

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
--------------------------------	---

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

### DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	28
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

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

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	72
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	73
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	74
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>103.188.981</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.367.143	2.373.582
1.01	Ativo Circulante	158.201	188.899
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	342	885
1.01.02	Aplicações Financeiras	133.225	168.892
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	133.225	168.892
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	133.225	168.892
1.01.03	Contas a Receber	4.164	235
1.01.03.01	Clientes	4.164	235
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.970	8.258
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.970	8.258
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.500	10.629
1.01.08.03	Outros	8.500	10.629
1.01.08.03.01	Outros ativos	8.278	10.407
1.01.08.03.02	Adiantamentos	222	222
1.02	Ativo Não Circulante	2.208.942	2.184.683
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	148.119	140.007
1.02.01.07	Tributos Diferidos	36.783	36.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	104.267	103.224
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	104.267	103.224
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.069	0
1.02.01.10.03	Outros ativos	7.069	0
1.02.02	Investimentos	2.057.879	2.041.586
1.02.02.01	Participações Societárias	2.034.293	2.018.000
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.755.560	1.750.574
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	278.733	267.426
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.586	23.586
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.586	23.586
1.02.04	Intangível	2.944	3.090
1.02.04.01	Intangíveis	2.944	3.090

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.367.143	2.373.582
2.01	Passivo Circulante	108.879	107.362
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.265	3.148
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.144	1.181
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.144	1.181
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.121	1.967
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	3.121	1.967
2.01.02	Fornecedores	632	451
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	632	451
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	37.919	44.191
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.143	14.295
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.143	14.295
2.01.04.02	Debêntures	30.776	29.896
2.01.04.02.01	Debêntures	30.776	29.896
2.01.05	Outras Obrigações	52.633	46.139
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	50.017	45.292
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	50.017	45.292
2.01.05.02	Outros	2.616	847
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	2.577	808
2.01.06	Provisões	13.430	13.433
2.01.06.02	Outras Provisões	13.430	13.433
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.430	13.433
2.02	Passivo Não Circulante	340.383	337.635
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	335.767	332.928
2.02.01.02	Debêntures	335.767	332.928
2.02.01.02.01	Debêntures	335.767	332.928
2.02.02	Outras Obrigações	2.468	2.469
2.02.02.02	Outros	2.468	2.469
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.468	2.469
2.02.03	Tributos Diferidos	2.148	2.148
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	2.148
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	2.148
2.02.04	Provisões	0	90
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	90
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	0	90
2.03	Patrimônio Líquido	1.917.881	1.928.585
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-31.707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	2.744
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	532.789	541.989
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	31.736
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	150.628
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	350.425	359.625
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.504	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	84.427
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.734
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.734

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.037	1.138
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	228	252
3.01.02	Taxa de administração	964	1.057
3.01.03	Deduções da Receita	-155	-171
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-410	-339
3.03	Resultado Bruto	627	799
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	3.880	-5.136
3.04.01	Despesas com Vendas	-165	-21
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.458	-6.651
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.508	-5.856
3.04.02.02	Despesas tributárias	-24	-482
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	74	-313
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.503	1.536
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	11.503	1.536
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	4.507	-4.337
3.06	Resultado Financeiro	-6.011	-1.179
3.06.01	Receitas Financeiras	5.120	9.530
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.131	-10.709
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.504	-5.516
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.504	-5.516
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.504	-5.516
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,01458	-0,05346
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,01458	-0,05346

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.504	-5.516
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.504	-5.516

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.556	22.279
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.737	5.817
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-1.504	-5.516
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	227	65
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-11.503	-1.535
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	-9	1.225
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-13	-58
6.01.01.07	Baixa de investimentos	0	2
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	13.165	11.270
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	191	0
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	-9.201	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	-90	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	0	364
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.819	16.462
6.01.02.01	Contas a receber	-3.916	7.785
6.01.02.02	Adiantamentos	0	804
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.712	-2.734
6.01.02.04	Outros ativos	-4.939	7.333
6.01.02.05	Fornecedores	181	-520
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.117	412
6.01.02.10	Outros passivos	1.768	-1.048
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-1.043	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	4.725	4.430
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	30.602	-6.025
6.02.01	Investimentos	-4.984	-82.235
6.02.02	Dividendos recebidos	0	187
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	35.667	73.282
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-81	-112
6.02.05	Propriedades para Investimento	0	-27
6.02.07	Redução de capital - em controladas	0	2.880
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-16.589	-19.692
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-7.143	-12.288
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-9.446	-7.404
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-543	-3.438
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	885	3.854
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	342	416



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-9.200	-1.504	0	-10.704
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.504	0	-1.504
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-9.200	0	0	-9.200
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-9.200	0	0	-9.200
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.707	532.789	-1.504	97.161	1.917.881

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	364	0	0	0	364
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	364	0	0	0	364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.516	0	-5.516
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.516	0	-5.516
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-32.314	485.380	-5.516	119.587	1.888.279

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	1.190	1.291
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	226	234
7.01.02	Outras Receitas	964	1.057
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-410	-339
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-335	-256
7.02.04	Outros	-75	-83
7.03	Valor Adicionado Bruto	780	952
7.04	Retenções	-227	-65
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-227	-65
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	553	887
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	16.623	11.066
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.503	1.536
7.06.02	Receitas Financeiras	5.120	9.530
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	17.176	11.953
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	17.176	11.953
7.08.01	Pessoal	4.968	3.958
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.242	3.435
7.08.01.02	Benefícios	611	422
7.08.01.03	F.G.T.S.	115	101
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	982	1.162
7.08.02.01	Federais	943	1.131
7.08.02.03	Municipais	39	31
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.730	12.349
7.08.03.01	Juros	11.072	10.641
7.08.03.03	Outras	1.658	1.708
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.504	-5.516
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.504	-5.516

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	4.310.432	4.281.969
1.01	Ativo Circulante	380.165	376.955
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	42.873	43.307
1.01.02	Aplicações Financeiras	225.632	262.698
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	225.632	262.698
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	225.632	262.698
1.01.03	Contas a Receber	54.757	27.790
1.01.03.01	Clientes	54.757	27.790
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.139	9.753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.139	9.753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	41.764	33.407
1.01.08.03	Outros	41.764	33.407
1.01.08.03.01	Outros ativos	20.949	13.964
1.01.08.03.02	Adiantamentos	20.815	19.443
1.02	Ativo Não Circulante	3.930.267	3.905.014
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	152.666	157.398
1.02.01.04	Contas a Receber	33	0
1.02.01.04.01	Clientes	33	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	61.088	61.088
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.741	2.710
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	88.804	93.600
1.02.01.10.03	Outros ativos	88.804	93.600
1.02.02	Investimentos	3.767.169	3.735.338
1.02.02.01	Participações Societárias	313.233	300.052
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	-5	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	313.238	300.052
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.453.936	3.435.286
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.453.936	3.435.286
1.02.04	Intangível	10.432	12.278
1.02.04.01	Intangíveis	10.432	12.278

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	4.310.432	4.281.969
2.01	Passivo Circulante	314.829	315.419
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.586	5.284
2.01.01.01	Obrigações Sociais	4.016	2.934
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	4.016	2.934
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.570	2.350
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	3.570	2.350
2.01.02	Fornecedores	17.483	9.700
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	17.483	9.700
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.469	1.115
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.469	1.115
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.469	1.115
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	100.152	101.678
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	57.261	58.619
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	57.261	58.619
2.01.04.02	Debêntures	42.891	43.059
2.01.04.02.01	Debêntures	42.891	43.059
2.01.05	Outras Obrigações	187.139	197.642
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	63.922	62.003
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	63.922	62.003
2.01.05.02	Outros	123.217	135.639
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	30.865	29.804
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	92.313	105.796
2.02	Passivo Não Circulante	1.504.474	1.493.086
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.070.787	1.068.171
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	610.432	596.566
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	610.432	596.566
2.02.01.02	Debêntures	460.355	471.605
2.02.01.02.01	Debêntures	460.355	471.605
2.02.02	Outras Obrigações	290.395	281.532
2.02.02.02	Outros	290.395	281.532
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	277.450	269.011
2.02.02.02.04	Outros Passivos	12.945	12.521
2.02.03	Tributos Diferidos	143.287	143.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	143.287
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	143.287
2.02.04	Provisões	5	96
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5	96
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	5	96
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.491.129	2.473.464
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-31.707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	2.744
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	532.789	541.989

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	31.736
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	150.628
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	350.425	359.625
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.504	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	84.427
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.739
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.739
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	573.248	544.874

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	36.977	34.134
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	32.666	35.807
3.01.02	Taxa de administração	1.508	1.402
3.01.03	Deduções da Receita	-3.563	-5.339
3.01.04	Outras receitas	645	579
3.01.05	Hospedagem	5.721	1.685
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.907	-7.004
3.03	Resultado Bruto	31.070	27.130
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.568	-11.960
3.04.01	Despesas com Vendas	-523	-710
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	5.518	-9.132
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-9.193	-8.107
3.04.02.02	Despesas tributárias	-1.041	-735
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	15.752	-290
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-427	-2.118
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-427	-2.118
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	35.638	15.170
3.06	Resultado Financeiro	-27.619	-17.909
3.06.01	Receitas Financeiras	9.546	10.838
3.06.02	Despesas Financeiras	-37.165	-28.747
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	8.019	-2.739
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.610	-1.268
3.08.01	Corrente	-2.610	-1.272
3.08.02	Diferido	0	4
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.409	-4.007
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.409	-4.007
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.504	-5.516
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.913	1.509
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,01458	-0,05346
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,01458	-0,05346

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.409	-4.007
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.409	-4.007
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.504	-5.516
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	6.913	1.509



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	13.604	-51
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	34.163	33.621
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	8.019	-2.739
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	480	173
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	427	2.118
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	5.791	11.001
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-575	614
6.01.01.07	Baixa de investimentos	0	2.880
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	17.528	17.654
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	191	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	2.393	1.556
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	-91	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	0	364
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-20.559	-33.672
6.01.02.01	Contas a receber	-26.425	-1.156
6.01.02.02	Adiantamentos	-1.372	-30.749
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.386	-3.244
6.01.02.04	Outros ativos	-2.188	-1.218
6.01.02.05	Fornecedores	7.783	7.118
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.656	2.213
6.01.02.10	Outros passivos	1.485	-1.606
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-31	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	1.919	-5.030
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.833	5.217
6.02.01	Investimentos	-15.754	-5.443
6.02.02	Dividendos recebidos	1.955	1.432
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	37.066	74.531
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	1.366	-335
6.02.05	Propriedade para investimento	-27.851	-63.727
6.02.08	Transações de capital	-5	0
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.610	-2.484
6.02.12	Aquisição de Imóveis	0	1.243
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-8.205	-11.957
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	19.135	17.157
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-12.418	-18.544
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-7.437	-4.259
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-28.946	-13.915
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	21.461	7.604
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-434	-6.791
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	43.307	50.645
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	42.873	43.854

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-5	-5
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	-5	-5
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-9.200	-1.504	0	-10.704	28.374	17.670
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.504	0	-1.504	6.913	5.409
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-9.200	0	0	-9.200	21.461	12.261
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	21.461	21.461
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-9.200	0	0	-9.200	0	-9.200
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.707	532.789	-1.504	97.161	1.917.881	573.248	2.491.129

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	364	0	0	0	364	0	364
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	364	0	0	0	364	0	364
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-5.516	0	-5.516	9.113	3.597
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.516	0	-5.516	1.509	-4.007
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	7.604	7.604
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	7.604	7.604
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-32.314	485.380	-5.516	119.587	1.888.279	467.179	2.355.458

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	39.126	36.430
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	38.159	35.369
7.01.02	Outras Receitas	967	1.061
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.207	-6.399
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.107	-4.755
7.02.04	Outros	-2.100	-1.644
7.03	Valor Adicionado Bruto	33.919	30.031
7.04	Retenções	-480	-173
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-480	-173
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	33.439	29.858
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.119	8.720
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-427	-2.118
7.06.02	Receitas Financeiras	9.546	10.838
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.558	38.578
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.558	38.578
7.08.01	Pessoal	5.786	4.694
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.892	3.975
7.08.01.02	Benefícios	776	615
7.08.01.03	F.G.T.S.	118	104
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.581	5.570
7.08.02.01	Federais	7.521	5.468
7.08.02.03	Municipais	60	102
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.782	32.321
7.08.03.01	Juros	36.070	28.528
7.08.03.03	Outras	-12.288	3.793
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.409	-4.007
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.504	-5.516
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	6.913	1.509

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

## COMENTÁRIOS DO DESEMPENHO REFERENTE AO 1T23

**MOGI DAS CRUZES - 04 de maio de 2023** - A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 1º trimestre de 2023, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, distribuída em 4 principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. Estas plataformas são:





The logo for COMVEM, with 'COM' in green and 'VEM' in a lighter green font.The logo for HBR 3A, with 'HBR' in blue and '3A' in a darker blue font.The logo for HBR Malls, with 'HBR' in blue and 'Malls' in a smaller blue font.The logo for HBR Opportunities, with 'HBR' in blue and 'Opportunities' in a smaller blue font.

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

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





## PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 39 ativos em operação que representam 209.241 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo 139.080 m<sup>2</sup> próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 COMVEM	29	32.076	27.594	86%
 HBR <sub>3A</sub>	2	17.533	13.037	74%
 HBR Malls	3	109.295	57.010	52%
 HBR Opportunities	5	50.337	41.439	82%
	<b>39</b>	<b>209.241</b>	<b>139.080</b>	<b>66%</b>





## PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com um relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 214.124 m<sup>2</sup>, sendo 145.060 m<sup>2</sup> própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2023 e 2028, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 COMVEM	36	89.258	79.590	89%
 HBR <sub>3A</sub>	7	82.427	42.149	51%
 HBR Malls	2 <sup>1</sup>	10.000	4.980	50%
 HBR Opportunities	5	32.439	18.341	57%
	<b>50</b>	<b>214.124</b>	<b>145.060</b>	<b>68%</b>

<sup>1</sup>Expansão dos Shoppings com projetos alterados no trimestre de, Mogi 10.000 m<sup>2</sup> e Suzano 9.000 m<sup>2</sup> para, Mogi 6.000 m<sup>2</sup> e Suzano 4.000 m<sup>2</sup>.

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 423.365 m<sup>2</sup> sob gestão, sendo 284.140 m<sup>2</sup> própria.

Ativos Totais (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 COMVEM	65	121.334	107.184	88%
 HBR <sub>3A</sub>	9	99.960	55.186	55%
 HBR Malls	3	119.295	61.990	52%
 HBR Opportunities	10	82.776	59.780	72%
	<b>87</b>	<b>423.365</b>	<b>284.140</b>	<b>67%</b>

## DESTAQUES OPERACIONAIS

### Extensão da Pandemia – COVID-19

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

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

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

Embora ainda não seja possível estimar a duração dos impactos do surto de COVID- 19, a Companhia, entende que nesse momento a pandemia não afeta de maneira relevante os negócios.

## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

### RECEITA BRUTA

A receita bruta do 1T23 atingiu **R\$40.540**, aumento de 2,7% em relação ao 1T22, com destaques para o crescimento de 239,5% de receita com hospedagem dos Hotéis da plataforma Opportunities no trimestre em comparação ao mesmo período do ano anterior, apesar de uma redução de 8,8% nas receitas com aluguel devido a ausência das receitas do ativo HBR 4 reciclado na cidade de Santo André - SP e uma base com maior recuperação dos aluguéis em atraso plataforma Malls no 1T22.

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

	1T23	1T22	Var % 1T23/1T22
Receita de aluguel	32.666	35.807	-8,8%
Taxa de administração	1.508	1.402	7,6%
Hospedagem	5.721	1.685	239,5%
Outras Receitas	645	579	11,4%
<b>Receita Bruta</b>	<b>40.540</b>	<b>39.473</b>	<b>2,7%</b>

## RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida atingiu **R\$36.977** no 1T23 com um aumento de 8,3% em relação ao 1T22, devido grande parte a uma forte redução nas deduções da receita na linha de descontos concedidos.

	1T23	1T22	Var. % 1T23/1T22
Receita bruta	40.540	39.473	2,7%
Deduções da receita	(3.563)	(5.339)	-33,3%
<b>Receita Líquida</b>	<b>36.977</b>	<b>34.134</b>	<b>8,3%</b>

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram **R\$9.193** no 1T23, um aumento de 13,4% em relação ao 1T22 decorrente do aumento de despesas com pessoal devido ao crescimento natural de headcount e do aumento com serviços profissionais de terceiros, majoritariamente com assessoria e consultoria.

	1T23	1T22	Var. % 1T23/1T22
Despesas com pessoal	(5.923)	(4.644)	27,5%
Serviços profissionais	(2.186)	(1.610)	35,8%
Depr. e amortização	(480)	(173)	177,5%
Outras despesas	(1.179)	(1.066)	10,6%
PECLD*	575	(614)	-
<b>Desp. Gerais e Adm.</b>	<b>(9.193)</b>	<b>(8.107)</b>	<b>13,4%</b>

## RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras totalizaram **R\$9.546** no 1T23, uma redução de 11,9% em relação ao 1T22, decorrente principalmente a menores receitas com juros sobre aplicações financeiras dado menor posição de caixa na comparação trimestral.

As despesas financeiras atingiram **R\$37.165** no trimestre, um aumento de 29,3% em relação ao 1T22, impactado por maiores juros sobre empréstimos e financiamentos da Companhia no trimestre e um aumento na linha de outras despesas financeiras devido a venda do ativo HBR 4.



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

	1T23	1T22	Var. % 1T23/1T22
Juros s/ Aplic. Financ.	8.733	10.376	-15,8%
Var. Monetária Ativa	46	197	-76,6%
Outras Rec. Financeiras	767	265	189,4%
<b>Rec. Financeiras</b>	<b>9.546</b>	<b>10.838</b>	<b>-11,9%</b>
Var. Monetária Passiva	(369)	(1.947)	-81,0%
Despesas bancárias	(55)	(48)	14,6%
Juros s/ Emp. e Financ.	(35.517)	(26.752)	32,8%
Outras Desp. Financ.	(1.224)	-	-
<b>Desp. Financeiras</b>	<b>(37.165)</b>	<b>(28.747)</b>	<b>29,3%</b>
<b>Res. Financeiro</b>	<b>(27.619)</b>	<b>(17.909)</b>	<b>54,2%</b>

## LUCRO DO PERÍODO

A companhia apresentou um resultado consistente no trimestre, com destaques para: i) Redução significativa de 15,7% na linha de custos em relação ao 1T22, com menores custos da vacância de imóveis; ii) Receita significativa na linha de outras despesas e receitas devido a venda do ativo HBR4 no trimestre; e iii) Menor impacto na linha de resultado de equivalência patrimonial com melhores resultados dos ativos em que a companhia possui participação.

O lucro líquido neste trimestre reverte os **R\$4.007** negativos apresentados no 1T22, atingindo **R\$5.409** positivos ao final do 1T23.

	1T23	1T22	Var. % 1T23/1T22
Receita líquida	36.977	34.134	8,3%
(-) Custos	(5.907)	(7.004)	-15,7%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>31.070</b>	<b>27.130</b>	<b>14,5%</b>
Despesas e Receitas	(10.757)	(9.552)	12,6%
Outras despesas e receitas	15.752	(290)	-
Res. de Equivalência Patrimonial	(427)	(2.118)	-79,8%
<b>Res. antes Resultado financeiro</b>	<b>35.638</b>	<b>15.170</b>	<b>134,9%</b>
Resultado financeiro	(27.619)	(17.909)	54,2%
<b>Res. antes do IR e CS</b>	<b>8.019</b>	<b>(2.739)</b>	<b>-</b>
IR e Contr. Social	(2.610)	(1.268)	105,8%
<b>Lucro/Prejuízo Líquido</b>	<b>5.409</b>	<b>(4.007)</b>	<b>-</b>

## EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (“EBITDA”) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM n° 527, de 4 de outubro de 2012 (“Instrução CVM 527”), conciliada com suas demonstrações contábeis.

	1T23	1T22	Var. % 1T23/1T22
Res. antes IR e CS	8.019	(2.739)	-
(-) Rec. Financeiras	(9.546)	(10.838)	-11,9%
(+) Desp. Financeiras	37.165	28.747	29,3%
(+) Depr. Amortização	480	173	177,5%
<b>EBITDA</b>	<b>36.118</b>	<b>15.343</b>	<b>135,4%</b>
Receita Líquida	36.977	34.134	8,3%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>97,7%</b>	<b>44,9%</b>	<b>52,7 p.p.</b>

## EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas não operacionais; e (2) Resultado de equivalência Patrimonial. Neste trimestre o indicador atingiu **R\$20.793**, um aumento de 17,1% em relação ao 1T22 e um crescimento de 4,2 p.p. na Margem EBITDA Ajustado.

	1T23	1T22	Var. % 1T23/1T22
<b>EBITDA</b>	<b>36.118</b>	<b>15.343</b>	<b>135,4%</b>
(+/-) Outras Rec. e Desp.	(15.752)	290	-
(+/-) Res. Eq. Patrimonial	427	2.118	-79,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>20.793</b>	<b>17.751</b>	<b>17,1%</b>
Receita Líquida	36.977	34.134	8,3%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>56,2%</b>	<b>52,0%</b>	<b>4,2 p.p.</b>

## INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	1T23	4T22	Var. % 1T23/1T22
Endividamento Total	1.170.939	1.169.849	0,1%
(-) Disponibilidades	(268.505)	(306.005)	-12,3%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>902.434</b>	<b>863.844</b>	<b>4,5%</b>
Total do Patrimônio Líquido	2.491.129	2.473.464	0,7%
<b>Índice de Alavancagem Financeira</b>	<b>36,2%</b>	<b>34,9%</b>	<b>1,3 p.p.</b>
Propriedades para Investimentos (PPI)	3.453.936	3.435.286	0,5%
<b>Relação Dívida Líquida / PPI</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,1%</b>	<b>1,0 p.p.</b>

A Dívida Líquida atingiu R\$902.434, um aumento de 4,5% sobre o trimestre anterior devido a queima de caixa do período. A Relação Dívida Líquida/PPI permanece em patamares confortáveis com 26,1% no 1T23.

A Companhia contou com o aumento de capital em 2021 oriundo do processo de abertura de capital na Bolsa, captando o montante de R\$729.620 nesta Oferta Restrita com a subscrição de 38.200.000 novas de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal de emissão da Companhia (“Ações” e “Oferta Restrita”, respectivamente) e consequente entrada de recursos na Companhia. Com isto, a Companhia refletiu uma relevante redução da alavancagem, dando ainda mais espaço para investimentos e crescimento do negócio.

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 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.
- **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.

### Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício a findar em 31 de dezembro de 2023 e revisão especial das demonstrações

contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2023.

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de março de 2023.

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

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

---

**1. Contexto operacional**

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

Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais e hospedagens. Sua estratégia consiste em 4 plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos, sendo elas:

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

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Situação em 31/03/2023</u>	<u>Segmento</u>	<u>Local</u>	<u>Tipo de consolidação</u>	<u>Valores das propriedades para investimento</u>
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	491.600
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	W São Paulo	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	257.752
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	João Moura	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	177.485
HBR 75 Investimentos Imobiliário Ltda	Infraprev Lajes – Cyrella	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	109.210
HBR 33 Investimentos Imobiliário Ltda	Wide	Operação	Corporativo	SP	Controlada	148.710
HBR 49 Investimentos Imobiliário Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	58.640
<b>Total Corporativo</b>						<b>1.243.397</b>
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	509.200
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	420.840
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	191.345
<b>Total Shopping</b>						<b>1.121.385</b>
<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Situação em 31/03/2023</u>	<u>Segmento</u>	<u>Local</u>	<u>Tipo de consolidação</u>	<u>Valores das propriedades para investimento</u>
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	148.300
HBR Estacionamento Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	137.025
HBR Sei Investimentos Imobiliários LTDA	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	75.832
<b>Total Outros</b>						<b>361.157</b>
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo Urupema	Obras em Andamento	ComVem	SP	Controlada	139.040
<b>Total ComVem</b>						<b>139.040</b>

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

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

Em 31 de março de 2023

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

---

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

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

Agora, no início do quarto ano da pandemia de COVID-19, as jurisdições em todo o mundo geralmente experimentaram uma melhora nas perspectivas econômicas, pois o número de casos de COVID-19 diminuiu significativamente.

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

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

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

Embora ainda não seja possível estimar a duração dos impactos do surto de COVID- 19, a Companhia, entende que nesse momento a pandemia não afeta de maneira relevante os negócios.

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

As demonstrações contábeis intermediárias individuais da controladora e consolidado foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), e também com base nas normas e procedimentos contábeis estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em 31 de março de 2023 e 2022 as demonstrações contábeis intermediárias da controladora e do consolidado estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade – IFRS.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiro de Propósito Geral, e desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis intermediárias e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

---

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

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

Em 31 de março de 2023

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

---

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

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

As demonstrações contábeis intermediárias individuais "Controladora" estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis intermediárias consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações contábeis intermediárias. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações contábeis intermediárias, o período de 31 de março de 2023 comparativo ao período de 31 de março de 2022, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras intermediárias conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais do relatório financeiro ("IFRS").

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

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

As demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis intermediárias foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações 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 demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as demonstrações contábeis intermediárias da Companhia.



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

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

Em 31 de março de 2023

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

**2.2. Aprovação das demonstrações contábeis intermediárias**

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 04 de maio de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis intermediárias.

**2.3. Continuidade operacional**

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações contábeis intermediárias, a administração deve fazer a avaliação da capacidade da entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“*Covenants*”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis intermediárias.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo circulante	158.201	188.899	380.165	376.955
(-) Passivo circulante	(108.879)	(107.362)	(314.829)	(315.419)
<b>Capital circulante líquido</b>	<b>49.322</b>	<b>81.537</b>	<b>65.336</b>	<b>61.536</b>

**2.4. Base de consolidação**

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

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2023	31/12/2022
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A. (c)	Integral	70,00	70,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00

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

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

Em 31 de março de 2023

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

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2023	31/12/2022
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	62,50	100,00
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	85,00	100,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	60,00	100,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR Estacionamentos Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	Integral	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	Integral	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Integral	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00

- a) Em janeiro de 2022, a Companhia cedeu a Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda 20% de participação da SPE HBR 75.
- b) Em 20 de abril de 2022, tivemos a integralização de capital com uma fração de terreno localizado em Olinda/PE, diluindo a participação da Companhia na HBR 8.

Em 19 de setembro de 2022, a Companhia efetuou a aquisição das quotas que o sócio Raimundo Romeu Felix detinha na SPE HBR 23 – ComVem.

- c) No quarto trimestre de 2022, a HBR Realty adquiriu 5% de participação da HBR 4 do sócio Pedro Testa.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

d) No primeiro trimestre de 2023, tivemos o ingresso da Toledo Ferrari.

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

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

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2023	31/12/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial / participação indireta	27,33	27,33
Estacionamento do Mogi Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

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

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

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

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

**2.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB.**

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023. A Companhia está avaliando os impactos dessas emissões/alterações em suas demonstrações contábeis intermediárias. Não são esperados impactos significativos.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**e) Alteração na norma IAS 1/CPC 26****a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;**

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

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

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

---

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	342	885	7.857	11.320
Aplicações financeiras (a)	-	-	35.016	31.987
	<b>342</b>	<b>885</b>	<b>42.873</b>	<b>43.307</b>

- (a) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF) - Bradesco Empresas FIC de FI Referenciado DI TOP com o CNPJ: 007.192.409/0001-04, não exclusivo, com liquidação imediata, sem vinculação a determinado prazo e remuneradas com base na variação de 100% a 103% do CDI.

As aplicações financeiras são resgatáveis em um prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.2. Títulos e valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (a)	132.003	167.695	220.507	257.592
Aplicações financeiras (b)	1.222	1.197	1.222	1.197
Aplicações financeiras (c)	-	-	3.903	3.909
	<b>133.225</b>	<b>168.892</b>	<b>225.632</b>	<b>262.698</b>

- (a) Aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Bradesco S.A.), com remuneração entre 101 e 104% do CDI com prazos de resgate entre 90 e 180 dias;
- (b) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Itaú S.A.) com remuneração de 100% do CDI e prazo de resgate 30 dias;
- (c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**4. Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber (a)	258	193	10.979	10.716
Créditos a receber (b)	87	81	87	81
Contas a receber - Mogi Shopping (c)	-	-	6.393	8.161
Contas a receber - Suzano Shopping (d)	-	-	4.952	5.418
Linearização da receita (e)	5	33	13.294	13.513
Outras contas a receber	3.874	-	30.439	1.830
<b>Total</b>	<b>4.224</b>	<b>307</b>	<b>66.144</b>	<b>39.719</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(60)	(72)	(11.354)	(11.929)
<b>Total</b>	<b>4.164</b>	<b>235</b>	<b>54.790</b>	<b>27.790</b>
<b>Circulante</b>	<b>4.164</b>	<b>235</b>	<b>54.757</b>	<b>27.790</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>-</b>

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

Os contratos vigentes são atualizados pelo IGP-M de acordo com a vigência do contrato. Em 31 de março de 2023, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
A vencer	4.116	249	54.966	37.746
Vencidos até 30 dias	64	14	607	210
Vencidos de 30 a 60 dias	11	11	1.005	115
Vencidos de 61 a 90 dias	1	1	501	24
Vencidos de 91 a 120 dias	2	2	335	51
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-	254	281
Vencidos de 181 a 365 dias	21	21	1.402	237
Vencidos há mais de 365 dias	9	9	7.074	1.055
<b>Total</b>	<b>4.224</b>	<b>307</b>	<b>66.144</b>	<b>39.719</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(60)	(72)	(11.354)	(11.929)
	<b>4.164</b>	<b>235</b>	<b>54.790</b>	<b>27.790</b>

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

	Controladora	Consolidado
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(100)</b>	<b>(18.712)</b>
Constituição / reversão (nota 18)	28	6.783
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(72)</b>	<b>(11.929)</b>
Constituição / reversão (nota 18)	12	575
<b>Saldos PECLD em 31 de março de 2023</b>	<b>(60)</b>	<b>(11.354)</b>

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

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

Em 31 de março de 2023

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

As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros definem que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito, além de mencionar que existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. Dessa forma, a Companhia classificou todas as contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que o saldo de provisão constituído é suficiente em 31 de março de 2023.

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

**5. Tributos a recuperar**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Tributos retidos a recuperar (a)	3.526	64	3.851	70
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	1.023	34
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	8.444	8.194	10.265	9.649
	<b>11.970</b>	<b>8.258</b>	<b>15.139</b>	<b>9.753</b>

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.853	9.697	156	148	5.912	5.818	94	89
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	66.696	65.672	1.024	(320)	60.026	59.104	922	(288)
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A. (f)	70,00	70,00	43.750	3.948	12.246	256	30.625	2.764	8.572	167
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	36.755	-	(1)	-	36.755	-	(1)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	63,02	63,02	18.884	18.641	42	(7)	11.900	11.747	27	(7)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	21.063	20.922	141	128	11.795	11.716	79	72
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	100,00	(13.430)	(13.433)	3	2	(13.430)	(13.433)	3	2
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.417	8.951	466	118	9.417	8.951	466	118
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	271.075	271.117	(42)	(22)	163.079	163.104	(25)	(13)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.200	7.882	69	62	7.380	7.093	62	56
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.806	10.726	(20)	(17)	9.725	9.653	(18)	(16)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	20.770	20.123	(803)	(670)	16.616	16.098	(642)	(536)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.104	4.444	(340)	(213)	4.104	4.444	(340)	(213)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.909	18.075	(167)	26	17.909	18.075	(167)	26
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	26.980	26.289	241	207	26.980	26.289	241	207
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	9.336	8.575	11	(96)	9.336	8.575	11	(96)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	20.054	20.002	52	44	20.054	20.002	52	44
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	15.763	15.730	33	(273)	7.881	7.865	16	(137)
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.864	18.686	178	230	18.864	18.686	178	230
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	201.812	197.603	4.209	3.136	160.178	156.838	3.340	2.489
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	14.174	13.972	2	(1)	8.504	8.383	1	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.008	2.226	(218)	(137)	2.008	2.226	(218)	(137)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.035	11.025	10	(8)	11.035	11.025	10	(8)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.197	8.580	(383)	(572)	8.197	8.580	(383)	(572)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.138	2.139	(1)	(4)	2.138	2.139	(1)	(4)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	75.116	73.062	54	(761)	22.535	21.919	16	(228)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27	30	(2)	(2)	27	30	(2)	(2)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.751	22.854	(3.104)	(22)	19.751	22.854	(3.104)	(22)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	558	559	-	(1)	558	559	-	(1)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2	3	-	-	2	2	-	-
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.089	8.210	-	(13)	9.089	8.210	-	(13)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5.702	5.589	114	(85)	2.851	2.794	57	(43)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	62,50	100,00	2.232	1.932	1	-	1.395	1.932	-	-
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2.892	2.894	-	(211)	2.603	2.604	-	(190)



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

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

Em 31 de março de 2023

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	93.174	91.591	1.583	1.132	83.857	82.432	1.425	1.020
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.662	14.460	2	(1)	14.662	14.460	2	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.792	3.423	(1)	(13)	3.792	3.423	(1)	(13)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.288	2.098	(110)	(118)	2.288	2.098	(110)	(118)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.036	30.903	583	(715)	33.036	30.903	583	(715)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.516	9.426	(1)	(13)	10.515	9.426	(1)	(13)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	149.532	149.466	65	(186)	89.719	89.680	39	(111)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.618	6.492	26	(1)	6.618	6.492	26	(1)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	85,00	100,00	9.607	9.111	-	(1)	8.166	9.111	-	(1)
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.161	1.162	(1)	(1)	1.161	1.162	(1)	(1)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.453	15.454	-	(1)	13.908	13.908	-	(1)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	14.865	14.706	158	(15)	7.432	7.353	79	(8)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.875	16.876	(1)	(47)	16.875	16.876	(1)	(47)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	632	630	1	(1)	632	630	1	(1)
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	60,00	100,00	19.993	17.456	-	-	11.996	17.456	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.156	-	(1)	4.155	4.156	-	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38.303	38.146	(43)	457	38.303	38.146	(43)	457
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.397	6.398	(1)	(10)	6.397	6.398	(1)	(10)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	337	338	(1)	(10)	337	338	(1)	(10)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	22.189	21.279	10	(3)	22.189	21.279	10	(3)
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.085	8.085	(1)	(17)	8.085	8.085	(1)	(17)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	5	-	(1)	4	5	-	(1)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	105	105	-	(1)	105	105	-	(1)
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.509	5.839	(1)	(14)	6.509	5.839	(1)	(14)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.499	14.336	63	(43)	14.499	14.336	63	(43)
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.924	4.925	(1)	(6)	4.924	4.925	(1)	(6)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	33.828	33.635	193	(3)	23.680	23.544	135	(2)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	15.068	15.129	(60)	(15)	7.534	7.563	(30)	(8)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	741	741	(99)	(47)	741	741	(99)	(47)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	80,00	80,00	25.979	22.779	-	(15)	20.783	18.223	-	(12)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.171	2.791	-	(14)	3.171	2.791	-	(14)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6	7	-	(2)	6	7	-	(2)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.896	2.699	(2)	(2)	2.896	2.699	(2)	(2)
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.530	7.398	(1.868)	(2)	6.530	7.398	(1.868)	(2)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.955	7.788	(83)	98	7.955	7.788	(83)	98
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.701	10.665	36	81	10.701	10.665	36	81
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.017	3.919	(2)	(3)	4.017	3.919	(2)	(3)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31.355	31.352	3	(2)	31.355	31.352	3	(2)
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6	7	(1)	(1)	6	7	(1)	(1)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.350	6.346	4	(2)	6.350	6.346	4	(2)

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

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

Em 31 de março de 2023

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022
HBR Estacionamentos Ltda	100,00	100,00	139.136	138.715	421	21	139.136	138.715	421	21
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.299	2.785	514	300	3.299	2.785	514	300
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	798	803	(5)	69	798	803	(5)	69
Suzano Energy Equipamentos Ltda. (e)	-	-	-	-	-	6	-	-	-	2
Suzano Water Equipamentos Ltda. (e)	-	-	-	-	-	4	-	-	-	1
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	591.008	584.118	5.690	4.588	393.966	389.373	3.793	3.058
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	213.075	213.748	(4.673)	(4.342)	117.191	117.561	(2.570)	(2.388)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	51.808	51.023	85	(623)	25.903	25.511	42	(311)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	22.152	21.614	(1.212)	(1.115)	11.076	10.807	(606)	(557)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	30,00	30,00	46.763	46.937	(174)	(143)	14.029	14.081	(52)	(43)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	163.125	161.879	(255)	(7)	48.937	48.564	(77)	(2)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	95.382	86.500	2.331	(33)	26.067	23.640	637	(9)
Mais valia investimentos (b)	-	-	-	-	-	-	35.528	27.261	-	-
<b>Total</b>							<b>2.020.863</b>	<b>2.004.567</b>	<b>11.503</b>	<b>1.536</b>
<b>Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (b)</b>							<b>(13.430)</b>	<b>(13.433)</b>		
<b>Ativo não circulante – Investimentos</b>							<b>2.034.293</b>	<b>2.018.000</b>		
<b>Total</b>							<b>2.020.863</b>	<b>2.004.567</b>		

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	213.075	213.748	(4.673)	(4.342)	117.191	117.561	(2.570)	(2.388)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	51.808	51.023	84	(623)	25.902	25.511	42	(311)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	22.152	21.614	(1.212)	(1.115)	11.076	10.807	(606)	(558)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	46.763	46.937	(174)	(143)	14.029	14.081	(52)	(43)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	163.125	161.879	(255)	(7)	48.936	48.564	(77)	(2)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	95.382	86.500	2.331	(33)	49.913	45.267	1.220	(9)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	723	1.285	2.664	1.992	434	775	1.616	1.193
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais valia investimentos (a)	-	-	-	-	-	-	45.252	36.986	-	-
<b>Total</b>							<b>313.233</b>	<b>300.052</b>	<b>(427)</b>	<b>(2.118)</b>

- (a) Mais valia gerada na aquisição de empresas e negócios, classificados como investimento na Companhia conforme CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

No primeiro trimestre de 2023 nós tivemos o acréscimo de R\$ 8.267 devido incorporação da HBR 7 pela HBR 4.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora**

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.004.567</b>	<b>1.704.713</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	23.257	237.610
(+) Adições – Aquisições (a)	27.554	15.180
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(46.018)	(40.081)
(-) Recebimento de dividendos (c)	-	(307)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	11.503	87.452
<b>Saldo final</b>	<b>2.020.863</b>	<b>2.004.567</b>

## (a) Adições / Aquisições:

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

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

## (b) Baixas / Redução de capital:

**Baixas**

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

**Redução**

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

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

## (c) Recebimento de dividendos:

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado**

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>300.052</b>	<b>309.947</b>
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	7.494	25.230
(+) Adições – Aquisições (a)	8.269	931
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(200)	(10.784)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(1.955)	(5.989)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(427)	(19.283)
<b>Saldo Final</b>	<b>313.233</b>	<b>300.052</b>

(a) Adições - aquisições

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

(b) Baixas / Redução de capital

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

(c) Recebimento de dividendos

No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 1.955 (em 31/12/2022 o montante de R\$ 5.989)

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**7. Propriedades para investimento**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>23.586</b>	<b>22.580</b>	<b>3.435.286</b>	<b>2.732.448</b>
(+) Adições (a)	-	27	35.523	297.420
(+) Aquisições (b)	-	-	-	306.425
(-) Baixas (c)	-	-	(7.672)	-
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	-	979	(9.201)	98.993
<b>Saldo final</b>	<b>23.586</b>	<b>23.586</b>	<b>3.453.936</b>	<b>3.435.286</b>

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

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

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

(b) Aquisições de propriedades

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

(c) Baixas:

No primeiro trimestre de 2023 tivemos como principal movimentação a incorporação da HBR 7 na HBR 4, com impacto líquido de R\$ 7.672.

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

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

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

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

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

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

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

	Valor justo em 31/03/2023 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.453.936	3.598.756	144.820	3.315.501	(138.435)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 31 de março de 2023 não tiveram avaliações a valor justo.

**8. Empréstimos e financiamentos**

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 10,80%	-	-	400.826	401.210
Capital de giro (b)	CDI	1,90% a 3,95%	7.143	14.295	8.021	15.393
Financiamento de obras (c)	TR	11,80%	-	-	260.434	240.206
Custos antecipados a amortizar (d)			-	-	(1.588)	(1.624)
<b>Total</b>			<b>7.143</b>	<b>14.295</b>	<b>667.693</b>	<b>655.185</b>
<b>Circulante</b>			<b>7.143</b>	<b>14.295</b>	<b>57.261</b>	<b>58.619</b>
<b>Não circulante</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>610.432</b>	<b>596.566</b>

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

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

Em 31 de março de 2023

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

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxa contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 10,80% e poupança mais 5,19% para o período findo em 31 de março de 2023 e taxas de juros de 8,70% a 10,80% para o exercício de 2022;
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,90% a 3,95% a.a.;
- (c) Referem-se aos contratos de financiamentos para as obras do ComVem Bosque Maia e ComVem Wide, ambos com taxas contratadas de TR mais a taxa de juros de 11% a.a., contratos de financiamento do ComVem Santana com taxa de Poupança + 4,50% a.a., + Box com taxa de TR + 11,80% a.a. e ComVem Urupema com taxa de Poupança + 4,90% a.a.;
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no período findo em 31 de março de 2023 no montante de R\$ 4.991, (R\$ 26.671 em 31 de dezembro de 2022).

**8.1. Movimentação do período**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>14.295</b>	<b>55.110</b>	<b>655.185</b>	<b>552.786</b>
Captações (a)	-	-	19.135	144.268
Pagamento do principal + Juros (b)	(7.143)	(44.246)	(12.418)	(67.655)
Encargos sobre financiamentos	(9)	3.431	5.791	25.786
<b>Saldo final</b>	<b>7.143</b>	<b>14.295</b>	<b>667.693</b>	<b>655.185</b>

- (a) No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia por meio de suas controladas teve como principais captações:

HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 4.517, HBR 51 - 3A João Moura R\$ 1.649, HBR 56 – ComVem Patteo SP R\$ 7.860, HBR 39 ComVem Patteo Klabin R\$ 3.551.

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

- (b) No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia teve como principais amortizações: HBR Realty – R\$ 7.143; HBR 42 – Suzano Shopping R\$ 1.175, HBR 27 – Mogi Shopping R\$ 2.038, HBR 33 – ComVem Wide R\$ 675, HBR 35 – Shopping Urupema R\$ 294; HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 168.

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

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

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

**8.3. Vencimentos**

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2024	36.935	44.758
2025	49.655	44.541
2026	49.656	44.541
2027 em diante	474.186	462.726
	<b>610.432</b>	<b>596.566</b>



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

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

Em 31 de março de 2023

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

**8.4. Cláusulas restritivas**

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

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

**9. Debêntures**

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	370.706	367.074	518.725	531.309
(-) Custos a amortizar (b)			(4.163)	(4.250)	(15.479)	(16.645)
<b>Total</b>			<b>366.543</b>	<b>362.824</b>	<b>503.246</b>	<b>514.664</b>
<b>Circulante</b>			<b>30.776</b>	<b>29.896</b>	<b>42.891</b>	<b>43.059</b>
<b>Não circulante</b>			<b>335.767</b>	<b>332.928</b>	<b>460.355</b>	<b>471.605</b>

- (a) Emissão de debêntures simples 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 ao longo da vigência do contrato.

**9.1. Movimentação do período**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>362.824</b>	<b>355.320</b>	<b>514.664</b>	<b>514.988</b>
Pagamento do principal + juros (amortização) (a)	(9.446)	(35.793)	(28.946)	(64.990)
Encargos sobre financiamentos	13.165	43.297	17.528	64.666
<b>Saldo final</b>	<b>366.543</b>	<b>362.824</b>	<b>503.246</b>	<b>514.664</b>

No período de janeiro a março de 2023, a Companhia e suas controladas tiveram como principais amortizações: HBR 3 – TIM/Pirelli R\$ 3.298, HBR 4 – Pirelli R\$ 15.609, HBR Realty R\$ 9.446.

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

**9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel – Debêntures**

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

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

**9.5. Vencimentos**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
2023	-	24.763	-	36.322
2024	23.082	21.253	32.168	32.813
2025	24.151	21.253	35.711	32.813
2026	21.253	21.253	32.813	32.813
2027 em diante	267.281	244.406	359.663	336.844
	<b>335.767</b>	<b>332.928</b>	<b>460.355</b>	<b>471.605</b>

**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;

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

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

Em 31 de março de 2023

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

- Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;
  - Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;
  - Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

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

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. (e)	17.834	17.468
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	92
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	4.710	4.709
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.329	17.329
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (n)	36.668	37.220
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	11.866	11.889
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	2.137	2.185
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.(h)	260	260
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (o)	21.782	21.773
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	48.168	48.969
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda (j)	4.665	4.665
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda (p)	8.934	8.934
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	3.992	4.579
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.(k)	25.138	25.661
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	16.019	15.966
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	2.640	2.640
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(l)	83.298	85.994
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.(m)	15.183	15.480
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (q)	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	2.506	2.483
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (r)	15.227	15.104
<b>Total</b>	<b>369.763</b>	<b>374.807</b>
<b>Circulante</b>	<b>92.313</b>	<b>105.796</b>
<b>Não circulante</b>	<b>277.450</b>	<b>269.011</b>

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

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

Em 31 de março de 2023

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

- (a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra;
- (b) Aquisição de parte dos terrenos na rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 13.064, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 9.072, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 3.992 – HBR 64;
- (c) Aquisição de parte do terreno na Rua Piauí de esquina com a Rua Itacolomi pelo montante total de R\$ 15.960, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 485, correção monetária de R\$ 544, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 16.019 – HBR 69;
- (d) Aquisição de um terreno na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 8.653, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 117, reversão de permuta no valor de R\$ 6.030, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.506 – HBR 83
- (e) Aquisição de um terreno na Avenida Alexandre Gusmão pelo montante de R\$ 90.000, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 80.000, correção monetária de R\$ 7.834, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 17.834 – HBR 3;
- (f) Aquisição de um imóvel TAG GR IV pelo montante de R\$ 14.530, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.664, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 11.866 – HBR 39;
- (g) Aquisição de imóveis TGSP pelo montante de R\$ 2.672, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 535, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.137 – HBR 40;
- (h) Aquisição de terreno na av. 9 de julho, pelo montante de R\$ 1.445, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.185, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 260 - HBR 41;
- (i) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 57.295, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 10.471, correção monetária no valor de R\$ 1.344, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 48.168 - HBR 49;
- (j) Aquisição de imóvel situado na av. Brigadeiro Luiz Antônio, 3438, pelo montante de R\$ 6.664, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.999, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 4.665 - HBR 58;
- (k) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 30.905, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 6.476, correção monetária no valor de R\$ 709, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 25.138 - HBR 68;
- (l) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 108.125, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 25.911 correção monetária no valor de R\$ 1.085, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 83.298 - HBR 75;
- (m) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 18.174, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.144, correção monetária no valor de R\$ 153, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.183 - HBR 76;
- (n) Aquisição de imóvel Cotovia Lajes pelo montante de R\$ 45.152, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 9.048, correção monetária no valor de R\$ 564 permanecendo um saldo a pagar de R\$ 36.668 - HBR 38;
- (o) Aquisição de imóvel Cotovia GPA pelo montante de R\$ 25.047, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.265, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 21.782 - HBR 44;
- (p) Aquisição de parte dos terrenos na Rua Santo Amaro – Santo Amaro X Pássaros das Flores, pelo montante de R\$ 8.934 - HBR 63;
- (q) Aquisição de parte dos terrenos na Rua João Lourenço, 706, 718 e 736, pelo montante de R\$ 13.072 - HBR 78;
- (r) Aquisição de imóvel Cury – Av. Giovanni Gronchi, pelo montante de R\$ 18.040, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 5.765, correção monetária no valor de R\$ 2.952 permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.227 - HBR 85.

**10.1. Movimentação do período**

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>374.807</b>	<b>94.869</b>
(+) Adições e atualizações (a)	2.393	11.789
(+) Aquisições (b)	-	342.864
(-) Baixas (c)	(7.437)	(74.715)
<b>Saldo Final</b>	<b>369.763</b>	<b>374.807</b>

**(a) Juros e atualização monetária**

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

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

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

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

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

**(b) Principais Aquisições**

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

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

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

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

**10.2. Atualizações e correções**

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
IPCA	15.227	15.196
INPC	17.834	17.468
INCC	282.357	287.751
FIXO	54.345	54.392
	<b>369.763</b>	<b>374.807</b>

**11. Partes relacionadas**

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas, celebrado entre HBR Realty, Helbor Empreendimentos S.A. e a controladora Hélio Borenstein S.A., no qual estabelece os termos e condições que deverão ser observados pelas Partes no contexto do compartilhamento de custos e despesas comuns referentes a atividades de apoio administrativo, incluindo, sem limitação, custos e despesas de pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte (“Contrato de Compartilhamento”).

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

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 15 – Opportunities Hotel W São Paulo Funchal, HBR 71 – ComVem Harmonia, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, HBR 72 – ComVem My Square, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 56 – ComVem Rua da Balsa, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no período findo em 31 de março de 2022 foi de R\$ 1.241 (R\$ 723 no período findo em 31 de março de 2022) e a vigência é até 02 de março de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 01 de julho de 2020 e aditivo em 29 de setembro de 2020, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$ 138 (R\$ 243 no período findo em 31 de março de 2022). Vigência de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**11.1 Contas a receber com partes relacionadas**

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
HBR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.330	16.524	-	-
HBR 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.260	12.926	-	-
HBR 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.090	6.908	-	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.398	17.368	-	-
HBR 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.945	8.738	-	-
HBR 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.395	28.947	-	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.685	4.680	-	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	263	-	-
HBR 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Empreendimentos Imobiliários Ltda	487	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S/A (b)	19	20	19	20
Condomínio - Shopping Mogi das Cruzes (c)	13	-	13	-
Condomínio - Shopping Suzano (d)	19	-	19	-
<b>Total</b>	<b>104.267</b>	<b>103.224</b>	<b>2.741</b>	<b>2.710</b>

- (a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento Patteo Bosque Maia;  
 (b) Valores a receber da Helbor, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).  
 (c) Valores a receber do condomínio Mogi Shopping, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).  
 (d) Valores a receber do condomínio Suzano Shopping, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

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

**11.2 Contas a pagar com partes relacionadas**

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	-	-	994	921
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	16.640	16.725
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	49.659	45.011	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	358	281	358	282
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	-	468
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	4.738
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	23.300	23.364
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	5.461	5.621
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	287	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	11.564	8.265
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda (j)	-	-	1.332	1.332
<b>Total</b>	<b>50.017</b>	<b>45.292</b>	<b>63.922</b>	<b>62.003</b>

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 sobre a cessão direitos créditos aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures.  
 (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, quitado em 2023.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

- (c) HBR 33 - Wide referente a gastos com construção do empreendimento.
- (d) HBR 43 - ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros, com vencimento final em 25 de julho de 2023.
- (e) HBR 28 - ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema, com vencimento final em 30 de novembro de 2023.
- (f) HBR 39 - ComVem Patteo Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro.
- (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados).
- (h) HBR 71 - ComVem Harmonia referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto a Hesa 185.
- (i) HBR 72 - ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2.
- (j) HBR 59 - Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.
- (k) HBR 41 - ComVem Nove de Julho referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto a Hesa 189.

**11.3. Remuneração dos administradores****Remuneração global**

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

**Remuneração fixa**

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

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Salários e honorários dos administradores	670	465
Encargos sociais dos administradores	192	166
Conselho de administração e COAUD (a)	360	140
	<b>1.222</b>	<b>771</b>

(a) Conselho de administração e Comitê de Auditoria Estatutário

**Remuneração variável**

A Companhia possui planos de opção de compra de ações ("*stock options*"). As perdas / ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de *vesting*) são registradas em rubrica específica de "Despesas gerais e administrativas". As práticas adotadas pela Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 23 b).

No período findo em 31 de março de 2023 os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

<b>Plano</b>	<b>Preço médio de exercício</b>	<b>Data da outorga</b>	<b>Despesas acumuladas até 31/03/2023</b>
2021/2022	15,93	21/01/2021	2.744

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**12. Outros passivos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Receitas de cessão de direitos antecipadas	-	-	26.083	25.192
Aquisições de participações societárias (a)	-	-	2.780	2.780
Outras contas a pagar (b)	5.045	3.277	14.947	14.353
<b>Total</b>	<b>5.045</b>	<b>3.277</b>	<b>43.810</b>	<b>42.325</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.577</b>	<b>808</b>	<b>30.865</b>	<b>29.804</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.468</b>	<b>2.469</b>	<b>12.945</b>	<b>12.521</b>

- (a) HBR 47 – 3A Semp Toshiba, saldo a pagar para Monteiro Aranha de R\$ 2.780 referente a aquisição de 25% de participação societária na empresa HESA 159 - 3A Chucri Zaidan operação realizada em 26 de agosto de 2020.
- (b) Na visão consolidado temos registrado como as principais linhas: retenção contratual no montante de R\$ 7.038, e incentivos a locatários no montante de R\$ 3.651.

**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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Trabalhista (a)	-	90	-	90
Cível (b)	-	-	5	6
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>5</b>	<b>96</b>

- a) Nós tivemos o acordo firmado, revertendo a provisão.
- b) Tivemos alterações no período de 2023 conforme estimativas dos advogados externos.

**13.2. Possíveis**

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Trabalhista (a)	1.440	398	712	827
Cível (a)	212	10	9	2.024
<b>Total</b>	<b>1.652</b>	<b>408</b>	<b>721</b>	<b>2.851</b>

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

**13.3 Supremo Tribunal Federal (STF)**

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



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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis intermediárias de 31 de março de 2023.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	26.857	26.857	44.729	44.729
Contribuição social sobre base negativa	9.926	9.926	16.359	16.359
<b>Total</b>	<b>36.783</b>	<b>36.783</b>	<b>61.088</b>	<b>61.088</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.579	1.579	105.358	105.358
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	569	569	37.929	37.929
<b>Total</b>	<b>2.148</b>	<b>2.148</b>	<b>143.287</b>	<b>143.287</b>

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

Em 31 de março de 2023 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de janeiro de 2021 foi aprovado o aumento de capital no valor de R\$ 729.620 em decorrência da Oferta Restrita com a subscrição de 38.200.000 novas de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta Restrita", respectivamente).

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**15.2. Gastos com oferta pública de ações**

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

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>34.451</b>

**15.3. Transações de capital**

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

**15.4. Ajuste de avaliação patrimonial**

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

Descrição	Valor
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>-</b>
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento da Controladora	829
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo da Controladora	(282)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	147.658
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo das investidas da Controladora	(44.764)
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2016</b>	<b>103.441</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	3.413
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>106.854</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(22.427)
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>84.427</b>

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição, ou quando há mudança de expectativa da Companhia em relação a propriedade para investimento transferida para estoque, a partir 2017 o AVJ está sendo ajustado no resultado de cada exercício.

**15.5. Reserva de lucro - Destinação do resultado****15.5.1 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.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**15.5.2 Reserva de lucro**

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

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

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>20.776</b>	<b>98.567</b>	<b>274.902</b>	<b>394.245</b>
Constituição da reserva legal – 5%	7.808	-	-	7.808
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	37.089	-	37.089
Transferência para reserva de lucros	-	-	111.266	111.266
Absorção do prejuízo do exercício (a)	-	-	(65.028)	(65.028)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>28.584</b>	<b>135.656</b>	<b>321.140</b>	<b>485.380</b>
Constituição da reserva legal – 5%	3.152	-	-	3.152
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	14.972	-	14.972
Transferência para reserva de lucros	-	-	44.915	44.915
Ajuste de avaliação patrimonial (a)	-	-	(6.429)	(6.429)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	<b>359.626</b>	<b>541.989</b>
Ajuste de avaliação patrimonial (b)	-	-	(9.200)	(9.200)
<b>Saldo em 31 de março de 2023</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	<b>350.426</b>	<b>532.789</b>

- (a) Valor da realização da avaliação a valor justo, devido mudança de expectativa da Administração em relação as propriedades de investimento.
- (b) Valor referente avaliação a valor justo, devido incorporação da HBR 7 para a HBR 4.

**15.5.3 Reserva para retenção de lucro**

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

**15.5.4 Política de distribuição de dividendos**

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

- 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.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**15.6. Lucro / (prejuízo) por ação****Básico e diluído**

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 31 de março de 2023.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 31 de março de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2022. No momento a Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim os resultados básico e diluído por ação são iguais para todos os períodos apresentados:

	31/03/2023	31/03/2022
<b>Lucro atribuível aos acionistas da Companhia</b>	<b>(1.504)</b>	<b>(5.516)</b>
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
<b>Lucro por ação - R\$</b>	<b>(0,01)</b>	<b>(0,05)</b>

**16. Receita líquida**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita de aluguel de imóveis (a)	256	261	31.898	34.494
Estacionamento	-	-	986	528
Prestação de serviço - Taxa de administração	964	1.057	1.508	1.061
Linearização da receita	(28)	(9)	(218)	786
Hospedagem	-	-	5.721	1.685
Outras receitas (b)	-	-	645	920
Descontos concedidos (c)	(1)	(18)	(518)	(2.258)
Tributos sobre as receitas	(154)	(153)	(3.045)	(3.082)
	<b>1.037</b>	<b>1.138</b>	<b>36.977</b>	<b>34.134</b>

(a) No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia possuía dois clientes (locatários) que eram responsáveis por mais de 26% da receita líquida total da Companhia, o cliente 1 representa o montante de R\$ 6.471 correspondente a 18% da receita líquida total, e o cliente 2 representa o montante de R\$ 3.284 correspondente a 9% da receita líquida total, (em 31 de março de 2022 o cliente 1 representava o montante de R\$ 2.718 correspondente a 11% da receita líquida e o cliente 2 representava o montante de R\$ 2.500 correspondente a 10% da receita líquida total).

(b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.

(c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis.

**17. Custos**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Aluguel de imóveis	(235)	(197)	(235)	(1.300)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(24)	27	(1.225)	(1.699)
Condomínio	(76)	(64)	(1.226)	(1.121)
Comissões	(56)	(52)	(730)	(759)
Outros Custos	(19)	(53)	(925)	(749)
Custos de cessão de direitos	-	-	(399)	(391)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(172)	(293)
Serviços de manutenção	-	-	(294)	(87)
Custos de Pessoal	-	-	(701)	(605)
	<b>(410)</b>	<b>(339)</b>	<b>(5.907)</b>	<b>(7.004)</b>

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

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

Em 31 de março de 2023

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

**18. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas com pessoal (a)	(5.796)	(4.505)	(5.923)	(4.644)
Serviços consultoria	(1.175)	(647)	(2.186)	(1.610)
Depreciação e amortização	(227)	(65)	(480)	(173)
PECLD (nota 4)	13	58	575	(614)
Despesas gerais	(323)	(696)	(1.179)	(1.066)
	<b>(7.508)</b>	<b>(5.856)</b>	<b>(9.193)</b>	<b>(8.107)</b>

- a) Aumento refere-se à implementação da central de serviços compartilhados composta por áreas de suporte à Companhia.

**19. Outras receitas e despesas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Outras provisões	123	(326)	123	(326)
Provisão demandas judiciais (nota 13.1)	91	-	91	-
Outras receitas e despesas (a)	(140)	13	15.538	35
	<b>74</b>	<b>(313)</b>	<b>15.752</b>	<b>(290)</b>

- (a) Ganho de capital sobre a venda do imóvel Capuava – Santo André – R\$ 15.135.

**20. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Juros sobre aplicações financeiras	5.071	9.265	9.146	10.376
Varição monetária ativa	44	197	46	197
Outras receitas financeiras	255	68	767	265
Tributos sobre receita financeira (a)	(250)	-	(413)	-
<b>Receita financeira</b>	<b>5.120</b>	<b>9.530</b>	<b>9.546</b>	<b>10.838</b>
Juros sobre empréstimos e financiamentos (b)	(11.068)	(10.617)	(35.517)	(26.752)
Varição monetária passiva	-	(12)	(369)	(1.947)
Despesas bancárias	(3)	(3)	(55)	(48)
Outras despesas financeiras	(60)	(77)	(1.224)	-
<b>Despesa financeira</b>	<b>(11.131)</b>	<b>(10.709)</b>	<b>(37.165)</b>	<b>(28.747)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(6.011)</b>	<b>(1.180)</b>	<b>(27.619)</b>	<b>(17.909)</b>

- a) Em 2023, a Companhia para melhor apresentação, reclassificou os tributos sobre receita financeira como redutora do grupo resultado financeiro. Em 2022, estava classificado dentro de despesas tributárias.
- b) No primeiro trimestre nós tivemos uma variação de 29,3% comparado com o mesmo período de 2022, devido elevação das taxas de juros sobre o endividamento da Companhia.

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

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

Em 31 de março de 2023

(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	
	31/03/2023	31/03/2022
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.610)	(1.272)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	4
	<b>(2.610)</b>	<b>(1.268)</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(1.504)</b>	<b>(5.516)</b>	<b>8.019</b>	<b>(2.739)</b>
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	<b>511</b>	<b>1.875</b>	<b>(2.726)</b>	<b>931</b>
<b>Efeitos Tributários Sobre:</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	3.911	522	(145)	(720)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-
Efeito do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(4.423)	(2.398)	261	(1.479)
- Efeitos mudança regime tributação	-	-	-	-
- Adição provisão PECLD	46	91	237	144
- Constituição diferido prejuízos anos anteriores	-	-	-	-
- Outras Exclusões / Adições	(4.469)	(2.489)	24	(1.623)
<b>Total da despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.610)</b>	<b>(1.268)</b>
Alíquota efetiva	-	-	<b>-32,6%</b>	<b>-46,3%</b>

**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 determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de março de 2023:

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

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

Em 31 de março de 2023

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
	<b>Custo Amortizado</b>	<b>Custo Amortizado</b>	<b>Custo Amortizado</b>	<b>Custo Amortizado</b>
<b>Ativos</b>				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	35.016	31.987
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	133.225	168.892	225.632	262.698
Contas a receber, líquido (Nota 4)	4.164	235	54.757	27.790
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>137.389</b>	<b>169.127</b>	<b>315.405</b>	<b>322.475</b>
<b>Passivos</b>				
Fornecedores	632	451	17.483	9.700
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	7.143	14.295	667.693	655.185
Debêntures (Nota 9)	366.543	362.824	503.246	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	369.763	374.807
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>374.318</b>	<b>377.570</b>	<b>1.558.185</b>	<b>1.554.356</b>

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

**Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros**

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de março de 2023.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

	Nível hierárquico do valor justo	31/03/2023		31/12/2022	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	35.016	35.016	31.987	31.987
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	225.632	225.632	262.698	262.698
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	54.757	54.757	27.790	27.790
<b>Passivos</b>					
Fornecedores (a)	-	17.483	17.483	9.700	9.700
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	667.693	667.693	655.185	655.185
Debêntures (Nota 9) (a)	-	503.246	503.246	514.664	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	369.763	369.763	374.807	374.807

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

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

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

**Risco do fluxo de caixa**

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

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

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

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



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

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

Em 31 de março de 2023

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

**(b) Risco de crédito**

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

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

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

**(c) Risco de liquidez**

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de março de 2023:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	57.261	86.590	523.842	667.693
Debêntures (nota 9)	42.891	67.879	392.476	503.246
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	7.248	225.437	137.078	369.763
<b>Total</b>	<b>107.400</b>	<b>379.906</b>	<b>1.053.396</b>	<b>1.540.702</b>

**(d) Análise de sensibilidade**

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

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

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

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

Em 31 de março de 2023

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

	Consolidado 31/03/2023	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2022		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
<b>Ativo</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	35.016	Queda do CDI	16,80%	12,60%	8,40%
			40.897	39.427	37.957
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	225.632	Queda do CDI	16,80%	12,60%	8,40%
			263.530	254.055	244.581
Contas a receber (Nota 4)	54.757	Queda do IGP-M	7,12%	5,34%	3,56%
			58.656	57.681	56.706
<b>Passivo</b>					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	282.357	Alta do INCC	11,62%	14,53%	17,43%
			315.167	360.945	370.100
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	17.834	Alta do INPC	10,40%	13,00%	15,60%
			19.689	22.248	22.760
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	54.345	Fixo	0,00%	0,00%	0,00%
			54.345	54.345	54.345
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	15.227	IPCA	10,67%	13,34%	16,01%
			16.852	19.099	19.549
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	661.260	Alta da TR	1,99%	2,49%	2,99%
			674.423	691.204	694.561
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	8.021	Alta do CDI	16,80%	21,00%	25,19%
			9.368	11.335	11.729
Debêntures (Nota 9)	518.725	Alta do IPCA	10,67%	13,34%	16,01%
			574.073	650.640	665.953

**(e) Gestão de Capital**

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

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

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.170.939	1.169.849
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(268.505)	(306.005)
<b>Dívida líquida</b>	<b>902.434</b>	<b>863.844</b>
Total do patrimônio líquido	2.491.129	2.473.464
<b>Índice de alavancagem financeira</b>	<b>36,23%</b>	<b>34,92%</b>

**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*”

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

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

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

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

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

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

Em 31 de março de 2023

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

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

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

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

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

**25. Informação por segmento**Critério de identificação dos segmentos operacionais

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

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 demonstrações contábeis intermediárias (individuais e consolidadas)

Em 31 de março de 2023

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

	Consolidado					Total
	31/03/2023					
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	Eliminações	
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	72.483	43.974	25.224	238.484	-	380.165
Outros ativos não circulantes	175.527	12.338	154.510	2.239.140	(2.105.184)	476.331
Propriedades para investimento	1.224.741	612.185	958.566	657.455	989	3.453.936
<b>Total do ativo</b>	<b>1.472.751</b>	<b>668.497</b>	<b>1.138.300</b>	<b>3.135.079</b>	<b>(2.104.195)</b>	<b>4.310.432</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	375.160	16.435	93.251	154.298	(324.315)	314.829
Passivo não circulante	500.435	356.111	168.721	503.191	(23.984)	1.504.474
Patrimônio líquido	597.156	295.951	876.328	2.477.590	(1.755.896)	2.491.129
<b>Total do passivo</b>	<b>1.472.751</b>	<b>668.497</b>	<b>1.138.300</b>	<b>3.135.079</b>	<b>(2.104.195)</b>	<b>4.310.432</b>
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	Eliminações	Total
Receita	5.383	11.450	7.367	12.777	-	36.977
Custos	(1.590)	(340)	(274)	(3.703)	-	(5.907)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.538)	327	(53)	6.259	-	4.995
Resultado Financeiro	(9.603)	(6.977)	(353)	(10.686)	-	(27.619)
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.616	583	11.503	(14.129)	(427)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(654)	(286)	(800)	(870)	-	(2.610)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(8.002)</b>	<b>5.790</b>	<b>6.470</b>	<b>15.280</b>	<b>(14.129)</b>	<b>5.409</b>

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 257.752, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 148.300, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 137.025, HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 148.710.

	Consolidado					Total
	31/12/2022					
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	Eliminações	
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	67.633	39.315	25.415	244.592	-	376.955
Outros ativos não circulantes	149.497	12.769	142.270	2.241.863	(2.076.671)	469.728
Propriedades para investimento	1.240.183	612.185	949.628	632.301	989	3.435.286
<b>Total do ativo</b>	<b>1.457.313</b>	<b>664.269</b>	<b>1.117.313</b>	<b>3.118.756</b>	<b>(2.075.682)</b>	<b>4.281.969</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	355.996	16.183	92.308	151.731	(300.799)	315.419
Passivo não circulante	481.134	357.925	163.268	514.743	(23.984)	1.493.086
Patrimônio líquido	620.183	290.161	861.737	2.452.282	(1.750.899)	2.473.464
<b>Total do passivo</b>	<b>1.457.313</b>	<b>664.269</b>	<b>1.117.313</b>	<b>3.118.756</b>	<b>(2.075.682)</b>	<b>4.281.969</b>

	Consolidado					Total
	31/03/2022					
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	Eliminações	
Receita	3.800	12.474	8.409	9.451	-	34.134
Custos	(1.034)	(1.578)	(1.895)	(2.497)	-	(7.004)
Despesas Gerais e Administrativas	(1.469)	(326)	(6.893)	(1.154)	-	(9.842)
Resultado Financeiro	(2.886)	(7.319)	(1.470)	(6.234)	-	(17.909)
Resultado de equivalência patrimonial	-	1.195	(8)	1.536	(4.841)	(2.118)
Imposto de renda e contribuição social correntes e	(145)	(103)	(864)	(156)	-	(1.268)
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(1.734)</b>	<b>4.343</b>	<b>(2.721)</b>	<b>946</b>	<b>(4.841)</b>	<b>(4.007)</b>

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 257.752, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 148.300, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 137.025 e HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 149.526, HBR 4 – *Opportunities* Pirelli R\$ 44.295.

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

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

Em 31 de março de 2023

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

---

**26. Eventos subsequentes**

Conforme previsão anterior da Companhia, ao longo do segundo trimestre, no dia 18 de abril de 2023, ocorreu a inauguração do Patteo Urupema Shopping, localizado na região central de Mogi das Cruzes.

Em 24 de abril de 2023, seguindo os termos do artigo 161, § 2º, da Lei das S.A. e da Resolução CVM nº 70, de 22 de março de 2022, foi aprovada a instalação do Conselho Fiscal na Companhia, com mandato até o mês de agosto/2024.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

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

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

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC nº 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 04 de maio de 2023.

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



**Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)****PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período findo em 31 de março de 2023, acompanhadas do Comentário do Desempenho da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua a aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à Reunião do Conselho de Administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 04 de maio de 2023.

Djalma Soares dos Santos Junior  
Coordenador

Rodolpho Amboss  
Membro

José Luiz Acar Pedro  
Membro

Guilherme de Moraes Vicente  
Membro

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 04 de maio de 2023 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2023.

Mogi das Cruzes, 04 de maio de 2023.

Luiz Henrique Rodrigues Costa  
Diretor presidente

Daniel Viterbo  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

### Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 04 de maio de 2023 por BDO RCS Auditores Independentes SS, auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2023.

Mogi das Cruzes, 04 de maio de 2023.

Luiz Henrique Rodrigues Costa  
Diretor presidente

Daniel Viterbo  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores