emissões/alterações de normas CPCs e NBC TGs efetuadas pelo CFC que foram efetivas no exercício de 2024 não tiveram impactos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após, e adequarão os respectivos CPCs, conforme apresentado a seguir.

a) Alteração na norma IAS 21 – ausência de conversibilidade

Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2025.

b) Emissão da norma IFRS 18 – Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras

Estabelece os requerimentos para apresentação e divulgação do propósito geral das demonstrações financeiras para assegurar que sejam fornecidas informações relevantes que representem fielmente os ativos, passivos, patrimônio líquido, receitas e despesas. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia está avaliando os impactos da adoção desta norma em suas Informações Contábeis Intermediárias Individuais e Consolidadas e em suas Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas.

c) Emissão da norma IFRS 19 – Controladas sem obrigação legal de divulgação

Estabelece requerimentos de divulgação simplificados para as demonstrações contábeis consolidadas ou individuais de entidades elegíveis para a aplicação desta norma. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2027. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Informações Contábeis Intermediárias e Demonstrações Contábeis.

d) Alteração das normas IFRS 9 e IFRS 7 – Alterações na classificação e mensuração de instrumentos financeiros

Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros. Esta alteração nas normas é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026. A Companhia está avaliando os impactos em suas Informações Contábeis Intermediárias e Demonstrações Contábeis da adoção desta alteração nas normas.

e) Melhorias anuais nas normas IFRS

Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção relacionados a contabilidade de hedge; IFRS 7, abordando aspectos de ganhos e perdas na reversão de um instrumento financeiro, divulgações de risco de crédito e diferença entre valor justo e preço da transação; IFRS 9, abordando aspectos relacionados a reversão de passivos de arrendamento mercantil e preço de transação; IFRS 10, abordando a determinação do “de facto agent” e IAS 7, abordando aspectos relacionados ao método de custo. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2026. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Informações Contábeis Intermediárias e Demonstrações Contábeis.

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

A Companhia não espera impactos significativos dessas alterações/emissões nas suas Informações Contábeis Intermediárias Individuais e Consolidadas.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	117	99	4.187	6.279
Aplicações financeiras (a)	-	-	18.782	14.597
	117	99	22.969	20.876

- (a) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas pela variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) entre 100% a 103,5% e estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento.

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Certificados de Depósitos Bancários	104.144	74.914	176.514	167.706
	104.144	74.914	176.514	167.706

As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) mantidas em instituições financeiras com remuneração anual entre 100% a 103,5% do CDI sem prazo de resgate. A companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) vinculados ao Fundo de Reserva e Garantia, que estão atrelados ao contrato de emissão de debêntures.

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	238	247	25.513	24.618
Créditos a receber	97	90	97	90
Alienações de propriedades (a)	-	-	26.613	38.367
Linearização da receita (b)	2	5	11.387	11.704
Outras contas a receber	695	7	4.118	2.594
Total	1.032	349	67.728	77.373
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(248)	(175)	(14.155)	(13.199)
Total	784	174	53.573	64.174
Circulante	784	174	45.172	59.369
Não circulante	-	-	8.401	4.805

- (a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Capoava e Wrobel.
(b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Em 30 de junho de 2024, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

Aging list	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
A vencer	830	173	53.060	65.792
Vencidos até 30 dias	11	14	2.727	719
Vencidos de 31 a 60 dias	7	19	371	573
Vencidos de 61 a 90 dias	1	14	236	401
Vencidos de 91 a 120 dias	3	14	278	355
Vencidos de 121 a 180 dias	8	18	929	733
Vencidos de 181 a 365 dias	74	58	1.875	2.225
Vencidos há mais de 365 dias	98	39	8.252	6.575
Total	1.032	349	67.728	77.373
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(248)	(175)	(14.155)	(13.199)
	784	174	53.573	64.174

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022	(72)	(11.929)
Constituição	(103)	(1.270)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023	(175)	(13.199)
Constituição	(73)	(956)
Saldos PECLD em 30 de junho de 2024	(248)	(14.155)

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	10.720	10.376	344	328	6.432	6.226	206	197
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	78.897	76.103	2.793	1.975	71.007	68.493	2.514	1.778
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	11.485	13.431	(1.946)	10.165	8.039	9.402	(1.362)	7.116
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	19.809	19.336	473	76	12.483	12.185	298	48
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00	24.304	21.476	2.827	226	24.304	12.027	1.625	127
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.414)	(13.420)	6	6	(13.414)	(13.420)	6	6
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(442)	307	(748)	863	(442)	307	(748)	863
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	497.310	494.668	(108)	(83)	299.182	297.592	(65)	(50)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.710	8.475	235	139	7.839	7.627	212	125
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.864	10.764	(1)	(51)	9.778	9.688	(1)	(46)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	21.603	21.434	(1.581)	(1.832)	17.282	17.147	(1.265)	(1.465)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.217	3.610	(392)	(623)	3.217	3.610	(392)	(623)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.479	17.434	45	(259)	17.479	17.434	45	(259)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.312	27.695	617	483	28.312	27.695	617	483
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00	12.303	11.892	(1.288)	(102)	12.302	11.892	(1.288)	(102)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	18.662	18.269	393	28	18.662	18.269	393	28
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.295	15.997	297	72	8.148	7.999	149	36
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.817	19.293	524	353	19.817	19.293	524	353
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	255.918	247.300	8.618	8.269	203.122	196.282	6.840	6.563
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	22.338	19.173	(935)	4	13.403	11.504	(561)	3
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.255	1.570	(316)	(463)	1.255	1.570	(316)	(463)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00	-	11.065	(392)	20	-	11.065	(391)	20
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.241	7.729	(487)	(890)	7.241	7.729	(487)	(890)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.137	2.137	(1)	(1)	2.137	2.137	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	131.154	126.320	2.333	710	39.346	37.896	700	213
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	401	174	(3)	(4)	401	174	(3)	(4)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.794	2.665	(7.271)	(6.508)	6.794	2.665	(7.271)	(6.508)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	61	61	1	-	61	61	1	-
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	1	2	(1)	(1)	1	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.799	23.949	-	(1)	25.799	23.949	-	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	7.952	6.065	137	297	3.976	3.033	69	149
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.516	1.530	(14)	5	947	956	(9)	3
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.259	3.794	-	1	4.733	3.414	-	1

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

	% - Participação		Patrimônio Líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	93.805	90.557	3.248	2.579	84.425	81.501	2.923	2.321
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	15.627	13.097	(870)	3	15.627	13.097	(870)	3
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.681	4.923	(1)	(18)	5.681	4.923	(1)	(18)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.580	2.414	(254)	(246)	2.580	2.414	(254)	(246)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.220	33.037	2	583	43.220	33.037	2	583
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30.619	28.369	-	(1)	30.619	28.369	-	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	134.896	122.193	(97)	71	80.938	73.316	(58)	43
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.936	6.774	(189)	33	6.936	6.774	(189)	33
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.710	12.618	93	17	10.803	10.725	79	15
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.560	2.559	-	(2)	2.560	2.559	-	(2)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	11.405	15.453	(4.148)	(1)	10.264	13.908	(3.733)	(1)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00	20.771	14.961	(250)	288	8.672	7.480	(103)	144
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.674	20.174	(1)	(1)	20.674	20.174	(1)	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	644	640	4	4	644	640	4	4
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.788	29.787	1	6	17.873	17.872	1	4
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.155	(1)	(1)	4.155	4.155	(1)	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.394	43.166	(403)	(102)	43.394	43.166	(403)	(102)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.043	11.897	146	1	12.043	11.897	146	1
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	435	435	-	-	435	435	-	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.094	24.422	22	16	25.094	24.422	22	16
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.181	8.183	(2)	(1)	8.181	8.183	(2)	(1)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	100,00	6.385	1.553	32	(1)	3.841	1.553	19	(1)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	114	111	3	2	114	111	3	2
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.269	8.858	-	(1)	10.269	8.858	-	(1)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.823	17.726	147	133	19.823	17.726	147	133
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.072	4.974	(2)	(1)	5.072	4.974	(2)	(1)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	25.589	24.733	(945)	(141)	17.912	17.313	(661)	(99)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	50,00	11.694	10.381	(521)	(152)	4.970	5.191	(249)	(76)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	859	841	(282)	(228)	859	841	(282)	(228)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	87.692	81.092	1	(1)	70.154	64.873	1	(1)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.169	4.360	(1)	(1)	5.169	4.360	(1)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	605	506	(1)	(1)	605	506	(1)	(1)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.759	4.009	(1)	1	6.759	4.009	(1)	1
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.430	18.051	(1.552)	(2.757)	19.430	18.051	(1.552)	(2.757)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.877	8.220	27	(241)	8.877	8.220	27	(241)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.102	10.932	20	46	11.102	10.932	20	46
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.164	4.116	(2)	(2)	4.164	4.116	(2)	(2)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	41.711	39.009	2	9	41.711	39.009	2	9
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.708	2.305	2	(1)	11.708	2.305	2	(1)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.887	12.170	17	2	17.887	12.170	17	2

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	146.989	145.353	1.636	761	146.989	145.353	1.636	761
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	389	885	504	1.037	389	885	504	1.037
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	19	-	(1)	22	19	-	(1)
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	620.802	607.614	11.188	11.225	413.827	405.035	7.458	7.483
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	187.599	182.949	(3.150)	(7.756)	103.179	100.622	(1.733)	(4.266)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	34.897	33.534	1.363	644	17.448	16.767	682	322
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	24.725	23.567	(2.022)	(2.369)	12.362	11.784	(1.011)	(1.184)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	91.050	89.074	(124)	(24)	27.315	26.722	(37)	(7)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	171.185	168.890	(105)	(450)	51.355	50.667	(31)	(135)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	136.082	95.362	(5)	2.328	37.191	26.062	(1)	636
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	27.261	27.261	-	-
Total							2.392.225	2.281.245	2.554	11.922
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos							(13.414)	(13.420)		
Ativo não circulante – Investimentos							2.405.639	2.294.665		
Total							2.392.225	2.281.245		

5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	30/06/2023
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	187.599	182.949	(3.150)	(7.756)	103.179	100.622	(1.733)	(4.266)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	34.897	33.534	1.364	643	17.449	16.767	682	322
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	24.725	23.567	(2.022)	(2.369)	12.363	11.783	(1.011)	(1.184)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	91.050	89.074	(124)	(24)	27.315	26.722	(37)	(7)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	171.185	168.890	(104)	(450)	51.355	50.667	(31)	(135)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	136.082	95.362	(5)	2.328	71.212	49.903	(3)	1.218
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	838	1.192	5.680	5.610	504	718	3.442	3.400
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	-	-	-
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	36.986	36.986	-	-
Total							320.363	294.168	1.309	(652)

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	2.281.245	2.004.567
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	88.370	155.937
(+) Adições – Aquisições	20.056	27.555
(-) Baixas / Redução de capital	-	(78.810)
(-) Recebimento de dividendos	-	(26.174)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	2.554	198.170
Saldo final	2.392.225	2.281.245

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	294.168	300.052
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	7.230	20.247
(+) Adições – Aquisições	21.312	159
(-) Baixas / Redução de capital	-	(691)
(-) Recebimento de dividendos	(3.656)	(7.092)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	1.309	(18.507)
Saldo final	320.363	294.168

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	23.704	23.586	3.792.753	3.435.286
(+) Adições (a)	-	28	40.620	176.474
(+) Aquisições	-	-	6.367	53.930
(-) Baixas	-	-	(13.565)	(220.595)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	90	(11.810)	347.658
Saldo final	23.704	23.704	3.814.365	3.792.753

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

	30/06/2024	31/12/2023
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	8,38%	8,38%
Taxa média de "Cap rate"	8,33%	8,33%

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

	Valor justo em 30/06/2024 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	3.814.365	3.965.014	150.649	3.669.988	(144.377)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 30 de junho de 2024 não tiveram novas avaliações do valor justo.

7. Outros Ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Alienações de participações societárias	-	1.494	-	1.494
Despesas reembolsáveis	89	3	6.423	1.163
Incentivos a locatários	-	-	-	20.506
Cessão de créditos imobiliários	-	-	35.733	31.829
Imóveis a comercializar	-	-	206.718	187.149
Dividendos a receber	6.300	6.300	-	-
Demais ativos	1.071	185	16.338	9.116
Total	7.460	7.982	265.212	251.257
Circulante	185	1.618	216.339	182.326
Não circulante	7.275	6.364	48.873	68.931

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Financiamento (a)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	425.530	400.949
Capital de giro (b)	CDI	2,00% a 2,50%	152.648	-	152.648	220
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 9,80%	-	-	341.020	298.801
Custos antecipados a amortizar (d)			(7.155)	-	(10.497)	(2.516)
Total			145.493	-	908.701	697.454
Circulante			19.416	-	59.395	36.660
Não circulante			126.077	-	849.306	660.794

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxas contratadas de TR + taxas de juros de 8,70% a 11,80% e poupança + taxas de juros de 3,90% a 5,19% para o período findo em 30 de junho de 2024.
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI + taxa de juros entre 2 a 2,5% a.a.
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR + taxa de juros de 9,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança + juros entre 3,9% e 4,65% a.a.
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

A Companhia tem registrado no ativo referente juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 30 de junho de 2024 no montante de R\$ 7.952, (R\$ 10.265 em 30 de junho de 2023).

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	14.295	697.454	655.185
Captações (a)	142.928	-	219.570	62.850
Pagamento do principal + Juros (b)	-	(14.286)	(16.754)	(39.678)
Encargos sobre financiamentos	2.565	(9)	8.431	19.097
Saldo final	145.493	-	908.701	697.454

- (a) No período findo em 30 de junho de 2024, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 23.806, HBR 39 ComVem Chácara Klabin - R\$ 8.668, HBR 62 - ComVem Osasco R\$ 1.121, HBR 43 ComVem Supreme Pinheiros - R\$ 16.333, HBR 28 ComVem Window Moema - R\$ 27.672 e HBR Realty - R\$ 150.981.
- (b) No período findo em 30 de junho de 2024, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 2.624, HBR 27 - Mogi Shopping - R\$ 4.624, HBR 33 - ComVem/Hotel Rebouças - R\$ 1.527, HBR 35 - Shopping Patteo Urupema - R\$ 1.958.

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
2025	9.708	-	29.697	36.440
2026	19.416	-	59.395	36.440
2027	19.416	-	59.395	36.440
2028 em diante	77.537	-	700.819	551.474
	126.077	-	849.306	660.794

8.4. Cláusulas restritivas

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

Para o período findo em 30 de junho de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	365.641	365.609	480.232	493.765
	CDI	2,00% a 3,50%	74.204	71.727	74.204	71.727
(-) Custos a amortizar (b)			(6.747)	(7.027)	(15.645)	(16.753)
Total			433.098	430.309	538.791	548.739
Circulante			43.784	41.334	54.071	52.582
Não circulante			389.314	388.975	484.720	496.157

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

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

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	430.309	362.824	548.739	514.664
Captações (a)	-	70.000	-	70.000
Pagamento do principal + juros (amortização) (b)	(22.624)	(41.684)	(42.963)	(89.849)
Encargos sobre financiamentos	25.413	39.169	33.015	53.924
Saldo final	433.098	430.309	538.791	548.739

(a) Sem captações em 2024.

(b) No período de janeiro a junho de 2024, a Companhia e suas controladas realizaram as principais amortizações: HBR 3 – Pirelli S/A – Tim Celulares S/A - R\$ 6.521, HBR 4 – Pirelli Pneus Ltda - R\$ 12.355, HBR 23 – R\$ 1.461 e HBR Realty R\$ 22.624.

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

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

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

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

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

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

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
2025	21.892	41.335	27.177	52.582
2026	43.784	41.335	54.354	52.582
2027	43.784	41.335	54.354	52.582
2028 em diante	279.854	264.970	348.835	338.411
	389.314	388.975	484.720	496.157

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

9.6. Cláusulas restritivas

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

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

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

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

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

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

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

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

Para o período findo em 30 de junho de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.073
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.632	10.632
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.435	38.680
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.403	11.371
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.824	2.780
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.368	9.816
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.994	22.410
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.830	50.318
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.271	5.205
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.282	9.077
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.122	2.410
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.673	25.679
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.456	17.564
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.833
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	79.463	84.822
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.485	16.044
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.484	9.262
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.072	13.072

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.351	6.401
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.771	21.864
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.918	9.727
Total	370.445	405.375
Circulante	96.308	87.856
Não circulante	274.137	317.519

10.1. Movimentação do período

Descrição	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo inicial	405.375	374.807
(+) Adições e atualizações	5.834	35.916
(+) Aquisições	11.086	53.827
(-) Baixas	(51.850)	(59.175)
Saldo Final	370.445	405.375

10.2. Atualizações e correções

Atualizações monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
IPCA	6.055	835
INPC	18.276	18.073
INCC	294.034	331.910
CDI	9.127	9.816
FIXO	42.953	44.741
	370.445	405.375

11. Partes relacionadas

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

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

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 15 – Hotel W / Comvem rebouças, HBR 18 -ComVem Bosque Maia, HBR 33 – ComVem Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Harmonia, HBR 78 – ComVem João Lourenço e HBR 58 - Comvem Brigadeiro, HBR 56 – Patteo São Paulo, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

recebido de aluguel no período findo em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 1.350 (R\$ 1.850 no período findo em 30 de junho de 2023) e conforme quinto aditamento contratual a vigência passa a ser até 30 de abril de 2034, com reajuste anual pelo IPCA 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 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 2024 foi de R\$ 529 (R\$ 529 no período findo em 30 de junho de 2023) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

11.1. Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	15.375	14.762	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	13.960	13.560	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	7.021	7.015	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	15.557	16.230	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	9.607	9.308	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	30.301	29.776	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	4.159	4.159	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	263	263	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	433	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
HESA 119 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	12.482	-
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (c)	25	6	25	6
Condomínio - Mogi Shopping (c)	13	13	13	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)	19	19	19	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	213	133	213	134
Total	107.989	106.774	15.442	2.862

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

(b) Valores a receber da Hesa 119, referente ao distrato sobre venda do imóvel da HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão;

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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

11.2. Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	1.068	1.064
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	17.002
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	71.444	63.639	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (f)	229	252	229	253
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	3.986	3.986
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	-	28.011
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	5.734	5.713
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	287	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (e)	-	-	11.491	11.491
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	1.857	1.332
HBR Estacionamento Ltda. (k)	519	-	-	-
Total	72.192	63.891	24.652	69.139

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

11.3. Remuneração dos administradores**Remuneração global**

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

Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Salários e honorários dos administradores	2.868	1.500
Encargos sociais dos administradores	1.027	406
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	713	649
	4.608	2.555

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

Remuneração variável

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

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

No período findo em 30 de junho de 2024 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os montantes registrados, nas informações contábeis intermediárias, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 30/06/2024
2021	15,93	21/01/2021	2.744

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

No período findo em 30 de junho de 2024 os montantes registrados como despesa, nas informações contábeis intermediárias, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 30/06/2024
2024	5,82	1.747

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

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

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

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

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em: 2021
<u>Data da outorga</u>	21/01/2021
<u>Quantidade de ações</u>	1.123.918
	5 (cinco) anos
	4 (quatro) anos
<u>Prazo de carência para o exercício</u>	3 (três) anos
	21/01/2026
	21/01/2025

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

Preço médio de exercício 17,29

Plano de incentivo de longo prazo.

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

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

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

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Receitas de cessão de direitos antecipadas	19	10	3.111	3.576
Aquisições de participações societárias	-	-	2.780	2.780
Outras contas a pagar	13.332	12.606	19.157	14.139
Total	13.351	12.616	25.048	20.495
Circulante	10.463	9.785	16.003	11.872
Não circulante	2.888	2.831	9.045	8.623

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

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Trabalhista	215	215	336	325
Total	215	215	336	325

13.2. Possíveis

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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Trabalhista (a)	3.229	1.845	3.604	2.485
Cível	12	12	1.037	1.020
Total	3.241	1.857	4.641	3.505

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

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

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	21.747	21.747	34.262	34.262
Contribuição social sobre base negativa	8.087	8.087	12.592	12.592
Total	29.834	29.834	46.854	46.854

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.601	1.601	136.544	139.326
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	577	577	49.155	50.157
Total	2.178	2.178	185.699	189.483

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

Em 30 de junho de 2024 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O capital social deduzido dos gastos com oferta pública, soma um montante de R\$ 1.286.691.

15.1.1 Gastos com oferta pública de ações

Os custos de transação incorridos na captação de recursos por meio de Oferta Pública de Ações realizada em 26 de janeiro de 2021, foram contabilizados em conta redutora destacada no Patrimônio líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
Saldo em 30 de junho de 2024	34.451

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

15.2. Transações de capital

A Companhia em 30 de junho de 2024, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 37.204 (R\$ 12.734 em 31 de dezembro de 2023). A variação no período, foi em decorrência de operações nos empreendimentos: ComVem Patteo São Paulo, ComVem Limão e ComVem João Dias.

15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2022	84.427
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(10.246)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	74.181
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	-
Saldo em 30 de junho de 2024	74.181

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

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

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

15.4.2. Reserva de lucro

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

No final de 30 de junho de 2024 o saldo da reserva de lucro é R\$ 647.269 (Em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 650.703).

15.4.3. Reserva para retenção de lucro

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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

15.4.4. Política de distribuição de dividendos

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

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

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

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para o período findo em 30 de junho de 2024.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 30 de junho de 2024 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2023.

	30/06/2024	30/06/2023
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(35.467)	(12.277)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,34)	(0,12)

15.4.6. Programa de recompra de ações

Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º e 2º programa. As recompras foram todas efetivadas no exercício de 2023. A Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808. No período de 2024, foram transferidas ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 302.543. Em 30 de junho de 2024 o saldo de ações em tesouraria soma 287.649 ações.

16. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023
Receita de aluguel de imóveis (a)	192	395	247	503	32.446	65.807	32.950	64.848
Estacionamento	-	-	-	-	1.782	3.107	1.039	2.025
Prestação de serviço - Taxa de administração	951	1.907	902	1.866	1.149	2.469	1.450	2.958
Linearização da receita	(1)	(3)	5	(23)	(128)	(317)	(137)	(355)
Hospedagem	-	-	-	-	7.719	13.697	6.670	12.391
Outras receitas	-	-	-	-	918	1.724	715	1.360
Descontos concedidos	(2)	(12)	-	(1)	(966)	(2.831)	(505)	(1.023)
Tributos sobre as receitas	(144)	(289)	(174)	(328)	(3.146)	(6.191)	(3.184)	(6.229)
	996	1.998	980	2.017	39.774	77.465	38.998	75.975

(a) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo com CPC 06 e 47.

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

17. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023
Aluguel de imóveis	(255)	(507)	(246)	(481)	(255)	(507)	(246)	(481)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(32)	(64)	(31)	(55)	(1.374)	(2.441)	(1.268)	(2.493)
Condomínio	(24)	(51)	(36)	(112)	(2.850)	(5.374)	(1.783)	(3.009)
Comissões	(124)	(294)	(48)	(104)	(1.187)	(2.266)	(898)	(1.628)
Outros Custos	(37)	(60)	(18)	(37)	(994)	(1.861)	(979)	(1.904)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	(475)	(874)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(350)	(677)	(210)	(382)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(305)	(529)	(232)	(526)
Custos de Pessoal	-	-	-	-	(861)	(1.718)	(773)	(1.474)
	(472)	(976)	(379)	(789)	(8.176)	(15.373)	(6.864)	(12.771)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023
Despesas com pessoal	(6.228)	(14.978)	(6.277)	(12.073)	(6.328)	(15.165)	(6.442)	(12.365)
Serviços contratados	(1.000)	(1.647)	(996)	(2.171)	(1.918)	(3.889)	(2.022)	(4.208)
Depreciação e amortização	(192)	(392)	(240)	(467)	(1.119)	(2.174)	(562)	(1.042)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(52)	(73)	(2)	11	(762)	(956)	(824)	(249)
Despesas gerais	(447)	(621)	(355)	(678)	(1.032)	(1.836)	(1.159)	(2.338)
	(7.919)	(17.711)	(7.870)	(15.378)	(11.159)	(24.020)	(11.009)	(20.202)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023
Provisões diversas	(12)	41	95	309	(34)	11	101	315
Outras receitas e despesas	116	8	(167)	(307)	25	239	13	15.551
	104	49	(72)	2	(9)	250	114	15.866

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023
Juros sobre aplicações financeiras	2.992	4.235	4.024	9.095	5.339	9.032	7.808	16.954
Varição monetária ativa	8	63	73	117	439	965	277	323
Outras receitas financeiras	293	598	225	480	611	1.252	524	1.291
Tributos sobre receita financeira	(153)	(228)	(202)	(452)	(272)	(473)	(357)	(770)
Receita financeira	3.140	4.668	4.120	9.240	6.117	10.776	8.252	17.798
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(14.116)	(24.747)	(7.468)	(18.536)	(36.616)	(68.538)	(32.996)	(68.513)
Varição monetária passiva	-	-	-	-	(28)	(336)	(152)	(521)
Despesas bancárias	(4)	(7)	(4)	(7)	(63)	(109)	(53)	(108)
Outras despesas financeiras	(603)	(724)	(65)	(125)	(1.179)	(1.916)	(793)	(2.017)
Despesa financeira	(14.723)	(25.478)	(7.537)	(18.668)	(37.886)	(70.899)	(33.994)	(71.159)
Resultado financeiro	(11.583)	(20.810)	(3.417)	(9.428)	(31.769)	(60.123)	(25.742)	(53.361)

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

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

	Consolidado			
	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.361)	(4.694)	(2.113)	(4.723)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.179	2.179	-	-
	(182)	(2.515)	(2.113)	(4.723)

21.2. Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023	01/04/2024 à 30/06/2024	01/01/2024 à 30/06/2024	01/04/2023 à 30/06/2023	01/01/2023 à 30/06/2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(19.450)	(35.467)	(10.773)	(12.277)	(15.184)	(25.900)	(6.008)	2.011
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	6.613	12.059	3.663	4.174	5.163	8.806	2.043	(684)
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	(104)	868	142	4.053	284	445	(77)	(222)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	(2.179)	(2.179)	-	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(6.509)	(12.927)	(3.805)	(8.227)	(3.449)	(9.587)	(4.079)	(3.817)
- Adição provisão PECLD	(4)	7	32	78	(249)	(300)	(248)	(10)
- Outras Exclusões / Adições	(6.505)	(12.934)	(3.837)	(8.305)	(3.200)	(9.287)	(3.831)	(3.807)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(182)	(2.515)	(2.113)	(4.723)
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	9,7%	35,2%	-235%

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

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

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas e determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 30 de junho de 2024:

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	18.782	14.597
Títulos e valores mobiliários (a)	104.144	74.914	176.514	167.706
Contas a receber, líquido	784	174	53.573	64.174
Total dos instrumentos ativos	104.928	75.088	248.869	246.477
Passivos				
Fornecedores	353	271	15.555	14.511
Empréstimos e Financiamentos, líquido	145.493	-	908.701	697.454
Debêntures	433.098	430.309	538.791	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	370.445	405.375
Total dos instrumentos passivos	578.944	430.580	1.833.492	1.666.079

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de junho de 2024.

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

	Nível hierárquico do valor justo	30/06/2024		31/12/2023	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	18.782	18.782	14.597	14.597
Títulos e valores mobiliários	2	176.514	176.514	167.706	167.706
Contas receber, líquido de PECLD	2	53.573	53.573	64.174	64.174
Passivos					
Fornecedores	-	15.555	15.555	14.511	14.511
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	908.701	908.701	697.454	697.454
Debêntures (a)	-	538.791	538.791	548.739	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	370.445	370.445	405.375	405.375

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

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

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

Risco do fluxo de caixa

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

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

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

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

(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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise de seus vencimentos contratuais, essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de junho de 2024:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	59.395	148.487	700.819	908.701
Debêntures (nota 9)	54.071	135.885	348.835	538.791
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	95.918	108.641	165.886	370.445
Total	209.384	393.013	1.215.540	1.817.937

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 (individuais e consolidadas)

Em 30 de junho de 2024

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

	Consolidado 30/06/2024	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2024		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	18.782	Queda do CDI	11,09% 20.865	8,32% 20.344	5,55% 19.823
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	176.514	Queda do CDI	11,09% 196.089	8,32% 191.196	5,55% 186.302
Contas a receber (Nota 4)	53.573	Queda do IGP-M	2,43% 54.875	1,82% 54.549	1,82% 54.549
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	294.034	Alta do INCC	3,96% 305.678	4,95% 320.809	5,94% 323.835
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	18.276	Alta do INPC	3,44% 18.905	4,30% 19.718	5,16% 19.880
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	42.953	Fixo	0,00% 42.953	0,00% 42.953	0,00% 42.953
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	6.055	IPCA	4,15% 6.306	5,19% 6.633	6,23% 6.699
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	9.127	Alta do CDI	11,09% 10.139	13,86% 11.545	16,64% 11.826
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	756.053	Alta da TR	1,09% 764.320	1,37% 774.767	1,64% 776.857
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	152.648	Alta do CDI	11,09% 169.577	13,86% 193.085	16,64% 197.786
Debêntures (Nota 9)	464.587	Alta do IPCA	4,15% 483.867	5,19% 508.968	6,23% 513.988
Debêntures (Nota 9)	74.204	Alta do CDI	11,09% 82.433	13,86% 93.860	16,64% 96.146

(d) Gestão de Capital

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

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representadas:

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.447.492	1.246.193
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(199.483)	(188.582)
Dívida líquida	1.248.009	1.057.611
Total do patrimônio líquido	2.736.935	2.731.498
Índice de alavancagem financeira	45,60%	38,72%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

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

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

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

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

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

25. Informação por segmentoCritério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

	Consolidado					Total
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	
	30/06/2024					
Ativo						
Ativo circulante	55.132	24.133	250.627	207.666	-	537.558
Outros ativos não circulantes	169.154	29.176	219.094	2.635.047	(2.578.902)	473.569
Propriedades para investimento	1.010.407	809.140	905.178	1.067.267	22.373	3.814.365
Total do ativo	1.234.693	862.449	1.374.899	3.909.980	(2.556.529)	4.825.492
Passivo						
Passivo circulante	224.257	29.543	174.191	242.301	(384.978)	285.314
Passivo não circulante	391.978	476.137	225.981	750.755	(41.608)	1.803.243
Patrimônio líquido	618.458	356.769	974.727	2.916.924	(2.129.943)	2.736.935
Total do passivo	1.234.693	862.449	1.374.899	3.909.980	(2.556.529)	4.825.492
	Consolidado					
	30/06/2024					
Receita	9.628	25.352	14.866	27.619	-	77.465
Custos	(2.920)	(3.508)	(283)	(8.662)	-	(15.373)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.571)	(1.311)	(1.070)	(21.389)	-	(25.341)
Resultado Financeiro	(11.205)	(18.372)	(644)	(29.902)	-	(60.123)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(3.837)	-	-	-	-	(3.837)
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.709	611	3.716	(4.727)	1.309
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	1.477	(1.008)	(1.654)	(1.330)	-	(2.515)
Lucro (Prejuízo) do período	(8.428)	2.862	11.826	(29.948)	(4.727)	(28.415)

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

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

Em 30 de junho de 2024

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

	Consolidado					
	31/12/2023					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	54.512	23.531	204.980	186.322	-	469.345
Outros ativos não circulantes	134.792	27.846	180.239	2.502.194	(2.418.139)	426.932
Propriedades para investimento	1.007.244	800.809	900.535	1.064.579	19.586	3.792.753
Total do ativo	1.196.548	852.186	1.285.754	3.753.095	(2.398.553)	4.689.030
Passivo						
Passivo circulante	233.023	26.725	148.522	199.761	(323.400)	284.631
Passivo não circulante	380.995	484.732	209.250	637.928	(40.004)	1.672.901
Patrimônio líquido	582.530	340.729	927.982	2.915.406	(2.035.149)	2.731.498
Total do passivo	1.196.548	852.186	1.285.754	3.753.095	(2.398.553)	4.689.030
Consolidado						
30/06/2023						
Receita	10.417	23.627	14.870	27.061	-	75.975
Custos	(2.647)	(1.306)	(833)	(7.985)	-	(12.771)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.828)	(1.268)	(98)	(3.986)	-	(7.180)
Resultado Financeiro	(9.563)	(19.544)	(807)	(23.447)	-	(53.361)
Resultado de equivalência patrimonial	-	3.402	581	11.923	(16.558)	(652)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(1.220)	(568)	(1.587)	(1.348)	-	(4.723)
Lucro (Prejuízo) do período	(4.841)	4.343	12.126	2.218	(16.558)	(2.712)

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS CONDENSADAS

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 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024, 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 e consolidadas, de acordo com a Norma Contábil NBC TG 21 (R4) - Demonstração intermediária emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de maneira 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 condensadas individuais e consolidadas, com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de Informações Contábeis 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 condensadas individuais e consolidadas, incluídas nas informações contábeis intermediárias acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações contábeis intermediárias acima referidas incluem as informações intermediárias do valor adicionado (DVA) individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais (ITR), com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas informações intermediárias do valor adicionado individuais e consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de maneira consistente em relação às informações contábeis intermediárias condensadas individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de agosto de 2024.

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

Henrique Herbel de Melo Campos
Contador CRC 1 SP 181015/O-3

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"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, em análise às Informações Contábeis intermediárias, individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2024, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do comentário de desempenho da Administração da Companhia e do Relatório de revisão do Auditor Independente, 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, 08 de agosto de 2024.

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Leda Maria Deiro Hahn

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

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário (CoAud) da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2024, acompanhadas do Comentário do desempenho da Companhia e do Relatório de revisão do auditores independente, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Mogi das Cruzes, 08 de agosto de 2024.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 30 de junho de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 8 de agosto de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2024.

Mogi das Cruzes, 8 de agosto de 2024.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 30 de junho de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 8 de agosto de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho de 2024.

Mogi das Cruzes, 8 de agosto de 2024.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores