

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Manual e Proposta da Administração

Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2022

Este documento complementa as informações já disponíveis aos acionistas na rede mundial de computadores (Internet) nos endereços <http://ri.hbrrealty.com.br/>, <https://www.gov.br/cvm/pt-br> e www.b3.com.br, a saber:

Informações disponíveis na Internet

- (a) Relatório da Administração sobre os Negócios Sociais e os Principais Fatos Administrativos do Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2021.
- (b) Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.
- (c) Relatório dos Auditores Independentes relativos às Demonstrações Financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.
- (d) Parecer do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos.
- (e) Formulário das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) de 2020.

Informações disponíveis neste documento

ORIENTAÇÕES E PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA.....	3
1. PARTICIPAÇÃO POR MEIO DE PLATAFORMA ELETRÔNICA	3
2. PARTICIPAÇÃO POR MEIO DE BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA	7
EDITAL DE CONVOCAÇÃO	10
PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A AGO	13
ANEXO I – COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMPANHIA.....	19
ANEXO II – PROPOSTA DE DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO	63
ANEXO III – COMPOSIÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.....	66
ANEXO IV - INFORMAÇÕES SOBRE A PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E MEMBROS DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS	77

ORIENTAÇÕES E PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA

Poderão participar da Assembleia Geral Ordinária da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“HBR” ou “Companhia”), convocada para ser realizada em 28 de abril de 2022, às 15 horas (“AGO”), os titulares de ações ordinárias de emissão da HBR, desde que comprovem, com a documentação apropriada, a sua identidade e respectiva participação acionária.

A Companhia realizará a AGO **de modo exclusivamente digital**.

Dessa forma, os acionistas poderão participar da AGO **(i)** virtualmente, por meio de sistema eletrônico, nos termos do artigo 21-C, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 481/09; ou **(ii)** pelo preenchimento e envio de boletim de voto a distância, a ser disponibilizado pela Companhia nos websites da Companhia, da CVM e da B3, que poderá ser enviado pelo acionista diretamente à Companhia ou por meio de seus respectivos agentes de custódia ou do escriturador.

Os tópicos seguintes deste Manual descrevem os procedimentos a serem observados pelos acionistas e os documentos a serem apresentados para a sua participação na AGO.

1. Participação por meio de plataforma eletrônica

Após avaliar as experiências de mercado e os serviços disponíveis, a Companhia optou pela plataforma digital “Zoom” como meio para viabilizar a participação de seus acionistas de forma inteiramente digital na AGO a ser realizada (“Plataforma Digital”), que permitirá que os acionistas participem, se manifestem e votem na AGO sem que se façam presentes fisicamente. Esse sistema para participação remota está em linha com a Instrução CVM 481/09 e possibilita, inclusive: (i) a manifestação e o acesso simultâneo a documentos apresentados durante a AGO que eventualmente não tenham sido disponibilizados anteriormente; (ii) a gravação integral da AGO pela própria Companhia; e (iii) a comunicação entre os acionistas.

Por meio desta plataforma, o acionista terá acesso em tempo real ao áudio e vídeo da mesa e dos demais acionistas, podendo manifestar-se e exercer todos os direitos que lhe são inerentes nos termos da regulação aplicável.

A fim de viabilizar a adequada organização da AGO, os acionistas que optarem por participar da AGO por meio da Plataforma Digital deverão enviar, com no mínimo 2 (dois) dias de antecedência da data prevista para realização da AGO (**ou seja, até o dia 26 de abril de 2022**), solicitação de participação ao e-mail ri@hbrrealty.com.br, acompanhada de cópias digitalizadas dos documentos abaixo e dos demais mencionados ao longo desse item, ficando o acionista responsável pela veracidade e integridade dos documentos apresentados. Por fim, quando optado pela utilização de assinatura digital, esta deverá ser por meio de certificado digital emitido por certificadora credenciada na ICP-Brasil:

Pessoas Físicas	Documento de identidade (Carteira de Identidade (RG), Carteira Nacional de Habilitação (CNH), passaporte, carteiras de identidade expedidas pelos conselhos profissionais e carteiras funcionais expedidas pelos órgãos da Administração Pública, desde que contenham foto de seu titular) (“ <u>Documento de Identidade</u> ”) do acionista ou, se for o caso, Documento de Identidade de seu procurador e a respectiva procuração, observados os procedimentos para representação por procurador descritos abaixo.
Pessoas Jurídicas	Último estatuto social ou contrato social consolidado e os documentos societários que comprovem a representação legal do acionista; Documento de Identidade dos respectivos representantes legais ou, se for o caso, Documento de Identidade de seu procurador e a respectiva procuração, observados os procedimentos para representação por procurador descritos abaixo.
Fundos de Investimento	Último regulamento consolidado do fundo (caso o regulamento não contemple a política de voto do fundo, apresentar também o formulário de informações complementares ou documento equivalente). Estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação. Documento de Identidade dos respectivos representantes legais ou, se for o caso, documento de Identidade de seu procurador e a respectiva procuração, observados os procedimentos para representação por procurador descritos abaixo.

Adicionalmente aos documentos listados acima, para fins de comprovação da titularidade de suas ações, os acionistas deverão apresentar comprovante emitido pelo respectivo custodiante ou pelo agente escriturador das ações de emissão da Companhia (Banco Bradesco S.A.), conforme suas ações estejam ou não depositadas em depositário central, expedido com, no máximo, 2 (dois) dias de antecedência à data prevista para a realização da AGO.

Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia destaca que, para fins de cômputo dos quóruns de instalação e deliberação da AGO, bem como dos votos proferidos pelos acionistas, será considerado o número de ações registrado no extrato emitido pelo escriturador e encaminhado à Companhia na data de realização da AGO.

Após receber os documentos pelo e-mail informado acima dentro do prazo indicado e confirmar a sua validade e completude, a Companhia enviará as instruções detalhadas para acesso à Plataforma Digital para participação na Assembleia. Somente poderão participar da AGO os acionistas devidamente credenciados, sendo certo que apenas serão consideradas as solicitações de participação enviadas com estrita observância do prazo e dos procedimentos descritos neste Manual e Proposta da Administração. Acionistas que não comprovem sua qualidade de acionista, ou que apresentem a documentação de participação incompleta ou fora do prazo indicado acima, poderão ter o acesso à AGO por meio da Plataforma Digital indeferido.

Caso o acionista que tenha solicitado devidamente sua participação por meio eletrônico não receba o e-mail com instruções para acesso à Plataforma Digital até as 15h do dia 27 de abril de 2022, deverá entrar em contato com a Companhia pelo telefone +55 (11) 4793-7555, até no máximo as 18h do dia 27 de abril de 2022, a fim de que lhe sejam reenviadas, ou fornecidas por telefone, as instruções detalhadas para acesso à plataforma e participação na Assembleia.

A Companhia recomenda que os acionistas se familiarizem previamente com o uso da Plataforma Digital, bem como garantam a compatibilidade de seus respectivos dispositivos eletrônicos para a utilização da plataforma (por vídeo e áudio). Adicionalmente, a Companhia solicita a tais acionistas que, no dia da AGO, acessem a plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário previsto para o seu início, a fim de permitir a validação do acesso de todos os acionistas credenciados.

Os requisitos técnicos para participação na Assembleia são: (a) para participação por computador: (i) ter instalado navegador da web compatível com a Plataforma Digital; (ii) conexão de banda larga com a Internet; (iii) webcam integrada ou câmera USB externa, microfone e alto-falantes compatíveis com a Plataforma Digital; e (iv) processador mínimo e outros requisitos recomendados pelo fornecedor da Plataforma Digital (<https://zoom.us>); e (b) para participação por dispositivo móvel celular: (i) ter o aplicativo da Plataforma Digital instalado; (ii) ter conexão de banda larga; e (iii) ter câmera, microfone e alto-falantes compatíveis com a Plataforma Digital.

No mais, conforme informado acima, considerando o previsto no artigo 21-C, §1º, II, da Instrução CVM 481/09, a Companhia realizará a gravação integral da AGO, destacando-se, contudo, a vedação de gravação ou transmissão, ainda que de forma parcial, pelos acionistas.

No entanto, os acionistas presentes, desde já, autorizam a utilização, pela Companhia, de quaisquer informações constantes da gravação da AGO para: (i) registro da possibilidade de manifestação e visualização dos documentos apresentados durante a AGO; (ii) registro da autenticidade e segurança das comunicações durante a AGO; (iii) registro da presença e dos votos proferidos pelos

acionistas presentes; (iv) cumprimento de ordem legal de autoridades competentes; e (v) defesa da Companhia, seus administradores e terceiros contratados, em qualquer esfera judicial, arbitral, regulatória ou administrativa.

O acionista participante que quiser fazer uso da palavra para realizar manifestação sobre qualquer assunto não relacionado à ordem do dia da AGO deve utilizar os canais usuais de contato com a Companhia, por meio da área de Relações com Investidores.

Ressaltamos que ao acessar o link para a participação na AGO, será necessário acionar a câmera do seu computador ou do seu dispositivo móvel, conforme o caso, sendo que, salvo se requeridos por um representante da Companhia, por qualquer motivo, a desligar sua funcionalidade de vídeo, os acionistas presentes deverão manter as suas câmeras em funcionamento durante todo o curso da AGO. Os acionistas presentes deverão, ainda, em benefício da qualidade do som, manter os seus microfones desligados, acionando-os somente quando precisarem se manifestar oralmente.

Notamos que, para fins de otimização do tempo, o procedimento de votação adotado pela Companhia somente exigirá a manifestação oral dos acionistas para eventuais votos contrários ou abstenções, sendo que, caso haja dificuldades na comunicação do acionista por áudio, será aceita a manifestação de voto contrário ou de abstenção por meio do chat.

A Companhia não se responsabiliza por quaisquer problemas operacionais ou de conexão que o acionista venha a enfrentar, bem como por quaisquer eventuais outras questões alheias à Companhia que venham a dificultar ou impossibilitar a participação do acionista na AGO por meio eletrônico.

Por fim, nos termos do art. 21-V, caput, II e III, da Instrução CVM 481/09, considerando se tratar de AGO exclusivamente digital, será considerado como presente na AGO o acionista: (i) cujo boletim de voto a distância tenha sido considerado válido pela Companhia; ou (ii) que tenha registrado sua presença na Plataforma Digital.

Representação por procurador

O acionista poderá participar na Assembleia, inclusive para exercer seu direito de voto, por intermédio de representante devidamente constituído, observadas as seguintes condições:

O acionista que seja **pessoa física** poderá ser representado, nos termos do artigo 126, § 1º, da Lei nº 6.404/76, por procurador constituído há menos de 1 (um) ano que seja (i) acionista, (ii) advogado, (iii) instituição financeira ou (iv) administrador da Companhia.

O acionista que seja **pessoa jurídica** ou **fundo de investimento** poderá ser representado por procurador constituído na forma prevista em seu respectivo estatuto social, contrato social ou regulamento, conforme o caso, ainda que o mandatário não seja acionista, advogado, instituição financeira ou administrador da Companhia, em linha com o entendimento proferido pelo Colegiado da CVM sobre o tema no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2014/3578.

As procurações deverão ter sido outorgadas por escrito e, em cumprimento ao disposto no artigo 654, §1º e §2º da Lei nº 10.406/02, deverão conter a indicação dos respectivos lugares onde foram outorgadas, a qualificação completa do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos, dispensado o reconhecimento da firma do outorgante.

Tradução

Todos os documentos eventualmente lavrados em língua estrangeira estão dispensados de notariação e apostilamento, tampouco de tradução juramentada, bastando apenas a tradução livre. Nesse caso, fica o acionista responsável pela veracidade e integridade dos documentos apresentados.

2. Participação por meio de boletim de voto a distância

Adicional e independentemente da participação por meio de plataforma digital, conforme descrita acima, em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 481/09, a Companhia assegurará a seus acionistas a possibilidade de participação por meio do envio do boletim de voto a distância.

O acionista que optar por exercer o seu direito de voto por meio do Boletim de Voto a Distância poderá (i) transmitir as instruções de preenchimento do boletim aos seus agentes de custódia ou ao agente escriturador da seção de emissão da Companhia (Banco Bradesco S.A.), conforme suas ações estejam ou não depositadas em depositário central; ou (ii) preencher e enviar o Boletim diretamente à Companhia, por meio eletrônico.

O boletim de voto a distância para participação da AGO encontra-se disponível nos endereços eletrônicos do site de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br/>), assim como nos endereços eletrônicos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (<http://www.b3.com.br>) e da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>).

Adicionalmente, esclarece-se que:

- (a) caso haja divergência entre eventual boletim de voto a distância recebido diretamente pela Companhia e a instrução de voto contida no mapa consolidado de votação enviado pelo escriturador com relação a um mesmo

número de inscrição no CPF ou CNPJ, a instrução de voto contida no mapa de votação do escriturador prevalecerá, de acordo com o disposto no art. 21-W, §2º, da Instrução CVM 481/09;

- (b) conforme determinado pelo artigo 21-S da Instrução CVM 481/09, a Central Depositária da B3, ao receber as instruções de voto dos acionistas por meio de seus respectivos agentes de custódia, desconsiderará eventuais instruções divergentes em relação a uma mesma deliberação que tenham sido emitidas pelo mesmo número de inscrição no CPF ou CNPJ;
- (c) durante o prazo de votação, o acionista poderá alterar suas instruções de voto quantas vezes entender necessário, de modo que será considerada no mapa de votação da Companhia a última instrução de voto apresentada. Uma vez encerrado o prazo de votação, o acionista não poderá alterar as instruções de voto já enviadas. Caso o acionista julgue que a alteração seja necessária, esse deverá participar pessoalmente da AGO, portando os documentos exigidos, e solicitar que as instruções de voto enviadas via boletim sejam desconsideradas;
- (d) conforme previsto no artigo 21-X da Instrução CVM 481/09, as instruções de voto a distância serão consideradas normalmente na hipótese de eventual adiamento da AGO ou caso seja necessária a sua realização em segunda convocação, desde que o eventual adiamento ou realização em segunda convocação não ultrapassem 30 (trinta) dias da data inicialmente prevista para sua realização em primeira convocação; e
- (e) nos termos do art. 21-C, §º 2º, da Instrução CVM 481/09, a Companhia dá aos acionistas as seguintes alternativas: (i) simplesmente participar da AGO, tenha ou não enviado boletim de voto a distância; e (ii) participar e votar na assembleia, observando-se que, quanto ao acionista que já tenha enviado o boletim de voto a distância e que, caso queira, vote na assembleia, todas as instruções de voto recebidas por meio de boletim de voto a distância para aquele acionista, identificado por meio do número de sua inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, devem ser desconsideradas pela mesa, nos termos do art. 21-W, §5º, II, da Instrução CVM 481/09.

Transmissão das instruções de preenchimento do Boletim de Voto a Distância aos prestadores de serviços

O acionista que optar por exercer o seu direito de voto a distância por intermédio de prestadores de serviço deverá transmitir as instruções de preenchimento do boletim para seus agentes de custódia ou para a instituição escrituradora das ações da HBR, conforme suas ações estejam ou não depositadas em depositário central,

até 7 (sete) dias antes da data de realização da AGO, ou seja, até **21 de abril de 2022** (inclusive), salvo se prazo diverso for estabelecido por seus agentes de custódia.

Os acionistas deverão entrar em contato com os seus respectivos agentes de custódia ou com o Banco Bradesco S.A., conforme o caso, para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para transmissão das instruções de voto via boletim, bem como os documentos e informações exigidos em tal procedimento.

Envio direto à Companhia

O acionista que optar por enviar o boletim de voto a distância diretamente à Companhia deverá encaminhar cópia da documentação descrita no item 1 acima.

O boletim de voto a distância, acompanhado da respectiva documentação, deverá ser recebido pela Companhia, por meio do e-mail ri@hbrrealty.com.br, em plena ordem e de acordo com o disposto acima, até 7 (sete) dias antes da data de realização da AGO, **ou seja, até 21 de abril de 2022 (inclusive)**.

Os boletins de voto a Distância recebidos pela Companhia após a referida data serão desconsiderados. A Companhia informa, ainda, que considerará os campos não preenchidos como instrução equivalente à abstenção de voto em relação a tais matérias.

Para que o boletim de voto seja considerado válido é imprescindível que **(i)** seus campos estejam devidamente preenchidos; **(ii)** todas as suas páginas estejam rubricadas; e **(iii)** ao final, o acionista ou seu representante legal, conforme o caso e nos termos da legislação vigente, tenha assinado o boletim.

Conforme disposto no artigo 21-U da Instrução CVM nº 481/09, uma vez recebido o boletim de voto encaminhado diretamente à Companhia, esta avisará ao acionista, em até 3 (três) dias: (a) o recebimento do boletim com documentos suficientes para que o voto seja válido; ou (b) a necessidade de retificação ou reenvio do boletim ou dos documentos que o acompanham.

A Companhia não exigirá o reconhecimento de firma dos boletins de voto a distância assinados no território brasileiro, tampouco a notariação e apostilamento, conforme aplicável, e tradução juramentada (bastando apenas a tradução livre), daqueles assinados fora do país. Nesse caso, fica o acionista responsável pela veracidade e integridade dos documentos apresentados. Por fim, quando optado pela utilização de assinatura digital, esta deverá ser por meio de certificado digital emitido por certificadora credenciada na ICP-Brasil.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 14.785.152/0001-51

NIRE 35.300.466.276 | Código CVM nº 2540-2

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA A SER REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022

Nos termos do artigo 124, § 2º-A, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) e dos artigos 3º a 5º da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009 (“Instrução CVM nº 481/09”), a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“HBR” ou “Companhia”) convoca os seus acionistas a se reunirem em Assembleia Geral Ordinária (“AGO” ou “Assembleia”) a ser realizada, em primeira convocação, às 15 horas do dia 28 de abril de 2022, de modo **exclusivamente digital**, por meio da plataforma Zoom, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (i) tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021;
- (ii) proposta da administração sobre a destinação do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021;
- (iii) fixação do número de assentos do Conselho de Administração da Companhia para o próximo mandato;
- (iv) eleição dos membros do Conselho de Administração;
- (v) a qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro Rodolpho Amboss;
- (vi) a qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro José Luiz Acar Pedro;
- (vii) a qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro Claudio Thomaz Lobo Sonder;
- (viii) a qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro Guilherme de Moraes Vicente;
- (ix) designação do Presidente do Conselho de Administração da Companhia;
- (x) designação do Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia; e

(xi) fixação do limite da remuneração anual global dos Administradores e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos da Companhia para o exercício social de 2022.

Instruções gerais

Os documentos de que trata o artigo 133 da Lei das S.A., incluindo (i) o Relatório da Administração, (ii) as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, e (iii) o Manual e Proposta da Administração da AGO, bem como todas as demais informações e documentos exigidos pela Instrução CVM nº 481/09, encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia, assim como em seu website de Relações com Investidores (<http://ri.hbrrealty.com.br>), e nos websites da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) (<http://www.gov.br/cvm>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (<http://www.b3.com.br>).

Nos termos do art. 141 da Lei das S.A. e do art. 3º da Instrução CVM nº 165, de 11 de dezembro de 1991, o percentual mínimo de participação necessário para requisição da adoção do voto múltiplo é de 5% (cinco por cento) do capital votante da Companhia.

Participação na Assembleia

A Companhia esclarece que a AGO será realizada de forma **exclusivamente digital**. Dessa forma, os acionistas poderão participar da Assembleia (i) virtualmente, por meio da plataforma Zoom, nos termos do artigo 21-C, §§ 2º e 3º da Instrução CVM nº 481/09; ou (ii) por meio do Boletim de Voto a Distância, disponível no website de Relações com Investidores da Companhia e nos websites da CVM e da B3.

(i) Sistema eletrônico de participação: Os dados e as instruções para participar da AGO por meio da plataforma Zoom serão encaminhados aos acionistas que enviarem solicitação válida à Companhia, no e-mail ri@hbrrealty.com.br, acompanhada da devida documentação comprobatória, com no mínimo 2 (dois) dias de antecedência da data prevista para realização da AGO, ou seja, até 26 de abril de 2022. As instruções detalhadas para participação na AGO por meio da plataforma Zoom estão detalhadas no Manual e Proposta da Administração da AGO.

(ii) Boletim de Voto a Distância: Os acionistas que optarem por participar da Assembleia por meio do boletim de voto a distância deverão (a) transmitir as instruções de preenchimento do boletim aos seus agentes de custódia ou ao escriturador de acordo com os procedimentos estabelecidos por eles; ou (b) enviar o boletim diretamente à Companhia, preferencialmente por meio eletrônico, ao e-mail ri@hbrrealty.com.br. O boletim deve ser recebido com, no mínimo, 7 (sete) dias de antecedência da data da realização da AGO, de modo que os acionistas que queiram participar por meio do boletim de voto a distância devem fazê-lo até o dia **21 de abril 2021, inclusive**. Adicionalmente, deverão ser observadas as instruções detalhadas no Manual e Proposta da Administração da AGO e no próprio Boletim de Voto a Distância.

Eventuais esclarecimentos adicionais poderão ser solicitados por meio: (i) dos telefones +55 (11) 4793-7556 ou (ii) do e-mail: ri@hbrrealty.com.br.

Mogi das Cruzes, 28 de março de 2022

Henrique Borenstein

Presidente do Conselho de Administração

Proposta da Administração para a AGO

A Administração da HBR (“Administração”) apresenta, nesta seção, as seguintes informações e recomendações relativas às matérias incluídas na ordem do dia da AGO, convocada para se realizar, em primeira convocação, no dia 28 de março de 2022 (“Proposta da Administração” ou, simplesmente, “Proposta”):

1. Tomar as contas dos administradores e examinar, discutir e votar o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em reunião do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos realizada em 23 de março de 2022, os membros do Comitê, por unanimidade e sem ressalvas, manifestaram-se favoravelmente à aprovação das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Ato subsequente, em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2022, o Conselho de Administração aprovou, por unanimidade e sem ressalvas, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, bem como a submissão dos referidos documentos à deliberação dos acionistas reunidos em assembleia geral.

O Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes e do Relatório do Comitê de Auditoria e Gestão de Risco, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, serão publicados no jornal “O Estado de S. Paulo” observado o disposto no artigo 133 da Lei das S.A..

A Administração propõe a aprovação, sem ressalvas, do Relatório da Administração e das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Os documentos acima referidos e as atas de reunião do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos e do Conselho de Administração estão disponíveis para consulta no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br>) e nos websites da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (www.b3.com.br).

Em cumprimento ao art. 9º, III, da Instrução CVM nº 481/09, os comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia, na forma do item 10 do Formulário de Referência, encontram-se no **ANEXO I** a este Manual e Proposta da Administração.

2. Proposta da administração sobre a destinação do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Conforme aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2022, a Administração propõe aos acionistas a aprovação da destinação do resultado da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, a ser encaminhada à Assembleia Geral Ordinária, a qual consiste na destinação do lucro líquido da Companhia, no importe de R\$ 156.163.243,03 (cento e cinquenta e seis milhões cento e sessenta e três mil duzentos e quarenta e três reais e três centavos), da seguinte forma: (a) R\$ 7.808.162,15 (sete milhões oitocentos e oito mil cento e sessenta e dois reais e quinze centavos), à conta de reserva legal, nos termos do artigo 193 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) e art. 40, (a), do Estatuto Social, (b) 37.088.770,22 (trinta e sete milhões oitenta e oito mil setecentos e setenta reais e vinte e dois centavos), destinados à conta de reserva de lucros a realizar, conforme artigo 197 da Lei das S.A. e artigo 40, (c), do Estatuto Social, e (c) R\$ 111.266.310,70 (cento e onze milhões duzentos e sessenta e seis mil trezentos e dez reais e setenta centavos), destinados à retenção de lucros, nos termos do artigo 196 da Lei das S.A. .

Em cumprimento ao art. 9º, § único, II, da Instrução CVM nº 481/09, as informações indicadas no Anexo 9-1-II da referida Instrução acerca da proposta de destinação do lucro líquido do exercício encontram-se no **ANEXO II** a este Manual e Proposta da Administração.

3. Fixar o número de assentos do Conselho de Administração da Companhia para o próximo mandato.

Nos termos do artigo 12 do Estatuto Social, o Conselho de Administração da Companhia será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 7 (sete) membros, eleitos pela Assembleia Geral e com mandato unificado de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Dessa forma, o Conselho de Administração sugere que o número de assentos no Conselho de Administração para o próximo mandato seja, dentro do limite permitido pelo Estatuto Social da Companhia, conforme acima, de 06 (seis) membros, tendo em vista o término do prazo de mandato dos atuais membros do Conselho de Administração, todos a serem eleitos na Assembleia Geral, pelo voto majoritário, voto múltiplo (se requerido) e/ou pelo voto em separado de acionistas titulares de 10% (dez por cento) do capital social da Companhia, nos termos do art. 141, § 4º, I, da Lei das S.A.. Somente poderão exercer o direito de eleição em separado os acionistas que comprovarem a titularidade ininterrupta da participação acionária exigida de 10% (dez por cento) durante o período de 3 (três) meses, no mínimo, imediatamente anterior à realização da Assembleia Geral, nos termos do art. 141, § 6º, da Lei das S.A..

4. Eleição dos membros do Conselho de Administração.

A Administração da Companhia propõe a recondução dos atuais 5 (cinco) membros do Conselho de Administração e eleição do Sr. Guilherme de Moraes Vicente como o 6º membro do Conselho de Administração, apoiados pelos acionistas controladores, para o mandato unificado de 2 (dois) anos, a encerrar-se na data de realização da assembleia geral ordinária que deliberar sobre as contas dos administradores e as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Nos termos do art. 141 da Lei das S.A. e do art. 3º da Instrução CVM nº 165, de 11 de dezembro de 1991, o percentual mínimo de participação necessário para requisição da adoção do voto múltiplo é de 5% (cinco por cento) do capital votante da Companhia. A faculdade de solicitar a adoção do processo de voto múltiplo para eleição dos membros do Conselho de Administração deve ser exercida pelos acionistas até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembleia Geral, ou seja, até as **15:00 h do dia 27 de abril de 2022**, nos termos do artigo 141, § 1º, da Lei das S.A.

O artigo 141, § 4º, I, da Lei das S.A., por sua vez, determina que caso seja solicitada votação em separado, 1 (um) membro poderá ser eleito em separado pelo voto da maioria dos acionistas minoritários titulares de ações ordinárias presentes à AGO, titulares de, pelo menos, 10% (dez por cento) do total do capital social da Companhia (desconsideradas as ações em tesouraria), e 5 (cinco) membros serão eleitos pelo voto majoritário ou voto múltiplo (caso requerido).

Ressalta-se que, nos termos do § 7º do artigo 141 da Lei das S.A., caso haja o pedido de adoção do processo de voto múltiplo e da votação em separado, para assegurar a maioria do Conselho de Administração, o acionista controlador terá o direito de eleger igual número de conselheiros eleitos pelos minoritários, mais um.

Em atendimento ao disposto no artigo 10 da Instrução CVM 481/09, o **ANEXO III** da presente Proposta contém as informações exigidas sobre os candidatos ao Conselho de Administração, na forma dos itens 12.05 a 12.10 do Formulário de Referência.

Conforme registrado na ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2022, às 16h00, a qual se encontra disponível para consulta no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br>) e nos websites da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (www.b3.com.br), o órgão manifestou-se favoravelmente sobre a aderência dos candidatos indicados ao Conselho de Administração à Política de Indicação da Companhia.

Destaca-se, por fim, que os Administradores foram informados de que os candidatos indicados para o Conselho de Administração da Companhia aderem aos requisitos de elegibilidade previstos na legislação, na regulamentação, no Estatuto Social e nos demais documentos da governança da Companhia aplicáveis.

5. A qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro Rodolpho Amboss.

Para fins da deliberação acerca da qualidade de independente do membro eleito para o Conselho de Administração, nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("[Regulamento do Novo Mercado](#)"), os Administradores informam que o candidato a conselheiro independente Rodolpho Amboss apresentou declaração ao Conselho de Administração, nos termos da ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2022, às 16h00, na qual atestou atender todos os requisitos para o seu enquadramento como conselheiro independente, nos termos do art. 16, § 1º, do Regulamento do Novo Mercado, bem como não se enquadrar em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, § 2º, do referido Regulamento. Na mesma ata de reunião do Conselho de Administração, o órgão se manifestou favoravelmente quanto ao enquadramento de Rodolpho Amboss nos critérios de independência do Regulamento do Novo Mercado, em linha com a declaração apresentada pelo candidato. A referida ata de reunião do Conselho de Administração se encontra disponível para consulta no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br>) e nos websites da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (www.b3.com.br).

6. A qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro José Luiz Acar Pedro.

Para fins da deliberação acerca da qualidade de independente do membro eleito para o Conselho de Administração, nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, os Administradores informam que o candidato a conselheiro independente José Luiz Acar Pedro apresentou declaração ao Conselho de Administração, nos termos da ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2022, às 16h00, na qual atestou atender todos os requisitos para o seu enquadramento como conselheiro independente, nos termos do art. 16, § 1º, do Regulamento do Novo Mercado, bem como não se enquadrar em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, § 2º, do referido Regulamento. Na mesma ata de reunião do Conselho de Administração, o órgão se manifestou favoravelmente quanto ao enquadramento de José Luiz Acar Pedro nos critérios de independência do Regulamento do Novo Mercado, em linha com a declaração apresentada pelo candidato. A referida ata de reunião do Conselho de Administração se encontra disponível para consulta no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br>) e nos websites da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (www.b3.com.br).

7. A qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro Claudio Thomaz Lobo Sonder.

Para fins da deliberação acerca da qualidade de independente do membro eleito para o Conselho de Administração, nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, os Administradores informam que o candidato a conselheiro

independente Claudio Thomaz Lobo Sonder apresentou declaração ao Conselho de Administração, nos termos da ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2022, às 16h00, na qual atestou atender todos os requisitos para o seu enquadramento como conselheiro independente, nos termos do art. 16, § 1º, do Regulamento do Novo Mercado, bem como não se enquadrar em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, § 2º, do referido Regulamento. Na mesma ata de reunião do Conselho de Administração, o órgão se manifestou favoravelmente quanto ao enquadramento de Claudio Thomaz Lobo Sonder nos critérios de independência do Regulamento do Novo Mercado, em linha com a declaração apresentada pelo candidato. A referida ata de reunião do Conselho de Administração se encontra disponível para consulta no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br>) e nos websites da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (www.b3.com.br).

8. A qualidade de independente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, do conselheiro Guilherme de Moraes Vicente.

Para fins da deliberação acerca da qualidade de independente do membro eleito para o Conselho de Administração, nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, os Administradores informam que o candidato a conselheiro independente Guilherme de Moraes Vicente apresentou declaração ao Conselho de Administração, nos termos da ata de reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2022, às 16h00, na qual atestou atender todos os requisitos para o seu enquadramento como conselheiro independente, nos termos do art. 16, § 1º, do Regulamento do Novo Mercado, bem como não se enquadrar em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, § 2º, do referido Regulamento. Na mesma ata de reunião do Conselho de Administração, o órgão se manifestou favoravelmente quanto ao enquadramento de Guilherme de Moraes Vicente nos critérios de independência do Regulamento do Novo Mercado, em linha com a declaração apresentada pelo candidato. A referida ata de reunião do Conselho de Administração se encontra disponível para consulta no site de Relações com Investidores da Companhia (<http://ri.hbrrealty.com.br>) e nos websites da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (www.b3.com.br).

9. Designação do Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

A Administração propõe a recondução do Sr. Henrique Borenstein como Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

10. Designação do Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

A Administração propõe a recondução do Sr. Henry Borenstein como Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

11. Fixação do limite da remuneração anual global dos Administradores e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos da Companhia para o exercício social de 2022.

A Administração propõe a fixação do limite da remuneração global anual dos Administradores e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos da Companhia para o exercício social de 2022 em até R\$ 7.760.000,00 (sete milhões e setecentos e sessenta mil reais).

Em cumprimento ao art. 12 da Instrução CVM nº 481/09, informações adicionais sobre a remuneração dos Administradores, na forma do item 13 do Formulário de Referência, encontram-se disponíveis no **ANEXO V** a este Manual e Proposta da Administração.

Anexo I – Comentários dos administradores sobre a situação financeira da Companhia

(na forma do item 10 do formulário de referência, em cumprimento ao disposto no art. 9º, inciso III, da Instrução CVM nº 481/09)

10.1 – Comentários dos Diretores

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 do Formulário de Referência são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), aplicáveis à Companhia.

A discussão a seguir contém declarações sobre estimativas futuras que refletem as expectativas atuais da Companhia que envolvem riscos e incertezas. Os resultados futuros e o calendário dos eventos podem diferir materialmente daqueles contidos nestas declarações sobre estimativas futuras devido a uma série de fatores, incluindo, sem limitações, os estabelecidos na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência e outros assuntos estabelecidos no Formulário de Referência.

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06(R2)) emitida pelo IASB e Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras de 31 de dezembro de 2018 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06(R2) e, por isso, não são comparativas com as informações financeiras de 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020, as quais refletem os efeitos da adoção desta norma.

Adicionalmente, com efeito a partir de 1º de janeiro de 2018, entraram em vigor as novas normas que regulam o tratamento contábil de Receita de Contratos de Clientes (IFRS 15/CPC 47) e de Instrumentos Financeiros (IFRS 9 / CPC 48) emitidas pelo IASB e CPC, respectivamente. A Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras de 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 refletem os efeitos da adoção destas normas.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro. Os termos “AH” e “AV” constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo

significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara medidas derivadas ou rubricas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia com o fim de determinar a respectiva evolução ao longo de um período. A Análise Vertical corresponde à representatividade, em termos percentuais, de rubricas das demonstrações de resultado em relação às receitas de vendas da Companhia em um determinado período, ou de saldos de contas de balanços patrimoniais da Companhia em relação ao ativo total em determinada data.

(a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os Diretores entendem que a Companhia possui condições financeiras e patrimoniais sólidas e coerentes para o desenvolvimento de seu plano de negócios atual, pautado, principalmente, no desenvolvimento dos projetos atualmente no banco de terrenos.

A seguir, segue o demonstrativo de geração de caixa da Companhia, bem como a sua atual estrutura financeira e patrimonial:

Cash Burn	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro		
(R\$ mil)	2021	2020	2019
Dívida Líquida (Início do Período)	769.331	596.402	372.409
Dívida Líquida (Final do Período)	574.051	769.331	596.402
Cash Burn (Geração de Caixa)	-195.280	172.929	223.993
Aumento de Capital	-	-	-
Dividendos	-	-	-
Cash Burn (Geração de Caixa) ex-dividendos e ex-aumento de capital	-195.280	172.929	223.993

R\$ Mil	2021	2020	2019
Endividamento Total	1.067.774	884.348	729.128
Caixa e Equivalentes de Caixa	50.645	-99.051	-59.765
Títulos e Valores Mobiliários	-443.078	-15.966	-72.961
Dívida Líquida	574.051	769.331	596.402
Patrimônio Líquido Consolidado	2.351.497	1.363.555	1.384.673
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	24,41%	56,42%	43,07%

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

Disponibilidades – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas correntes.

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 de caixa, aplicações financeiras e contas correntes.

Dívida Líquida (Início do Período) – 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 de caixa, aplicações financeiras e contas correntes.

Dívida Líquida (Final do Período) – 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 de caixa, aplicações financeiras e contas correntes.

Cash Burn (Geração de Caixa) – é um indicador utilizado para avaliar a variação da dívida (Endividamento Total subtraído do saldo de Caixa e equivalentes de caixa), ou seja, avaliar se a Companhia está apresentando uma geração de caixa na sua atividade operacional. O Cash Burn (Geração de Caixa) é um indicador muito utilizado pelo mercado financeiro para avaliar a capacidade operacional do negócio da Companhia.

Cash Burn (Geração de Caixa) ex-dividendos e ex-aumento de capital – é um indicador utilizado para avaliar a variação da dívida líquida (Endividamento Total subtraído do saldo de Caixa e equivalentes de caixa), ou seja, avaliar se a Companhia está apresentando uma geração de caixa na sua atividade operacional. O Cash Burn (Geração de Caixa) ex- dividendos e ex-aumento de capital é um indicador muito utilizado pelo mercado financeiro para avaliar a capacidade operacional do negócio da Companhia, no qual são excluídos os efeitos de aumentos de capital e dividendos pagos.

Financiamento de Obra – corresponde a qualquer financiamento contratado junto a uma

instituição financeira ou no mercado de capitais, cujos recursos sejam direcionados à construção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, a Companhia gerou R\$173,0 milhões de caixa operacional (cash burn), um aumento de 612% em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, fruto dos investimentos com recursos próprios e aumento das despesas financeiras em meio a um ano com impactos negativos na receita por conta da pandemia COVID-19.

No que concerne à evolução da geração de caixa operacional da Companhia, a Diretoria ressalta que, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, a Companhia utilizou R\$195,3 milhões de caixa operacional (cash burn).

A Diretoria entende que a Companhia possui condições financeiras e patrimoniais suficientes para a condução das suas operações, para o desenvolvimento do seu plano de negócios lastreado no banco de terrenos e empreendimentos com obras já iniciadas, e de cumprir com as suas obrigações financeiras de curto e longo prazo. Acreditamos que a nossa geração de caixa é suficiente e crescente para atender o financiamento das atividades da Companhia e cobrir a sua necessidade de recursos operacionais.

Em que pese o fato da relação dívida líquida sobre patrimônio líquido ter apresentado aumento em relação a 2019, devemos destacar que a Companhia conta ainda com importantes projetos que ainda estão em execução, não gerando ainda valor ou refletindo os efeitos positivos planejados.

(b) Estrutura de capital

Os Diretores acreditam que a atual estrutura de capital está adequada às operações da Companhia, pois conta com financiamentos disponíveis para os gastos com construção que representam o maior custo de seus empreendimentos.

Os financiamentos para aquisição e construção são obtidos por meio dos recursos de bancos privados. Para construção, normalmente, os bancos financiam um percentual do custo da obra, mediante recursos da Carteira Hipotecária Comercial ("CHC"), sendo os desembolsos realizados conforme a evolução dos custos incorridos. Além disso, os bancos privados oferecem também linhas de financiamento destinadas a capital de giro e fiança. A Companhia capta recursos por meio de operação de crédito estruturado por emissão de debêntures em operações envolvendo a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários por companhias securitizadoras.

Na visão da Diretoria, a Companhia apresentou uma estrutura de capital equilibrada entre capital próprio e de terceiros nos últimos exercícios sociais, e condizente com as atividades da Companhia.

Abaixo demonstramos a abertura de nossa estrutura financeira por capital próprio (PL) e capital de terceiros (Passivo):

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2021						
(R\$ mil, exceto %)	2021	%	2020	%	2019	%
Passivo circulante	-285.483	-7,6%	254.183	9,7%	94.492	4,0%
Passivo não circulante Patrimônio líquido	1.179.110	31,3%	995.951	38,1%	875.260	37,2%
Patrimônio líquido	2.351.497	62,4%	1.363.555	52,2%	1.384.673	58,8%
Capital próprio (patrimônio líquido)	2.351.497	62,4%	1.363.555	52,2%	1.384.673	58,8%
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	893.627	23,7%	1.250.134	47,8%	969.752	41,2%
Capital total	3.768.362	100,00%	2.613.689	100,00%	2.354.425	100,00%

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Em 31 de dezembro de 2019, o portfólio da Companhia era composto de 27 ativos, que representavam 171.315 m2 de área bruta locável, sendo 117.126 m2 próprios.

Em 31 de dezembro de 2020, o portfólio da Companhia era composto de 29 ativos, que representavam 209.822 m2 de área bruta locável, sendo 138.511 m2 próprios.

Em 31 de dezembro de 2021, o portfólio da Companhia era composto de 36 ativos que representam 225.228 m2 de área bruta locável, sendo 147.176 m2 próprios.

A dívida líquida da Companhia, em 31 de dezembro de 2019, era de R\$596.402 mil, representando 43,1% do seu patrimônio líquido.

A dívida líquida da Companhia, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$769.331 mil, representando 69,8% do seu patrimônio líquido.

A dívida líquida da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$574.051 mil, representando 24,4% do seu patrimônio líquido. A redução da dívida decorre de alguns fatores: (i) amortização das parcelas de financiamento junto aos bancos parceiros juntos aos financiamentos de shopping centers durante o período da pandemia, e (ii) amortização de financiamentos para suportar o investimento no desenvolvimento de novos ativos que ainda não contribuem na área bruta nem como fonte de receitas.

Em função do exposto acima, a Diretoria entende que os recursos já existentes, a capacidade de geração de caixa dos ativos existentes, a adição dos novos e o cronograma de amortização das dívidas farão face às necessidades da Companhia referentes ao capital de giro bem como aos compromissos financeiros já assumidos

pela Companhia.

O endividamento da Companhia apresenta prazo bastante alongado, com vencimentos que variam entre 2030 e 2038, o que confere segurança quanto ao repagamento, que contará com ativos em operação e ativos ora em desenvolvimento para contribuição de geração de caixa futura para fazer frente as obrigações financeiras. Além disso, a Companhia possui uma estratégia de reciclagem de ativos maduros, que deverá proporcionar recursos para desalavancagem e novos investimentos à medida que foram sendo realizados.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

As necessidades de financiamento da Companhia estão basicamente relacionadas aos empréstimos contratados para o financiamento de aquisição e construção, que são por meio de linhas de financiamento da CHC dos bancos. A geração de caixa da Companhia faz com que outras captações de financiamentos e de capital de giro, além das descritas acima, não sejam necessárias.

Adicionalmente, as operações da Companhia são financiadas por meio de securitização de recebíveis (mediante a emissão de CRIs) em operações com prazos de 15 (quinze) anos, captações de longo prazo (mediante a emissão de debêntures) ou por meio de aumentos de capital. No primeiro trimestre de 2020, a Companhia realizou operações financeiras no mercado de capitais que resultaram em um aumento do prazo e redução de juros do seu endividamento.

Ressaltamos que essa estratégia tem sido adotada pela Companhia ao longo dos anos, inclusive para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019.

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

As principais fontes de liquidez da Companhia derivam do caixa gerado pelas suas operações, de linhas de financiamentos imobiliários, de financiamentos corporativos e do capital de seus acionistas. O financiamento e a administração do fluxo de caixa da Companhia são cruciais em uma atividade de longo prazo.

Nesta data, a Diretoria da Companhia acredita que tais fontes de financiamento continuarão sendo suficientes para atender às suas necessidades futuras de recursos, que incluem pagamento de despesas, capital de giro e amortização de empréstimos.

A Companhia avalia, de tempos em tempos, novas oportunidades de investimento, tanto diretamente quanto através das suas controladas e coligadas. A Companhia pode vir a financiar tais investimentos com o seu caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas suas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

A Diretoria ressalta que essa estratégia tem sido adotada pela Companhia ao longo dos anos, inclusive para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019. Contudo, com o cenário econômico recessivo experimentado entre 2015 e 2018, houve dois aumentos de capital aprovados pelo conselho de administração em 2016 e 2017, que considerou a capitalização da empresa via emissão de novas ações mais benéfica para a estrutura de capital do que a adoção de uma das opções de financiamento supracitadas.

No ano de 2020, a Companhia firmou contratos de capital de giro que totalizaram R\$50 milhões para reforço de caixa. Além disso, a Companhia obteve junto ao Banco Bradesco S/A, um prazo adicional de carência (principal e juros) dos três shopping centers que controla, com objetivo de minimizar o impacto negativo de caixa em virtude do fechamento dos empreendimentos, determinado por meio de decretos estaduais e municipais em decorrência dos efeitos da pandemia COVID-19.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

A tabela a seguir detalha o endividamento da Companhia em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 (em R\$ mil, exceto percentuais):

R\$ mil	2021	2020	2019	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	955.741	746.527	689.143			
Financiamento imobiliário	438.783	376.063	368.162	13,3 anos	Jun/33 à Set/38	TR+ 8,7% - 11,8% e
Debêntures/CRI	514.988	367.608	317.242	13 anos	Jul/34 à Jun/36	IPCA+ 5% - 6,25%
Capital de giro	1.970	2.856	3.739	2,3 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
Em Construção	56.922	64.736	17.177			
Financiamento imobiliário	56.922	64.736	17.177	14 anos	Jan/36	Poup+ 4,9%
Corporativo	55.111	73.085	22.808			
Capital de giro	55.111	73.085	22.808	1,2 anos	Nov/22 à Jun/23	CDI+ 2,98% - 3,95%
Dívida bruta	1.067.774	884.348	729.128	8,8 anos		
(+) Caixa e equivalentes	493.723	115.017	132.726			
(=) Dívida líquida	574.051	769.331	596.402			
Propriedade para investimento (PPI)	2.732.448	1.985.311	1.795.662			
Dívida líquida / PPI	21%	39%	33%			

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía os seguintes contratos de empréstimo e financiamento relevantes:

Debêntures

A Companhia realizou a sua 1ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada ("1ª Emissão de Debêntures"), em 10 de junho de 2019, no valor de R\$154.147 mil. Os recursos captados com a emissão das Debêntures serão integralmente destinados à expansão, desenvolvimento e/ou à realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados aos empreendimentos imobiliários listados na Escritura, a serem realizados pela Companhia, ainda que por meio de sociedades de seu grupo econômico ou em que detenha participação societária. A taxa de juros anual da Debênture é de 6,25% (base 360 dias corridos). A remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamento previsto na Escritura. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo em aberto referente à 1ª Emissão de Debêntures era de R\$ 158.282 mil. A Companhia realizou a sua 2ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única para colocação privada ("2ª Emissão de Debêntures"), em 18 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 50.000 mil. Aos recursos captados com esta emissão serão destinados ao reforço de caixa para suportar novos investimentos imobiliários a serem realizados pela Companhia. A taxa de juros anual da Debênture é de 6,00% (base 360 dias corridos). A remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamento previsto na Escritura.

A HBR 3 – Investimentos Imobiliários S.A, realizou a sua 1ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada ("1ª Emissão de Debêntures"), em 17 de julho de 2019, no valor de R\$ 95.614 mil. Os recursos captados com a emissão das Debêntures serão integralmente destinados à expansão, desenvolvimento e/ou à realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados aos empreendimentos imobiliários listados na Escritura, a serem realizados pela Companhia, ainda que por meio de sociedades de seu grupo econômico ou em que detenha participação societária. A taxa de juros anual da Debênture é de 6,00% (base 360 dias corridos). A remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamento previsto na Escritura. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo em aberto referente à 1ª Emissão de Debêntures era de R\$90.102 mil. Para maiores informações acerca da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, vide item 18.5 do Formulário de Referência.

A HBR 4 – Investimentos Imobiliários S.A, realizou a sua 1ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada ("1ª Emissão de Debêntures"), em 17 de julho de 2019, no valor de R\$ 55.788 mil. Os recursos captados com a emissão das Debêntures serão integralmente destinados à expansão, desenvolvimento e/ou à realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados aos empreendimentos imobiliários listados na Escritura, a serem realizados pela Companhia, ainda que por

meio de sociedades de seu grupo econômico ou em que detenha participação societária. A taxa de juros anual da Debênture é de 6,00% (base 360 dias corridos). A remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamento previsto na Escritura. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo em aberto referente à 1ª Emissão de Debêntures era de R\$ 53.460 mil. Para maiores informações acerca da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, vide item 18.5 do Formulário de Referência.

A HBR 23 – Investimentos Imobiliários S.A, realizou a sua 1ª Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada (“1ª Emissão de Debêntures”), em 17 de julho de 2019, no valor de R\$ 28.378 milhões. Os recursos captados com a emissão das Debêntures serão integralmente destinados à expansão, desenvolvimento e/ou à realização de melhorias, incluindo quaisquer investimentos relacionados aos empreendimentos imobiliários listados na Escritura, a serem realizados pela Companhia, ainda que por meio de sociedades de seu grupo econômico ou em que detenha participação societária. A taxa de juros anual da Debênture é de 6,00% (base 360 dias corridos). A remuneração será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamento previsto na Escritura. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo em aberto referente à 1ª Emissão de Debêntures era de R\$ 27.287 mil. Para maiores informações acerca da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, vide item 18.5 do Formulário de Referência.

Em 2019 e 2020, a Companhia celebrou duas Cédulas de Crédito Bancário com o Banco BTG Pactual S.A. para captação de capital de giro no total de R\$80.000 mil, sob a taxa de 2,30%a.a. a 3,95%a.a., respectivamente, com atualização por 100% do CDI. Referidos contratos possuem vencimento em 02 de fevereiro de 2021 e em 29 de junho 2023, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo em aberto referente a tais contratos era de R\$57.807 mil.

Em 11 de novembro de 2020, a Companhia celebrou Cédula de Crédito bancário com o Banco Safra para captação de recursos no total de R\$ 20.000 mil, sob a taxa de 2,98%a.a., com atualização por 100% do CDI. Referido contrato possui vencimento em 18 parcelas mensais, que se iniciam em 09 de junho de 2021 e terminam em 01 de novembro de 2022. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo em aberto referente ao contrato era de R\$ 20.000 mil.

Conforme se verifica na tabela que consta do item 10.1, “f” acima, em adição aos contratos financeiros descritos acima, os quais foram celebrados tendo a Companhia como beneficiária direta, subsidiárias da Companhia, no curso regular de suas atividades, celebraram, ou podem vir a celebrar, contratos de financiamento. Tais contratos podem contar com garantias reais substanciadas em alienação fiduciária de imóveis de sua titularidade ou de ações de sua emissão, ou de cessão fiduciária direitos creditórios dos quais sejam titulares, ou ainda, com garantias fidejussórias prestadas pela própria Companhia.

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Diretoria informa que a Companhia possui relações de longo prazo com a

instituição financeira descrita abaixo: Banco Bradesco S.A

O Banco Bradesco S.A. e a Companhia mantêm relacionamento comercial de longo prazo, o que envolve, inclusive, prestação de serviços de abertura e manutenção de contas correntes para os funcionários da Companhia, bem como a celebração contratos para financiamentos de obras e capital de giro, além dos serviços de pagamentos e recebimentos, custódia de ações, dentre outros.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

O endividamento da Companhia nos 3 últimos exercícios sociais é composto de dívidas com garantia real e dívidas quirografárias, não possuindo dívidas subordinadas. Não existe grau de subordinação contratual entre as dívidas quirografárias. As dívidas que são garantidas com garantia real contam com as preferências e prerrogativas previstas em lei, e tendo em vista a ordem de precedência em eventual concurso universal de credores prevista na Lei nº 11.101/2005, está assim classificada:

- Obrigações sociais e trabalhistas (salários e encargos sociais)
- Impostos a recolher
- Dívidas com garantia real
- Debêntures
- Demais empréstimos e financiamentos
- Fornecedores
- Outros passivos
- Dividendos e juros sobre capital próprio

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

As emissões de debêntures da Companhia e de suas controladas, conforme acima citadas, impõem restrições quanto: (a) a limites de endividamento; (b) à contratação de novas dívidas; (c) à alienação de ativos; (d) à emissão de novos valores mobiliários; (e) ao pagamento de dividendos e (f) à alienação de controle da Companhia.

Vale ressaltar que a Companhia está em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações previstas na escritura de emissão das Debêntures da 1ª e 2ª Emissões.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Os recursos captados pela Companhia em financiamentos contratados junto a instituições financeiras são destinados exclusivamente para a utilização em determinados empreendimentos da Companhia, conforme indicados nos próprios contratos. Atualmente, a Companhia possui linhas de crédito em bancos de primeira linha, as quais totalizam aproximadamente R\$1,1 bilhão, sendo que os recursos são liberados pelos bancos de acordo com a evolução das obras.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, a Companhia detinha empréstimos, financiamentos e debêntures contratados no valor total de R\$ 1.067.774 mil, ante R\$ 884.348 mil em 31 de dezembro de 2020. Em 31 de dezembro de 2019, o valor era de R\$ 729.128mil.

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Os números e análises a seguir apresentados derivam das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Companhia referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 respectivamente.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NAS DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Período findo em 31 de dezembro de 2021 comparada ao período findo em 31 de dezembro de 2020 (As comparações entre os períodos estão feitas com base no novo método contábil).

(em R\$ mil)	Período findo em 31 de dezembro de 2021				
	2021	A.V.(%)	2020	A.V. (%)	A.H.(%)
Receita Líquida	87.902	100	77.333	100	13,7%
Custos	(14.049)	16,0%	(11.965)	15,5%	17,4%
Lucro Bruto	73.853	84,0%	65.368	84,5%	13,0%
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	(26.842)	31%	(25.668)	33%	4,6%
Despesas comerciais	(1.287)	1%	(687)	1%	87,3%
Despesas tributárias	(1.864)	2%	(837)	1%	122,7%
Outras despesas e receitas	17.755	4%	(3.227)	4%	0,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	253.039	288%	37.911	49%	567,5%
Resultado de equivalência patrimonial	(5.114)	6%	14.578	-19%	-135,1%
Resultado antes do resultado financeiro	309.540	352%	87.438	113%	254,0%
Despesas financeiras	(123.436)	85%	(75.043)	97%	64,5%
Receitas financeiras	24.245	28%	4.814	6%	404%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	210.349	239%	17.209	22%	1.122,3%
Imposto de renda e contribuição social correntes	-2.158	2%	-1.469	2%	47%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-27.712	32%	-43.137	56%	-36%
Lucro líquido (Prejuízo) do período	180.479	205%	-27.397	-35%	-759%

Receita Líquida

A conta de Receita Líquida da Companhia passou de uma receita de R\$87.902 mil em 31 de dezembro de 2021 para uma receita de R\$77.333 mil em 31 de dezembro de 2020, um aumento de 13,7%, devido a integralização da HBR1, além das operações usuais, como reajustes contratuais anuais.

Custos

A conta de Custos da Companhia passou de R\$11.965 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$14.049 mil em 31 de dezembro de 2021, ao qual teve seu custo aumentado principalmente devido aos efeitos da consolidação da HBR1 nos números da Companhia, além dos aumentos de outros custos operacionais, como Condomínio e IPTU, que sofrem reajustes anualmente.

Lucro Bruto

O lucro bruto é o valor obtido pela subtração entre a receita líquida total da empresa e seus custos. Ou seja, é o quanto se ganha menos o que foi gasto para a entrega do serviço final. O lucro bruto da Companhia passou de R\$ 65.368 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 73.853 mil em 31 de dezembro de 2021, um crescimento de 13,0%, em razão do aumento das receitas comentado no item de “Receita Líquida”.

Despesas Gerais e Administrativas

A conta de Despesas gerais e administrativas da Companhia passou de R\$ 25.668 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 26.842 mil em 31 de dezembro de 2021, sendo que a Companhia teve sua despesa aumentada principalmente devido aos efeitos de inadimplência.

Despesas Comerciais

A conta de Despesas comerciais da Companhia passou de R\$687 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$1.287 mil em 31 de dezembro de 2021, sendo que a Companhia teve sua despesa comercial aumentada principalmente devido à maior comercialização e participações em feiras e eventos.

Despesas Tributárias

A conta de Despesas tributárias da Companhia passou de R\$ 837 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 1.864 mil em 31 de dezembro de 2021, variação normal para o período em que não houve nenhuma entrega de projeto novo.

Outras Despesas e Receitas

A conta de outras receitas e despesas da Companhia passou de uma despesa de R\$ 3.227 mil em 31 de dezembro de 2020 para uma receita de R\$ 17.755 mil em 31 de dezembro de 2021. Esta variação deve-se ao fato de a Companhia ter capturado o

reajuste integral dos alugueis e menores descontos aos lojistas.

Resultado de Equivalência Patrimonial

A conta de Resultado de Equivalência Patrimonial da Companhia passou de R\$ 14.578 mil em 31 de dezembro de 2020 para um resultado negativo de R\$ 5.114 mil em 31 de dezembro de 2021, principalmente decorrente de menores impactos positivos sobre a avaliação a valor justo dos ativos imobiliários detidos pela Companhia.

Resultado antes do Resultado Financeiro

A conta de Resultado antes do Resultado Financeiro da Companhia passou de R\$87.438 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$309.540 mil em 31 de dezembro de 2021. Este aumento do resultado ocorreu principalmente devido aos fatores descritos acima, principalmente por conta da variação do valor justo de propriedades para investimento.

Despesas Financeiras

A conta de Resultado de Despesas Financeiras da Companhia passou de R\$ 75.043 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 123.436 mil em 31 de dezembro de 2021, aumento principalmente decorrente dos efeitos integrais em 2021 de dívidas contratadas pela Companhia para suportar os desenvolvimentos de projetos bem como o aumento da taxa básica de juros.

Receitas Financeiras

A conta de Receitas Financeiras da Companhia passou de R\$ 4.814 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 24.245 mil em 31 de dezembro de 2021. Este aumento do resultado ocorreu principalmente devido ao aumento da taxa de juros ocorrida em 2021, gerando maior receita sobre as aplicações financeiras da Companhia.

Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social

A conta de Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social da Companhia passou de R\$ 210.349 mil em 31 de dezembro de 2021 para R\$ 17.209 mil em 31 de dezembro de 2020. Este aumento do resultado ocorreu devido aos fatores mencionados acima, principalmente pela variação do valor de propriedades para investimento.

Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes

A conta de Resultado de Imposto de renda e contribuição social correntes da Companhia passou de R\$ 1.469 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 2.158 mil em 31 de dezembro de 2021. O aumento das despesas com imposto de renda e contribuição social decorreu do maior volume da atividade operacional da Companhia.

Imposto de renda e contribuição social diferidos

A conta de Resultado de Imposto de renda e contribuição social diferidos da Companhia passou de R\$ 43.137 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 27.712 mil em 31 de dezembro de 2021. A redução é decorrente de alteração no regime de tributação de determinados empreendimentos em 2020, passando de lucro presumido para lucro real, provocando uma provisão para os tributos diferidos (sem efeito caixa).

Lucro líquido (Prejuízo) do período

A conta de lucro líquido (prejuízo) do período da Companhia passou de um prejuízo de R\$ 27.397 mil em 31 de dezembro de 2020 para um lucro líquido de R\$ 180.479 mil em 31 de dezembro de 2021. Em 2021 a Companhia capturou os efeitos positivos de avaliação dos ativos a valor justo.

Período findo em 31 de dezembro de 2020 comparada ao período findo em 31 de dezembro de 2019 (As comparações entre os períodos estão feitas com base no novo método contábil).

(em R\$ mil)	Período findo em 31 de dezembro de 2020				
	2020	A.V.(%)	2019	A.V. (%)	A.H.(%)
Receita Líquida	77.333	100	67.950	100	13,8%
Custos	(11.965)	15,5%	(7.544)	11,1%	58,6%
Lucro Bruto	65.368	84,5%	60.406	88,9%	8,2%
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	(25.668)	33%	(14.294)	21,3%	79,6%
Despesas comerciais	(687)	1%	(1.709)	2,5%	-59,8%
Despesas tributárias	(837)	1%	(859)	-0,1%	-2,6%
Outras despesas e receitas	(3.227)	4%	(10.086)	-14,8%	-68,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	37.911	49%	193.456	184,7%	-80,4%
Resultado de equivalência patrimonial	14.578	-19%	77.127	113,5%	-81,0%
Resultado antes do resultado financeiro	87.438	113%	324.213	477,1%	-73,0%
Despesas financeiras	(75.043)	97%	(54.183)	-79,7%	38,5%
Receitas financeiras	4.814	6%	7.222	10,6%	-33,3%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	17.209	22%	277.252	408,0%	-93,8%
Imposto de renda e contribuição social correntes	-1.469	2%	-6.890	-10,1%	-78,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-43.137	56%	-8.133	-11,9%	430,4%
Lucro líquido (Prejuízo) do período	-27.397	-35%	278.495	409,8%	-

Receita Líquida

A conta de Receita Líquida da Companhia passou de uma receita de R\$67.950 mil em 31 de dezembro de 2019 para uma receita de R\$77.333 mil em 31 de dezembro de 2020, um aumento de 13,8%, principalmente em decorrência da contribuição integral em 2020 do Shopping Suzano, cuja aquisição ocorreu em agosto de 2019. Isto gerou impacto positivo na receita líquida no ano de 2020, minimizando os impactos da

pandemia COVID-19 no consolidado, além das operações usuais, como reajustes contratuais anuais.

Custos

A conta de Custos da Companhia passou de R\$7.544mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$11.965 mil em 31 de dezembro de 2020, ao qual teve seu custo aumentado principalmente devido aos efeitos do Shopping Suzano integralmente no ano de 2020 nos números da Companhia, além dos aumentos de outros custos operacionais, como Condomínio e IPTU, que sofrem reajustes anualmente.

Lucro Bruto

O lucro bruto é o valor obtido pela subtração entre a receita líquida total da empresa e seus custos. Ou seja, é o quanto se ganha menos o que foi gasto para a entrega do serviço final. O lucro bruto da Companhia passou de R\$ 60.406 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 65.368mil em 31 de dezembro de 2020, um crescimento de 8,2%, em razão do aumento das receitas comentado no item de “Receita Líquida”.

Despesas Gerais e Administrativas

A conta de Despesas gerais e administrativas da Companhia passou de R\$ 14.294 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 25.668 mil em 31 de dezembro de 2020, sendo que a Companhia teve sua despesa aumentada principalmente devido aos efeitos de inadimplência, no montante de R\$11.651, notadamente devido ao impacto da pandemia nos shopping centers.

O montante chegou a ser superior durante 2020, porém o esforço implementado nas renegociações resultou em importante reversão. Além disso, este montante ainda vem sendo renegociado, e a Companhia tem a expectativa de novas recuperações ao longo dos próximos meses de 2021.

Despesas Comerciais

A conta de Despesas comerciais da Companhia passou de R\$1.709mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$687 mil em 31 de dezembro de 2020, sendo que a Companhia teve sua despesa comercial reduzida principalmente devido à redução de gastos com estandes de comercialização e participações em feiras e eventos que não aconteceram no período devido à quarentena imposta pela pandemia COVID-19.

Despesas Tributárias

A conta de Despesas tributárias da Companhia passou de R\$ 859 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 837 mil em 31 de dezembro de 2020, variação normal para o período em que não houve nenhuma entrega de projeto novo.

Outras Despesas e Receitas

A conta de outras receitas e despesas da Companhia passou de uma receita de R\$ 10.086 mil em 31 de dezembro de 2019 para uma despesa de R\$ 3.227 mil em 31 de

dezembro de 2020. Esta variação deve-se ao fato de a Companhia ter capturado um resultado positivo na alienação de fração do Suzano Shopping em 2019, evento que não ocorreu em 2020 em nenhum outro ativo por conta do cenário mais turbulento de mercado.

Resultado de Equivalência Patrimonial

A conta de Resultado de Equivalência Patrimonial da Companhia passou de R\$ 77.127 mil em 31 de dezembro de 2019 para um resultado de R\$ 14.578 mil em 31 de dezembro de 2020, principalmente decorrente de menores impactos positivos sobre a avaliação a valor justo dos ativos imobiliários detidos pela Companhia.

Resultado antes do Resultado Financeiro

A conta de Resultado antes do Resultado Financeiro da Companhia passou de R\$324.213 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$87.438 mil em 31 de dezembro de 2020. Esta redução do resultado ocorreu principalmente devido aos fatores descritos acima. Esta redução deve-se aos efeitos menores das avaliações de imóveis a valor justo no ano de 2020 frente a 2019. Soma-se a isto o impacto da receita menor em virtude da pandemia COVID-19 e o aumento das despesas financeiras e administrativas no período.

Despesas Financeiras

A conta de Resultado de Despesas Financeiras da Companhia passou de R\$ 54.183 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 75.043 mil em 31 de dezembro de 2020, aumento principalmente decorrente dos efeitos integrais em 2020 de dívidas contratadas durante 2019, somado aos novos financiamentos contratados pela Companhia para suportar os desenvolvimentos de projetos, bem como para reforço de caixa durante o período da pandemia COVID-19.

Receitas Financeiras

A conta de Receitas Financeiras da Companhia passou de R\$ 7.222 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 4.814 mil em 31 de dezembro de 2020. Esta redução do resultado ocorreu principalmantedevido à queda da taxa de juros ocorrida em 2020, gerando menor receita sobre as aplicações financeiras da Companhia.

Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social

A conta de Resultado antes do Imposto de renda e contribuição social da Companhia passou de R\$ 277.252 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 17.209 mil em 31 de dezembro de 2020. Esta redução do resultado ocorreu devido aos fatores mencionados acima, porém o mais relevante refere-se à menor variação das propriedades a valor justo, que em 2019 geraram importante ganho e de 2019 para 2020 não registraram grandes variações.

Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes

A conta de Resultado de Imposto de renda e contribuição social correntes da Companhia passou de R\$ 6.890 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 1.469 mil em 31 de dezembro de 2020. A diminuição das despesas com imposto de renda e contribuição social decorreu do menor volume da atividade operacional da Companhia.

Imposto de renda e contribuição social diferidos

A conta de Resultado de Imposto de renda e contribuição social diferidos da Companhia passou de uma receita de R\$ 8.133 mil em 31 de dezembro de 2019 para uma despesa de R\$ 43.137 mil em 31 de dezembro de 2020, decorrente de alteração no regime de tributação de determinados empreendimentos, passando de lucro presumido para lucro real, provocando uma provisão para os tributos diferidos (sem efeito caixa).

Lucro líquido (Prejuízo) do período

A conta de lucro líquido (prejuízo) do período da Companhia passou de um lucro líquido de R\$ 278.495 mil em 31 de dezembro de 2019 para um prejuízo de R\$ 27.397 mil em 31 de dezembro de 2020. Em 2019 a Companhia capturou os efeitos positivos de avaliação dos ativos a valor justo, além da venda de participação no Shopping Suzano, o que não se repetiu na mesma intensidade em 2020.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES NAS CONTAS PATRIMONIAIS

Comparação das Principais Contas Patrimoniais Consolidadas em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(em R\$ mil)	2021	A.V. (%)	2020	A.V. (%)	A.H. (%)
Ativo circulante	567.133	5,9	154.791	7,1	-7,82
Caixa e equivalentes de caixa	50.645	3,8	99.051	2,5	51,1
Títulos e valores mobiliários	443.078	0,6	15.966	3,1	2.675,1
Contas a receber	28.398	0,7	18.812	0,7	50,1
Adiantamentos	14.074	0,2	7.885	0,5	78,5
Tributos a recuperar	4.709	0,2	5.659	0,3	16,8
Outros ativos	26.229	0,3	7.418	0,1	253,6
Ativo não circulante	3.201.229	94,1	2.458.898	92,9	30,2
Tributos diferidos	61.088	1,2	30.484	0,9	100,4
Partes relacionadas	16.491	15,5	-	-	-
Outros ativos	75.906	0,3	7.270	0,1	944,1
Investimentos	309.947	16,6	432.214	15,4	-28,3
Propriedades para investimento	2.732.448	76,0	1.985.311	76,3	37,6
Imobilizado e intangível líquido	5.349	0,1	3.619	0,2	47,8
Total do ativo	3.768.362	100	2.613.689	100	44,2
Passivo circulante	237.755	9,7	254.183	4	6,5
Empréstimos e financiamentos	60.952	1,3	34.682	1,7	75,7
Debêntures	41.530	1,0	27.156	0,9	52,9
Fornecedores	7.775	0,2	5.322	0	46,1
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.923	0,1	2.577	0,2	52,2
Partes relacionadas	63.724	12,2	87.447	-	-27,1

Outros passivos	22.819	2,7	71.761	0,2	-68,2
Dividendos a pagar	39	0,0	39	0	0,0
Contas a pagar – Aquisição de imóveis	36.989	4,3	112.646	1	-67,2
Passivo não circulante	1.179.110	38,1	995.951	37,2	18,4
Empréstimos e financiamentos	491.834	18,4	482.058	15,8	2,0
Debêntures	473.458	13,0	340.452	12,6	39,1
Contas a pagar – Aquisição de imóveis	57.880	2,2	57.904	6,4	0,1
Provisão para tributos diferidos	146.049	4,0	104.643	2,2	39,6
Provisão para demandas judiciais	6	0,0	83	-	-92,7
Outros passivos não circulantes	9.883	0,4	10.811	0,2	-8,6
Patrimônio líquido	2.351.497	52,2	1.363.555	58,8	72,4
Capital social	1.321.142	22,6	591.522	25,1	123,3
Ajuste de avaliação patrimonial	106.854	4,0	103.441	4,4	3,3
Transações de capital	12.733	0,5	12.733	0,1	0,0
Reservas de Lucros	485.380	15,1	394.245	17,6	23,1
Participação de acionistas não controladores	458.066	10,0	261.614	11,6	75,1
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	3.768.362	100	2.613.689	100	44,2

Caixa e equivalentes de caixa

A conta de Caixa e equivalentes de caixa passou de R\$ 99.051 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 50.645 mil em 31 de dezembro de 2021, referente à estratégia da Companhia para reforço de caixa e liquidez para enfrentamento da pandemia COVID-19.

Títulos e valores mobiliários

A conta de Títulos e valores mobiliários passou de R\$ 15.966 mil em 31 de dezembro de 2021 para R\$ 443.078 mil em 31 de dezembro de 2021 em parte explicado pelo aumento de Caixa e equivalentes de caixa, bem como um consumo em 2021 para arcar com investimentos na aquisição de participações e parcela de capital nos novos projetos.

Outros ativos

A conta de Outros ativos passou de R\$ 7.418 mil em 31 de dezembro de 2021 para R\$ 26.229 mil em 31 de dezembro de 2021, fruto de novas aquisições ao longo do ano de 2021.

Ativo Não Circulante

Outros ativos

A conta de Outros ativos passou de R\$ 7,270 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 75.906 mil em 31 de dezembro de 2021, fruto de ativos com parte em operação e parte ainda em desenvolvimento.

Investimentos

A conta de Investimentos passou de R\$ 432.214 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 309.947 mil em 31 de dezembro de 2021.

Propriedade para investimento

A conta de Propriedade para investimento passou de R\$ 1.985.311 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 2.732.448 mil em 31 de dezembro de 2021, aumento referente a evolução no desenvolvimento dos ativos em construção, e reavaliação das propriedades em operação.

Passivo Circulante

Empréstimos e financiamentos

A conta Empréstimos e financiamentos passou de R\$34.682 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$60.952 mil em 31 de dezembro de 2021, aumento refere-se ao curso normal das amortizações realizadas pela Companhia ao longo de 2021.

Debêntures

A conta Debêntures passou de R\$27.156 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 41.530 mil em 31 de dezembro de 2021, aumento refere-se a emissão realizada pela Companhia ao final de 2020, representando a parcela de vencimento de curto prazo.

Fornecedores

A conta Fornecedores passou de R\$5.322 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 7.775 mil em 31 de dezembro de 2021, aumento referente a prestadores de serviços e demais fornecedores ligados às obras em execução pela Companhia em 2021.

Outros Passivos

A conta de Outros Passivos passou de R\$ 71.761 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$22.819 mil em 31 de dezembro de 2021, redução referente a venda de participação societária realizado pela Companhia em determinados projetos em 2021.

Contas a Pagar – Aquisição de Imóveis

A conta de Contas a Pagar para Aquisição de Imóveis passou de R\$ 112.646 mil em 31 de dezembro de 2020 para R\$ 36.989 mil em 31 de dezembro de 2021, redução com pagamentos a realizar e obras à incorrer.

Passivo Não Circulante

Empréstimos e Financiamentos

A conta de Empréstimos e Financiamentos passou de R\$ 371.739 mil em 31 de

dezembro de 2019 para R\$ 482.058 mil em 31 de dezembro de 2020, aumento referente: obtenção de carência nos financiamentos dos shopping centers durante o período da pandemia COVID-19, liberação de novos financiamentos para suportar os projetos em desenvolvimento, além de contratação de algumas dívidas pontuais para reforço de caixa e ampliação da capacidade de liquidez da Companhia no período da pandemia COVID-19.

Outros Passivos

A conta de Outros Passivos passou de R\$ 4.957 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 10.811 mil em 31 de dezembro de 2020.

Contas a Pagar – Aquisição de imóveis

A conta de Contas a Pagar para Aquisição de Imóveis passou de R\$ 150.743 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 57.904 mil em 31 de dezembro de 2020. Tal diminuição decorre da transferência de parcelas do passivo não circulante para o passivo circulante, devido ao avançar das parcelas de compra de imóveis. Adicionalmente, em 2020, a Companhia efetuou pagamento antecipado em relação à compra do Shopping Suzano, no montante de R\$58.603 mil, sendo R\$ 24.531 mil pela Companhia e R\$ 34.072 mil pela HBR 42.

Provisão para tributos diferidos

A conta Provisão para tributos diferidos passou de R\$ 52.338 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 104.643 mil em 31 de dezembro de 2020, decorrente dos impostos apurados sobre as receitas de avaliação de ativos a valor justo, bem como provisionamento para tributos decorrentes da mudança do regime tributário de algumas controladas, deixando de ser lucro presumido para ser lucro real.

Comparação das Principais Contas Patrimoniais Consolidadas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(em R\$ mil)	2020	A.V.%	2019	A.V.%	A.H.%
Ativo circulante	154.791	7,1	167.918	7,1	115,9
Caixa e equivalentes de caixa	99.051	2,5	59.765	2,5	39,2
Títulos e valores mobiliários	15.966	3,1	72.961	3,1	-
Contas a receber	18.812	0,7	15.528	0,7	-29,0
Adiantamentos	7.885	0,5	11.805	0,5	71,8
Tributos a recuperar	5.659	0,3	6.676	0,3	25,1
Outros ativos	7.418	0,1	1.183	0,1	59,9
Ativo não circulante	2.458.898	92,9	2.186.507	92,9	35,5
Tributos diferidos	30.484	0,9	21.315	0,9	0,2
Outros ativos	-	-	3.498	0,1	-3,7
Investimentos	7.270	0,1	362.377	15,4	77,1
Propriedades para investimento	432.214	15,4	1.795.662	76,3	30,6
Imobilizado e intangível líquido	1.985.311	76,3	3.655	0,2	-63,2
Total do ativo	2.613.689	100	2.354.425	100	39,2
Passivo circulante	254.183	4,0	94.492	4,0	2,8
Empréstimos e financiamentos	34.682	1,7	40.147	1,7	-27,0
Debêntures	27.156	0,9	21.759	0,9	-

Fornecedores	5.322	0,0	314	0,0	30,3
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.577	0,2	5.757	0,2	185,7
Outros passivos	87.447	0,2	3.642	0,2	-27,2
Dividendos a pagar	71.761	0,0	39	0,0	0,0
Contas a pagar – Aquisição de imóveis	39	1,0	22.834	1,0	-22,8
Passivo não circulante	995.951	37,2	875.260	37,2	61,7
Empréstimos e financiamentos	482.058	15,8	371.739	15,8	3,2
Debêntures	340.452	12,6	295.483	12,6	-
Contas a pagar – Aquisição de imóveis	57.904	6,4	150.743	6,4	27,5
Provisão para tributos diferidos	104.643	2,2	52.338	2,2	-12,7
Outros passivos não circulantes	83	-	4.957	0,2	87,4
Patrimônio líquido	1.363.555	58,8	1.384.673	58,8	30,8
Capital social	591.522	25,1	591.522	25,1	0,0
Ajuste de Avaliação Patrimonial	103.441	4,4	103.441	4,4	0,0
Transações de capital	12.733	0,1	2.091	0,1	0,0
Reserva de Lucros	394.245	17,6	415.041	17,6	87,7
Participação de acionistas não controladores	261.614	11,6	272.578	11,6	93,8
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.613.689	100	2.354.425	100	39,2

Ativo Circulante

Caixa e equivalentes de caixa

A conta de Caixa e equivalentes de caixa passou de R\$ 59.765 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 99.051 mil em 31 de dezembro de 2020, referente à estratégia da Companhia para reforço de caixa e liquidez para enfrentamento da pandemia COVID-19.

Títulos e valores mobiliários

A conta de Títulos e valores mobiliários passou de R\$ 72.961 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 15.966 mil em 31 de dezembro de 2020 em parte explicado pelo aumento de Caixa e equivalentes de caixa, bem como um consumo em 2020 para arcar com investimentos na aquisição de participações e parcela de capital nos novos projetos.

Outros ativos

A conta de Outros ativos passou de R\$ 1.183 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 7.418 mil em 31 de dezembro de 2020, fruto do provisionamento de despesas do IPO não realizadas no ano de 2020.

Ativo Não Circulante

Outros ativos

A conta de Outros ativos passou de R\$ 3.498 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 7.270 mil em 31 de dezembro de 2020, fruto de receitas futuras com cessão de direito de uso firmadas com locatários em variados empreendimentos da

Companhia, parte em operação e parte ainda em desenvolvimento.

Investimentos

A conta de Investimentos passou de R\$ 362.377 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 432.214mil em 31 de dezembro de 2020.

Propriedade para investimento

A conta de Propriedade para investimento passou de R\$ 1.795.662 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 1.985.311 mil em 31 de dezembro de 2020. O aumento é referente à evolução no desenvolvimento dos ativos em construção, e à reavaliação das propriedades em operação.

Passivo Circulante

Empréstimos e financiamentos

A conta Empréstimos e financiamentos passou de R\$40.147 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 34.682 mil em 31 de dezembro de 2020. A redução refere-se ao curso normal das amortizações realizadas pela Companhia ao longo de 2020.

Debêntures

A conta Debêntures passou de R\$21.759 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 27.156 mil em 31 de dezembro de 2020. O aumento refere-se à emissão realizada pela Companhia ao final de 2020, representando a parcela de vencimento de curto prazo.

Fornecedores

A conta Fornecedores passou de R\$314 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 5.322 mil em 31 de dezembro de 2020. O aumento é referente a prestadores de serviços e demais fornecedores ligados às obras em execução pela Companhia em 2020.

Outros Passivos

A conta de Outros Passivos passou de R\$ 3.642 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 71.761 mil em 31 de dezembro de 2020. O aumento é referente à compra de participação societária realizado pela Companhia em determinados projetos em 2020.

Contas a Pagar – Aquisição de Imóveis

A conta de Contas a Pagar para Aquisição de Imóveis passou de R\$ 22.834 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 112.646 mil em 31 de dezembro de 2020. O aumento

é referente à aquisição de 6 novos ativos, com pagamentos a realizar e obras a incorrer nos próximos anos.

Passivo Não Circulante

Empréstimos e Financiamentos

A conta de Empréstimos e Financiamentos passou de R\$ 371.739 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 482.058 mil em 31 de dezembro de 2020. O aumento é referente à obtenção de carência nos financiamentos dos shopping centers durante o período da pandemia COVID-19, à liberação de novos financiamentos para suportar os projetos em desenvolvimento, e à contratação de algumas dívidas pontuais para reforço de caixa e ampliação da capacidade de liquidez da Companhia no período da pandemia COVID-19.

Outros Passivos

A conta de Outros Passivos passou de R\$ 4.957 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 10.811 mil em 31 de dezembro de 2020.

Contas a Pagar – Aquisição de imóveis

A conta de Contas a Pagar para Aquisição de Imóveis passou de R\$ 150.743 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 57.904 mil em 31 de dezembro de 2020. Tal diminuição decorre da transferência de parcelas do passivo não circulante para o passivo circulante, devido ao avançar das parcelas de compra de imóveis. Adicionalmente, em 2020, a Companhia efetuou pagamento antecipado em relação à compra do Shopping Suzano, no montante de R\$58.603 mil, sendo R\$ 24.531 mil pela Companhia e R\$ 34.072 mil pela HBR 42.

Provisão para tributos diferidos

A conta Provisão para tributos diferidos passou de R\$ 52.338 mil em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 104.643 mil em 31 de dezembro de 2020, decorrente dos impostos apurados sobre as receitas de avaliação de ativos a valor justo, bem como ao provisionamento para tributos decorrentes da mudança do regime tributário de algumas controladas, deixando de ser lucro presumido para ser lucro real.

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA

Comparação entre os fluxos de caixa para os períodos findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

<i>(em R\$ milhares, exceto %)</i>	Período findo em 31 de dezembro de 2021	Período findo em 31 de dezembro de 2020	AH (%)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	236.323	114.323	106,7

Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(1.144.194)	(81.938)	129,6
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	861.623	7.963	1.072,0
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(48.406)	39.286	-

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais

O caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais apresentou um aumento de R\$ 22.459 mil ou 133,5% no período findo em 31 de dezembro de 2021, comparado ao mesmo período de 2020.

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos apresentou uma redução de R\$ 365.823 mil ou 81,7% no período findo em 31 de dezembro de 2021.

Em 2020, ocorreu um aumento no uso de caixa devido a caução de carta fiança no âmbito da emissão de notas promissória para a compra do Shopping Suzano, sendo que, no mesmo período de 2021, ocorreu a antecipação do pagamento da dívida desta compra, o que tornou desnecessário manter os valores de caução.

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos apresentou uma diminuição de R\$260.588 mil ou 97,0% no período findo em 31 de dezembro de 2021, comparado ao mesmo período de 2020.

Essa variação deu-se, principalmente, a um processo de substituição de dívidas realizado em 2020, com geração positiva de caixa para a Companhia para suportar novos investimentos, o que em 2021 não foi observado nesta mesma magnitude. Durante 2021, a Companhia obteve liberações de recursos ligados aos projetos em desenvolvimento, e alguns reforços de caixa, além de carência de alguns contratos relacionados aos shopping centers, para enfrentamento dos impactos da pandemia COVID-19.

Comparação entre os fluxos de caixa para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020 e 2019

<i>(em R\$ milhares, exceto %)</i>	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2020	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2019	AH (%)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	114.323	(7.524)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(81.938)	(35.169)	132,9

Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	7.963	68.631	-88,4
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	39.286	25.938	51,5

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais

O caixa líquido gerado nas atividades operacionais apresentou R\$114.323 mil positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao R\$7.524 negativo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos

O caixa líquido usado nas atividades de investimentos apresentou um aumento de R\$412.592 mil ou 1.173,2% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, passando de uma utilização da caixa de R\$35.169 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, para uma geração de caixa de R\$ 447.761 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Essa variação deu-se, principalmente, pela aquisição da propriedade do Shopping Suzano e aquisição do terreno onde será desenvolvido o empreendimento ComVem João Moura no ano 2019, bem como pela necessidade de constituir garantias sobre recursos captados nas operações de emissões de debentures e na aquisição de propriedade para investimento da Companhia no ano 2019.

Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos

O caixa líquido gerado nas atividades de financiamento apresentou um aumento de R\$199.920 mil ou 291,3% no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, passando de R\$68.631 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, para R\$268.551 mil no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Essa variação deu-se, principalmente, em decorrência do aumento da captação de recursos com emissão de debentures e contratação de financiamento de obras pela Companhia no ano 2020, que foram compensados pelo aumento no pagamento de financiamentos com vencimentos de curto prazo.

10.2 – Os diretores devem comentar

(a) *Resultados das operações do emissor, em especial:*

i. *Descrição de quaisquer componentes importantes da receita*

Afirmamos que, ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, as nossas principais fontes de receita foram as provenientes de locação de imóveis. Reconhecemos nossas receitas com base nos valores dos contratos dessa atividade e, portanto, a composição da receita consolidada auferida pela Companhia nos referidos períodos está assim representada:

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de					Exercício Social encerrado em 31 de			
(R\$ mil)	2021	2020	2021 x 2020A.H (%)	2020	2019	2020 x 2019A.H(%)		
Aluguel de imóveis próprios	80.400	80.400	9.567	13,5	80.400	70.833	12.890	22,2
Estacionamento	3.172	3.172	(135)	(4,1)	3.172	3.307	1.847	126,5
Taxa de administração	3.384	3.384	2.455	264,3	3.384	929	(1.023)	(52,4)
Outras receitas	2.894	2.894	2.218	328,1	2.894	676	(1.993)	(74,7)
Receita bruta	89.850	89.850	14.105	18,6	89.850	75.745	11.721	18,3
(-) Descontos e cancelamento	(4.636)	(4.636)	(2.111)	83,6	(4.636)	(2.525)	(910)	56,3
(-) Impostos sobre vendas	(7.881)	(7.881)	(144)	49,5	(7.881)	(5.270)	(144)	2,8
Receita líquida	77.333	77.333	11.850	13,8	77.333	67.950	10.667	18,6

Receita Bruta

A receita bruta da companhia aumentou em R\$ 14.105 mil comparando 31 de dezembro de 2021 com 31 de dezembro de 2020, devido às contribuições durante todo ano de 2021 das operações do Shopping de Suzano no período. Pelo mesmo motivo, tivemos um aumento de R\$ 11.721 mil quando comparamos a receita bruta de 31 de dezembro de 2020 com 31 de dezembro de 2019.

Além disso, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia auferiu receita proveniente do serviço de consultoria para fundos imobiliários, que não foram prestados em 2020.

Receita Líquida

O comportamento da receita líquida seguiu a mesma lógica da receita bruta, tendo percentuais semelhantes de aumento pelas mesmas razões apresentadas no item anterior. Assim, comparando a receita líquida de 31 de dezembro de 2021 com 31 de dezembro de 2020, tivemos um aumento de R\$ 11.850 mil. Em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, comparado como exercício social de 31 de dezembro de 2019, o aumento foi de R\$ 10.667 mil.

ii. *Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais*

A receita bruta com locação de imóveis da Companhia é apropriada contabilmente linearizando com os respectivos prazos de locação avençados. Com base nisso, os

principais fatores que influenciaram a evolução da receita bruta da Companhia ao longo dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 foram a conclusão de novos empreendimentos e locações das unidades em operação.

Adicionalmente, em 10 de março de 2020, a 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 financeiras, e destacou a importância das companhias abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Os *shopping centers*, tiveram suas atividades temporariamente suspensas a partir da 2ª quinzena de março, por conta da COVID-19, seguindo decretos das autoridades públicas das respectivas localidades. Durante este período, alguns locatários tiveram os aluguéis pagos normalmente e outros com descontos negociados caso a caso, no acumulado de 2020, o inadimplemento acumulado frente às receitas de locação foi de 34%, refletindo o esforço da Companhia no segundo semestre nas renegociações e acordos com os lojistas.

No caso dos ComVems, centros de conveniência que a Companhia desenvolve e administra, não houve suspensão de atividades, apenas alguns perfis de locatários tiveram impactos maiores por não serem classificados como essencial. Destemodo, os empreendimentos mantiveram seu funcionamento, com ênfase nas atividades essenciais de alimentação, supermercados, farmácias e serviços de saúde. Durante este período, o impacto da inadimplência nesta plataforma foi da ordem de 20% frente às receitas de 2020.

(b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

A maior parte da carteira de recebíveis da Companhia é corrigida pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado ("IGPM"). O restante da carteira de recebíveis da Companhia, formada por aplicações financeiras, é corrigida pelo CDI (Certificados de Depósitos Interbancários). Não existem outras variações das receitas atribuíveis às modificações de preços ou taxas de câmbio.

(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor, quando relevante

Os resultados operacionais e financeiros da Companhia são impactados por variações nos preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros, conforme indicado abaixo:

- IGPM / IPCA – a receita de locação dos imóveis é atualizada por esse índice.
- CDI – Todas as aplicações financeiras da Companhia e a parcela do endividamento que não se refere a financiamentos à aquisição de imóveis e construção (que são atualizados pela TR), estão atrelados à variação do CDI.
- Taxas de Câmbio – A Companhia não possui valores a receber ou dívidas denominadas em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum custo da Companhia

é denominado em moeda estrangeira.

- TR – 50,1% do endividamento da Companhia estavam atrelados a esse índice em 31 de dezembro de 2021.

10.3 Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Nos últimos três exercícios sociais, não houve introdução ou alienação de segmento operacional da Companhia.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Nos últimos três exercícios sociais, não houve qualquer evento de constituição, aquisição ou alienação de participação societária que tenha causado ou seja capaz de causar efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia e/ou em seus resultados nos últimos três exercícios sociais.

(c) Eventos ou operações não usuais

Não houve eventos ou operações não usuais nos últimos três exercícios sociais que tenham causado ou sejam capazes de causar efeitos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

10.4 – Os diretores devem comentar:

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis.

Em 2019:

Em 1º de janeiro de 2019, entraram em vigor os seguintes pronunciamentos e interpretações:

(i) IFRS 16 / CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e, ainda, arrendamentos em que a Companhia não controla o ativo e nem direciona o uso. Estes arrendamentos continuaram sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. A Companhia não possui outros arrendamentos sujeitos ao escopo da nova norma e, desta forma, não reconheceu ativos de direito de uso e passivos de arrendamento.

(ii) ICPC 22/IFRIC 23 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação do ICPC 22 esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro. A Administração da Companhia deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A interpretação foi aprovada em 21 de dezembro de 2018 e entrou em vigência em 1º de janeiro de 2019. Na avaliação da Administração da Companhia, não há impactos significativos sem decorrência da interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

Em 2020:

No ano de 2020, não houve alterações em relação às práticas contábeis adotadas em 2019 pela Companhia.

Em 2021:

No ano de 2021, não houve alterações em relação às práticas contábeis adotadas em 2020 pela Companhia.

b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

A Companhia optou por alterar os critérios utilizados na mensuração do valor justo de suas propriedades para investimento, conforme pronunciamento do CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro. Desta forma, revisitou as taxas utilizadas na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, estornando a depreciação decorrente da mudança na mensuração das propriedades para investimento, identificou a necessidade de constituir ou reapresentar, devido à mudança de estimativa, os tributos diferidos sobre os saldos de ajuste de avaliação patrimonial e prejuízo fiscal existente na controladora e suas investidas, conforme o pronunciamento do CPC 32 - Tributos sobre o Lucro.

Com o impacto nos resultados e patrimônio líquido nas investidas individualmente em empresas controladas e controladas em conjunto, foi refletido o efeito de equivalência patrimonial sobre os ajustes efetuados, assim como baixa do ágio sobre investimentos existente na Companhia, reflexo dos ajustes nas adições e baixas sobre as compras e vendas de participações societárias nas investidas e reclassificação de apurações de ganho e perda de compras e vendas de participações societárias nas investidas do resultado do exercício para transações de capital.

c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor.

Os relatórios de auditoria dos auditores para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2021 não foram objeto de ressalvas e/ou ênfases.

d) Comentários dos diretores em relação às ênfases/deficiências dos relatórios dos auditores independentes.

Não aplicável, considerando que os relatórios de auditoria dos auditores para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 não foram objeto de ressalvas e/ou ênfases.

10.5 – Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pelo emissor, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

As demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

As demonstrações financeiras são preparadas utilizando o custo histórico como base de valor exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Principais práticas contábeis adotadas

Reconhecimento da receita

Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos é tratada como “linearização da receita”, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável ao valor contábil

líquido do ativo ou passivo financeiro.

A receita de juros é incluída como receita financeira na demonstração do resultado. O resultado do período é apurado pelo regime de competência.

Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalente de caixa incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “avaliadas ao valor justo por meio do resultado”. A abertura destas aplicações por tipo está apresentada na Nota Explicativa nº 3.

Títulos e valores mobiliários substancialmente incluem Certificados de Depósitos Bancários (CDB) os quais são classificados a valor justo por meio de resultado.

Contas a receber

São apresentadas a valor presente e de realização. O grupo é composto pelas contas de créditos a receber e inclui também a conta de aluguéis a receber referente aos valores já considerados como receitas, ainda não recebidas contabilizados pelo regime de competência.

Tributos a recuperar

São registrados nessa conta os valores de imposto de renda retidos de aplicações financeiras e impostos e contribuições a compensar.

Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações financeiras da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Na controladora o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente) ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da

controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina em cada data de fechamento do balanço patrimonial se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo.

Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Ganhos e perdas resultantes das variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídas na demonstração do resultado do exercício em que forem geradas.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda.

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

Provisão para redução ao valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas,

operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Imposto de renda e contribuição social

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais.

As alíquotas de impostos e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Conforme facultado pela legislação tributária certas empresas controladas optaram pelo regime delucro presumido.

Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário são demonstrados como não circulantes.

Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita ou em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente estes efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A elaboração das demonstrações financeiras requer a adoção, por parte da Administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

a) Demandas judiciais e riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas poderemos ser adversamente afetados independentemente do respectivo resultado final.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos.

b) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se tornam parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros.

Quando reconhecidos são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável).

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e as despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos sendo destacada a participação de não controladores.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas. Para as investidas que têm controle compartilhado, os ativos, passivos, receitas e despesas são consolidados de forma proporcional à participação da Empresa.

10.6 – Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando:

Não aplicável, dado que não existem outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021.

10.7 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6, os diretores devem comentar:

- a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor
- b. natureza e o propósito da operação
- c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, dado que não existem outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021.

10.8 – Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

(a) Investimentos, incluindo:

- i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos;*
- ii. fontes de financiamento dos investimentos;*
- iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.*

O negócio da Companhia está focado exclusivamente nas atividades de aquisição, construção para Locação de Imóveis. A aquisição de terrenos, o desenvolvimento de projetos e as construções são destinadas para locação, em sua maioria para pessoas jurídicas. A estrutura de capital da Companhia é fundamental para a aquisição de terrenos, aquisição imóveis, custos de marketing, custos legais e comissões, já que a Companhia conta com financiamentos disponíveis para os gastos com aquisição e construção.

A administração da Companhia pretende manter estratégia focando seus esforços na qualidade e classes dos seus ativos, plataformas de desenvolvimento mais promissoras do Brasil, com portfólio em Locais Premium de atividade econômica, com foco nas localizações ideais para cada perfil de empreendimento.

O ComVem é uma grande plataforma de Strip Malls do Brasil, tendo entregue 19 projetos desde o início em 2013. Com os ativos em desenvolvimento, o ComVem estará ainda mais bem posicionado nas regiões mais ricas do Brasil, com ênfase na cidade de São Paulo.).

O ComVem cobre todas as etapas de desenvolvimento de Strip Malls, tendo entregue com sucessoativos de vários tamanhos e arquiteturas com retornos atraentes nos projetos.

Como princípio operacional, os financiamentos são garantidos pelo próprio imóvel, de forma que ospagamentos das parcelas sejam completamente passíveis de quitação com as receitas de locação dos respectivos imóveis.

Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos da COVID-19 em nossas operações podem justificar, no futuro e caso os diretores da nossa Companhiajulguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos e capital de giro.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor.

Em 17 de agosto de 2020, a HBR contratou a aquisição de certos ativos da Helbor, no

valor total de R\$132.139.963,00 (cento e trinta e dois milhões, cento e trinta e nove mil, novecentos e sessenta e três reais) (“Transações”).

Estas aquisições trarão importante crescimento para a Companhia, com foco nas principais plataformas que enxerga vantagem competitiva e oportunidades de geração de valor.

Por serem transações entre partes relacionadas, as Transações foram aprovadas pela Companhia e pela Helbor 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 da Companhia e da Helbor, que se abstiveram da deliberação.

A Companhia esclarece que o valor atribuído aos ativos abrangidos nas Transações foi fixado de acordo com metodologia de precificação acordada entre HBR e Helbor, considerando, inclusive, o valor atribuído aos ativos em questão no âmbito de operações similares realizadas com terceiros.

Sem prejuízo do disposto acima, a Companhia esclarece que a contratação das Transações, em fase final de negociação pelas partes, ainda não produz efeitos, dado que sua efetiva implementação está sujeita à verificação de determinadas condições suspensivas, incluindo (especialmente), a obtenção de recursos pela Companhia, bem como a conclusão satisfatória, a critério da Companhia, do processo de diligência legal dos ativos objeto das Transações.

A tabela abaixo descreve: (a) os 18 (dezoito) ativos objeto das Transações; (b) a natureza de cada uma das Transações; e (c) o valor de cada uma das Transações:

Ativo	Transação	Valor da Transação	% Adquirido	Tipo de operação	Localização para conclusão do projeto	Data Prevista	ABL Total
HESA 164	Aquisição de unidades Prontas	R\$ 4.509.238,00	70%	ComVem	Curitiba, PR	2021	994
HESA 134	Aquisição de unidades Prontas	R\$ 3.500.000,00	80%	ComVem	Curitiba, PR	2022	758
HESA 96	Aquisição de quotas da SPE detentora do Ativo	R\$ 54.000.000,00	25,5%	3A	São Paulo, SP	2023	37.626
HESA 159	Aquisição de quotas da SPE detentora do Ativo	R\$ 30.000.000,00	80%	3A	São Paulo, SP	2024	54.455
HESA 205	Aquisição de quotas da SPE detentora do Ativo	R\$ 1.200.000,00	100%	ComVem	São Paulo, SP	2023	3.009
HESA 204	Aquisição de quotas da SPE detentora do Ativo	R\$ 2.950.131,00	100%	ComVem	São Paulo, SP	2023	1.173
HESA 183	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 7.664.072,00	85%	ComVem	São Paulo, SP	2023	2.273
HESA 176	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 262.554,00	60%	ComVem	Campinas, SP	2024	4.856
TF 57	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 422.627,00	60%	ComVem	São Paulo, SP	2025	7.372
HESA 184	Aquisição de fração ideal de imóveis	R\$ 1.700.000,00	60%	ComVem	São Paulo, SP	2024	2.319
HESA 201	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 19.169,00	70%	ComVem	São Paulo, SP	2023	1.624
HESA 119	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 8.994.914,00	80%	ComVem	São Paulo, SP	2024	4.053
ALDEN 1	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 2.221.834,00	50%	ComVem	São Paulo, SP	2025	6.365
HESA 189	Aquisição de quotas da SPE detentora do ativo	R\$ 1.580.918,00	80%	ComVem	São Paulo, SP	2024	1.540
HESA 197	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 3.464.506,00	75%	ComVem	São Bernardo do Campo, SP	2024	10.175

HESA 177	Aquisição de fração ideal de imóvel	R\$ 1.500.000,00	100%	ComVem	São Paulo, SP	2026	523
HESA CANARIO	Aquisição de quotas da SPE detentora do Ativo	R\$ 8.000.000,00	60%	ComVem	São Paulo, SP	2024	2.403
HESA UPER HOUSE TAQUARAL	Aquisição de quotas da SPE detentora do Ativo	R\$ 150.000,00	100%	ComVem	Campinas, SP	2024	1.103

Com exceção das Transações envolvendo a transferência de unidades acabadas, conforme descrito na tabela acima, as Transferências têm como objetivo possibilitar que a Companhia explore as fachadas ativas e/ou as áreas voltadas a uso comercial de empreendimentos desenvolvidos pela Helbor. Dessa forma, a Companhia atuará como co-incorporadora de determinados empreendimentos, nos quais deverá, eventualmente, investir novos recursos, proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

c. novos produtos e serviços, indicando:

i. descrição das pesquisas em andamento já divulgadas:

A Companhia conta com experiência neste mercado, contando com uma base robusta de informações que permitem a tomada de decisão de investimentos, bem como expectativa de receitas a serem geradas nos ativos para desenvolvimento.

ii. montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços:

A Companhia conta com contratos firmados e de utilização recorrente para melhores mapeamentos de densidade comercial e preços praticados, através da ferramenta Geofusion, além de oportunamente encomendar serviços das consultorias especializadas de mercado imobiliário, como a CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Colliers, Cushman&Wakefield dentre outras.

iii. projetos em desenvolvimento já divulgados:

Além do investimento na aquisição das propriedades conforme exposto neste documento, a Companhia possui compromisso de investimento no desenvolvimento destas propriedades ao longo dos próximos anos. Em adição a isto, a Companhia possui dois outros projetos ora em desenvolvimento que totalizam R\$ 110 milhões, sendo parte já investida e parte à investir.

iv. montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços:

A Companhia estima investir nos próximos anos, montante em torno de R\$ 800 milhões no desenvolvimento dos ativos ora adquiridos.

10.9 Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

A Administração entende que os principais fatores já foram abordados ao longo dos itens anteriores, mas sempre é importante mencionar os impactos da pandemia COVID-19 nas operações, especialmente de shopping centers, e junto as operações de varejo, decorrente das restrições de circulação e abertura das lojas.

Além disso, as condições macroeconômicas e fiscais do País, que podem vir a interferir na condução das políticas da Companhia como de aplicação de índices de correção, disponibilidade de linhas de crédito mais competitivas, muito embora a Companhia tenha acessado linhas muito favoráveis, está sempre sujeita a mudanças conjunturais que possam vir a interferir na precificação de novos financiamentos de projetos.

Anexo II – Proposta de Destinação do Lucro Líquido

(na forma do Anexo 9-I-II da Instrução CVM 481/09, em cumprimento ao disposto no art. 9º, inciso III, da Instrução CVM nº 481/09)

1. Informar o lucro líquido do exercício.

R\$ 156.163.243,03 (cento e cinquenta e seis milhões cento e sessenta e três mil duzentos e quarenta e três reais e três centavos).

2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados.

Não aplicável, considerando que não haverá distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio, uma vez que o lucro líquido auferido pela Companhia é integralmente composto de lucro não realizado decorrente de reavaliação de ativos imobilizados da Companhia a valor justo em decorrência da melhoria das condições do mercado pós-pandemia COVID-19.

3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído.

Não aplicável.

4. Informar o montante de global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.

Não aplicável.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

(a) O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe.

Não aplicável.

(b) A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio.

Não aplicável.

(c) Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio.

Não aplicável.

(d) Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Não aplicável.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores: (a) informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; e (b) informar a data dos respectivos pagamentos.

Não aplicável.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

(a) Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores:

Descrição	2021	2020	2019
Lucro Líquido por ação	R\$1,5133	(R\$0,32)	R\$1,03

(b) Dividendos e juros sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores.

Descrição	2021	2020	2019
Dividendos por ação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Juros sobre capital próprio por ação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00

8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:

(a) Identificar o montante destinado à reserva legal.

R\$ 7.808.162,15 (sete milhões oitocentos e oito mil cento e sessenta e dois reais e quinze centavos).

(b) Detalhar a forma de cálculo da reserva legal:

5% (cinco por cento) de lucro líquido do exercício, na forma do artigo 193 da Lei das S.A.

9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos.

Não aplicável, pois a Companhia não possui ações preferenciais emitidas.

10. Em relação ao dividendo obrigatório:

(a) Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto.

25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado, nos termos do art. 202 da Lei das S.A. e art. 38 do Estatuto Social da Companhia.

(b) Informar se ele está sendo pago integralmente.

Não, pois o lucro líquido apurado decorre de reavaliação de ativos imobilizados da Companhia a valor justo em decorrência da melhoria das condições do mercado pós-pandemia COVID-19.

(c) Informar o montante eventualmente retido.
R\$ 0,00.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da companhia.

Não aplicável.

12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências.

Não aplicável.

13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar.

25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado, nos termos do art. 202 da Lei das S.A. e art. 38 do Estatuto Social da Companhia, no montante de R\$ 37.088.770,22 (trinta e sete milhões oitenta e oito mil setecentos e setenta reais e vinte e dois centavos).

14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias.

Não aplicável.

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício ajustado no montante de R\$ 111.266.310,70 (cento e onze milhões duzentos e sessenta e seis mil trezentos e dez reais e setenta centavos)

16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

Não aplicável.

Anexo III – Composição do Conselho de Administração

(na forma dos itens 12.5 a 12.10 do formulário de referência, em cumprimento ao disposto no art. 10, inciso III, da Instrução CVM nº 481/09)

Nos termos do art. 10 da Instrução CVM 481, a Companhia divulga abaixo aos seus acionistas as informações referentes aos candidatos ao Conselho de Administração da Companhia.

A Companhia não pode prever o resultado das eleições e tampouco tem informações sobre os candidatos que podem vir a ser propostos durante a AGO. Caso V.Sa. deseje participar de tais discussões, recomendamos que compareça de forma a poder analisar e julgar os candidatos que venham a ser considerados nas Assembleias.

12.5. Composição e experiência profissional dos membros do conselho de administração indicados pela administração

Nome	Henrique Borenstein
Data de nascimento	29/01/1936
Profissão	Economista
CPF ou número do passaporte	107.102.488-49
Cargo eletivo ocupado	Presidente do Conselho de Administração
Data de eleição	28/04/2022
Data da posse	Até 28/05/2022
Prazo do mandato	AGO a ser realizada em 2024
Outros cargos ou funções exercidos no emissor	Pertence apenas ao Conselho de Administração
Eleito pelo controlador	Sim
Membro independente	Não
Número de mandatos consecutivos	7 (considerando eventual reeleição na AGO)
Experiência profissional, Declaração de Eventuais Condenações e Critérios de Independência, se aplicável	Formado em Economia pela Universidade Mackenzie, empresário, foi acionista e diretor do Banco de Crédito Nacional - BCN, do Banco de Investimentos BCN e diretor da Financiadora BCN por 31 anos - metade desse período atuou como diretor do Banco de Investimentos BCN Barclays. É fundador e diretor da Hélio Borenstein S.A. - Administração, Participações e Comércio e fundador e diretor-presidente da Companhia desde 1977. Já fundou e comandou empresas ligadas ao comércio e ao desenvolvimento econômico, entre as quais a Cotac - Comércio de Tratores, Automóveis e Caminhões S/A, concessionária Chevrolet em Mogi das Cruzes (SP), e a Finacional Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

	O Sr. Henrique Borenstein atuou anteriormente, por 4 mandatos consecutivos, como Diretor Presidente da Companhia. O Sr. Henrique é acusado em dois Processos Administrativos Sancionadores instaurados pela CVM para apurar eventual responsabilidade pela realização de oferta pública de CICs hoteleiros sem a obtenção de registro ou dispensa - processos RJ2018/7209 e RJ2018/7211. Os processos RJ2018/7209 e RJ2018/7211 foram julgados em dezembro de 2019 e fevereiro de 2020, respectivamente, e resultaram na aplicação de penas de multa pecuniária e advertência ao Sr. Henrique. Atualmente os efeitos das penas em referência encontram-se suspensos em virtude de recursos formulados ao Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ainda pendentes de julgamento. Exceto pelo descrito acima, o Sr. Henrique declara que, nos últimos 5 (cinco) anos: a) não sofreu qualquer condenação criminal, b) não sofreu qualquer condenação, ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha ocasionada a sua suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. O Sr. Henrique declara, portanto, estar devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. O Sr. Henrique não é considerado Pessoa Politicamente Exposta nos termos da Resolução CVM 50/21.
--	---

Nome	Henry Borenstein
Data de nascimento	09/10/1973
Profissão	Administrador de Empresas
CPF ou número do passaporte	248.340.628-99
Cargo eletivo ocupado	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Data de eleição	28/04/2022
Data da posse	Até 28/05/2022
Prazo do mandato	AGO a ser realizada em 2024
Outros cargos ou funções exercidos no emissor	Pertence apenas ao Conselho de Administração
Eleito pelo controlador	Sim

Membro independente	Não
Número de mandatos consecutivos	7 (considerando eventual reeleição na AGO)
Experiência profissional, Declaração de Eventuais Condenações e Critérios de Independência, se aplicável	Formado em Administração de Empresas pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas (UniFMU), possui cursos de especialização nas áreas financeira e de Direito Imobiliário. É diretor da Companhia desde 1995, sendo o responsável pela área de Planejamento, Novos Negócios e Viabilidade Financeira e Jurídica dos empreendimentos imobiliários incorporados pela empresa. Adicionalmente, o Sr. Henry Borenstein atuou anteriormente, por 1 mandato consecutivo, como Diretor Presidente da Companhia. O Sr. Henry participou do desenvolvimento de mais de 240 projetos ao longo de sua carreira. O Sr. Henry é acusado em três Processos Administrativos Sancionadores instaurados pela CVM para apurar eventual responsabilidade pela realização de oferta pública de CICs hoteleiros sem a obtenção de registro ou dispensa - processos RJ2017/4920, RJ2018/7209 e RJ2018/7211. O processo RJ2018/7209 foi julgado em dezembro de 2019 e resultou na aplicação de pena de multa pecuniária ao Sr. Henry. Os Processos RJ2017/4920 e RJ2018/7211 foram julgados em fevereiro de 2020 e resultaram, respectivamente, na aplicação de penas de multa pecuniária e advertência ao Sr. Henry. Atualmente os efeitos das penas aplicadas nos três processos encontram-se suspensos em virtude de recursos formulados ao Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ainda pendentes de julgamento. Exceto pelo descrito acima, o Sr. Henry declara que, nos últimos 5 (cinco) anos: a) não sofreu qualquer condenação criminal, b) não sofreu qualquer condenação, ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha ocasionada a sua suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. O Sr. Henry declara, portanto, estar devidamente habilitado para a prática de suas atividades

	profissionais. O Sr. Henry não é considerado Pessoa Politicamente Exposta nos termos da Resolução CVM 50/21.
--	--

Nome	Rodolpho Amboss
Data de nascimento	10/05/1963
Profissão	Administrador de Empresas
CPF ou número do passaporte	742.664.117-15
Cargo eletivo ocupado	Membro do Conselho de Administração
Data de eleição	28/04/2022
Data da posse	Até 28/05/2022
Prazo do mandato	AGO a ser realizada em 2024
Outros cargos ou funções exercidos no emissor	Pertence ao Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos
Eleito pelo controlador	Sim
Membro independente	Sim
Número de mandatos consecutivos	1 (considerando eventual reeleição na AGO)
Experiência profissional, Declaração de Eventuais Condenações e Critérios de Independência, se aplicável	Rodolpho Amboss é sócio-fundador e diretor executivo da Silverpeak Real Estate Partners, empresa de administração e gestão de fundos globais de investimento imobiliário. É formado em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), com mestrado em Administração de Empresas pela Booth School of Business da Universidade de Chicago. Atualmente é também vice presidente do Conselho de Administração e presidente do Comitê de Pessoas da Construtora Tenda S.A. Além disso, o Sr. Rodolpho declara que, nos últimos 5 (cinco) anos: a) não sofreu qualquer condenação criminal, b) não sofreu qualquer condenação, ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha ocasionada a sua suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. O Sr. Rodolpho declara, portanto, estar devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. O Sr. Rodolpho não é considerado Pessoa Politicamente Exposta nos termos da Resolução CVM 50/21.

	O Sr. Rodolpho cumpre com os critérios de independência previstos no art. 16, §1º do Regulamento do Novo Mercado, bem como que não se enquadra em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, §2º do referido Regulamento, nos termos de declaração apresentada ao Conselho de Administração da Companhia.
--	---

Nome	José Luiz Acar Pedro
Data de nascimento	23/11/1952
Profissão	Administrador de Empresas
CPF ou número do passaporte	607.571.598-34
Cargo eletivo ocupado	Membro do Conselho de Administração
Data de eleição	28/04/2022
Data da posse	Até 28/05/2022
Prazo do mandato	AGO a ser realizada em 2024
Outros cargos ou funções exercidos no emissor	Pertence do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos
Eleito pelo controlador	Sim
Membro independente	Sim
Número de mandatos consecutivos	1 (considerando eventual reeleição na AGO)
Experiência profissional, Declaração de Eventuais Condenações e Critérios de Independência, se aplicável	Iniciou a carreira como auxiliar de Escritório na Empresa Serbank S.A que depois foi incorporada pelo BCN Banco de Crédito Nacional, onde exerceu diversos cargos com a Família Conde, chegando a Vice Presidente. O Banco foi vendido ao Bradesco em 1997, tendo o Sr. José Luiz continuado na Organização Bradesco, na função de Vice Presidente do Banco BCN, CEO do mesmo, CEO do Banco Mercantil de São Paulo, adquirido pelo Bradesco, e Vice Presidente do Bradesco, atuando em diversas áreas até 2010. Posteriormente, o Sr. José Luiz entrou como Partner do Banco BTG PACTUAL S.A., participando do Comitê Executivo, e atuando como CEO no processo de recuperação do Banco Pan. Em janeiro de 2018, foi nomeado Chairman do Wealth Management do Banco BTG Pactual S.A., saindo a seu próprio pedido em maio de 2019, para desenvolver seu próprio negócio: Devas Investimentos e Participações Ltda. Além disso, o Sr. José Luiz declara que, nos últimos 5 (cinco) anos: a) não sofreu qualquer condenação

	criminal, b) não sofreu qualquer condenação, ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha ocasionada a sua suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. O Sr. José Luiz declara, portanto, estar devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. O Sr. José Luiz não é considerado Pessoa Politicamente Exposta nos termos da Resolução CVM 50/21. O Sr. José Luiz cumpre com os critérios de independência previstos no art. 16, §1º do Regulamento do Novo Mercado, bem como que não se enquadra em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, §2º do referido Regulamento, nos termos de declaração apresentada ao Conselho de Administração da Companhia.
--	---

Nome	Claudio Thomaz Lobo Sonder
Data de nascimento	25/04/1942
Profissão	Economista
CPF ou número do passaporte	066.934.078-20
Cargo eletivo ocupado	Membro do Conselho de Administração
Data de eleição	28/04/2022
Data da posse	Até 28/05/2022
Prazo do mandato	AGO a ser realizada em 2024
Outros cargos ou funções exercidos no emissor	Não há
Eleito pelo controlador	Sim
Membro independente	Sim
Número de mandatos consecutivos	1 (considerando eventual reeleição na AGO)
Experiência profissional, Declaração de Eventuais Condenações e Critérios de Independência, se aplicável	Engenheiro Químico e Economista, com cursos de extensão em Munique/Alemanha e Boston/USA. Carreira de 38 anos (1966-2004) na Indústria Químico-Farmacêutica Hoechst - 25 anos no Brasil (de 1983-1994 no cargo de Diretor Presidente), acrescidos de 8 anos na Alemanha e de 5 anos nos Estados Unidos -. Em Frankfurt foi Membro do Conselho Diretor da Hoechst AG; nos Estados Unidos foi Presidente da empresa química

	Celanese. De volta ao Brasil, a partir de 2004, foi membro do Conselho de Administração da Cyrela Brazil Realty SA, Presidente do Conselho de Administração de Lojas Renner SA, Membro do Conselho de Administração da OGX SA, Membro do Conselho de Administração do Grupo RBS, Vice Presidente da Mesa Diretora do Conselho Deliberativo do Hospital Albert Einstein, Presidente do Conselho da Sociedade de Cultura Artística. Atualmente é Presidente do Conselho de Administração e Vice Presidente Executivo da Suzano Holding e da IPLF Holding; Vice Presidente do Conselho de Administração da Suzano S.A.; Presidente do Conselho de Administração da Corretora de Seguros MDS; Diretor da Alden Desenvolvimento Imobiliário; Membro do Conselho de Administração da Fundação Bienal e Membro do Conselho de Administração da Associação Pinacoteca de Arte e Cultura. Além disso, o Sr. Claudio Thomaz declara que, nos últimos 5 (cinco) anos: a) não sofreu qualquer condenação criminal, b) não sofreu qualquer condenação, ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha ocasionado a sua suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. O Sr. José Luiz declara, portanto, estar devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. O Sr. José Luiz não é considerado Pessoa Politicamente Exposta nos termos da Resolução CVM 50/21. O Sr. Claudio cumpre com os critérios de independência previstos no art. 16, §1º do Regulamento do Novo Mercado, bem como que não se enquadra em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, §2º do referido Regulamento, nos termos de declaração apresentada ao Conselho de Administração da Companhia.
--	---

Nome	Guilherme de Moraes Vicente
Data de nascimento	25/08/1981

Profissão	Analista de investimentos
CPF ou número do passaporte	218.395.968-13
Cargo eletivo ocupado	Membro do Conselho de Administração
Data de eleição	28/04/2022
Data da posse	Até 28/05/2022
Prazo do mandato	AGO a ser realizada em 2024
Outros cargos ou funções exercidos no emissor	Não há
Eleito pelo controlador	Sim
Membro independente	Sim
Número de mandatos consecutivos	0
Experiência profissional, Declaração de Eventuais Condenações e Critérios de Independência, se aplicável	Administrador de Empresas formado pela EAESP/FGV e Investidor em companhias latino americanas com 18 anos de experiência. Carreira de mais de 20 anos na área Financeira, estabelecida em mercados de capitais e na gestão de fundos de ações. Atuação desde 2014 em Conselhos de Administração, Conselho Fiscal e Comitê de Estratégia e Finanças em empresas como PDG, BIOSEV, Fundação Tupy, Banco ABC Brasil, dentre outras. Atualmente é Sócio e Analista de Investimentos especializado em companhias latino americanas da Onyx Equity Management e desde 2012 atua como Vice-Presidente da AMEC (Associação dos Investidores do Mercado de Capitais). Além disso, o Sr. Guilherme Vicente declara que, nos últimos 5 (cinco) anos: a) não sofreu qualquer condenação criminal, b) não sofreu qualquer condenação, ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, c) não sofreu qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tenha ocasionado a sua suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. O Sr. Guilherme Vicente declara, portanto, estar devidamente habilitado para a prática de suas atividades profissionais. O Sr. Guilherme Vicente não é considerado Pessoa

	Politicamente Exposta nos termos da Resolução CVM 50/21. O Sr. Guilherme Vicente cumpre com os critérios de independência previstos no art. 16, §1º do Regulamento do Novo Mercado, bem como que não se enquadra em qualquer das hipóteses previstas no art. 16, § 2º, do referido Regulamento, nos termos de declaração apresentada ao Conselho de Administração da Companhia.
--	---

12.6. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro do conselho de administração ou do conselho fiscal no último exercício, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo.

Conselho de Administração	Total de reuniões realizadas pelo respectivo órgão desde a posse	% de participação do membro nas reuniões realizadas após a posse
Henrique Borenstein	08	100%
Henry Borenstein	08	100%
Rodolpho Amboss	08	100%
José Luiz Acar Pedro	08	100%
Claudio Thomaz Lobo Sonder	08	100%

12.7. Fornecer as informações mencionadas no item 12.5 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários.

Não aplicável, tendo em vista que a proposta da administração é somente para eleição dos membros acima para compor conselho de administração.

12.8. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo.

Não aplicável, tendo em vista que a proposta da administração é somente para eleição dos membros acima para compor conselho de administração.

12.9. Informar a existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau entre: (a) administradores do emissor; (b) i. administradores do emissor e ii. administradores de controladas, diretas ou indiretas, do emissor; (c) i. administradores do emissor ou de suas controladas, diretas ou indiretas e ii. controladores diretos ou indiretos do emissor; e (d) i. administradores do emissor e ii. administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas do emissor

O Sr. Henry Borenstein, membro do Conselho da Administração da Companhia, é filho (1º grau de consanguinidade) do Sr. Henrique Borenstein, presidente do Conselho de Administração da Companhia.

12.10. Informar sobre relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores do emissor e: (a) sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social; (b) controlador direto ou indireto do emissor; e (c) caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas.

2021

Identificação	Administrador do Emissor: Henrique Borenstein Parte Relacionada: Helio Borenstein S.A. Administração Participação e Comércio
CPF/CNPJ	107.102.488-49 e 52.541.307/0001-01
Cargo/função	Presidente do Conselho de Administração / Acionista controlador
Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Controle
Tipo de pessoa relacionada	Controlada direta
Observação	O Sr. Henrique é o maior acionista da Hélio Borenstein S.A. Adm., Part. E Comércio, controladora da HBR, e é o Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

2020

Identificação	Administrador do Emissor: Henrique Borenstein Parte Relacionada: Helio Borenstein S.A. Administração Participação e Comércio
CPF/CNPJ	107.102.488-49 e 52.541.307/0001-01
Cargo/função	Presidente do Conselho de Administração / Acionista controlador

Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Controle
Tipo de pessoa relacionada	Controlada direta
Observação	O Sr. Henrique é o maior acionista da Hélio Borenstein S.A. Adm., Part. E Comércio, controladora da HBR, e é o Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

2019

Identificação	Administrador do Emissor: Henrique Borenstein Parte Relacionada: Helio Borenstein S.A. Administração Participação e Comércio
CPF/CNPJ	107.102.488-49 e 52.541.307/0001-01
Cargo/função	Presidente do Conselho de Administração / Acionista controlador
Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Controle
Tipo de pessoa relacionada	Controlada direta
Observação	O Sr. Henrique é o maior acionista da Hélio Borenstein S.A. Adm., Part. E Comércio, controladora da HBR, e é o Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Anexo IV - Informações sobre a Proposta de Remuneração dos Administradores e membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos
(na forma do item 13 do Formulário de Referência, em cumprimento ao disposto no art. 12, inciso II, da Instrução CVM nº 481/09)

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária–

13.1 - Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

a) objetivos da política ou prática de remuneração

A Companhia dispõe de Política de Remuneração dos Membros do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento, Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de agosto de 2020, com a finalidade de atrair e reter profissionais capacitados e mantê-los alinhados com os interesses da Companhia.

A Política de Remuneração adota como princípios:

- (i) assegurar critérios transparentes e adequados para definição da remuneração dos Administradores e dos membros do Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado;
- (ii) assegurar o equilíbrio da remuneração entre os diferentes cargos da Companhia, conforme sua função e nível de responsabilidade, bem como em relação ao mercado de trabalho; e
- (iii) permitir a atração e retenção de profissionais experientes e capacitados, alinhados aos planos e objetivos da Companhia.

b) composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração:

Os membros do Conselho de Administração da Companhia farão jus a uma Remuneração fixada por assembleia, considerando uma Remuneração Fixa, que corresponderá a um valor devido por reunião do Conselho de Administração, a ser pago após a realização das reuniões em referência, sendo certo que o valor em questão será idêntico para todos os membros, com exceção do Presidente e do Vice- Presidente, que poderão fazer jus a uma Remuneração Fixa superior, em função da maior responsabilidade inerente aos seus cargos.

Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros de Comitês de Assessoramento poderão acumular a Remuneração Fixa devida em virtude da sua participação nas reuniões do Conselho de Administração à Remuneração Fixa devida em virtude da sua participação no referido Comitê.

Diretoria:

Os membros da Diretoria farão jus a uma Remuneração Fixa e a um Pacote de Benefício e, adicionalmente, poderão fazer jus a uma Remuneração Variável, de Curto e/ou Longo Prazo.

A Remuneração Fixa dos membros da Diretoria será fixada individualmente, em função das responsabilidades dos seus cargos e as respectivas experiências individuais.

A Remuneração Variável, de Curto e Longo Prazo, da Diretoria será administrada pelo Conselho de Administração, que será responsável, entre outras coisas, por fixar as metas e os demais termos e condições desta Remuneração. Em todo caso, em se tratando de remuneração baseada em ações, os valores a serem pagos deverão observar os limites determinados pela Assembleia Geral.

O Conselho de Administração poderá delegar funções relativas à administração da Remuneração Variável da Diretoria ao Diretor Presidente.

Comitês de Assessoramento:

Os membros dos Comitês de Assessoramento da Companhia farão jus a uma Remuneração Fixa e poderão fazer jus a um Pacote de Benefícios.

Conselho Fiscal:

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, farão jus a uma Remuneração Fixa e poderão fazer jus a um Pacote de Benefícios.

- ii. *Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total*

Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2021	Conselho de Administração %	Diretoria Estatutária %	Comitê de Auditoria
Remuneração fixa anual	100,00%	100,00%	100,00%
Remuneração variável anual	0,00%	0,00%	0,00%
Benefícios pós-emprego	0,00%	0,00%	0,00%
Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo	0,00%	0,00%	0,00%
Remuneração baseada em ações	0,00%	0,00%	0,00%
Total da remuneração	100,00%	100,00%	100,00%

Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2020	Conselho de Administração %	Diretoria Estatutária %	Comitê de Auditoria
Remuneração fixa anual	0,00%	56,85%	0,00%
Remuneração variável anual	0,00%	43,15%	0,00%
Benefícios pós-emprego	0,00%	0,00%	0,00%
Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo	0,00%	0,00%	0,00%
Remuneração baseada em ações	0,00%	0,00%	0,00%
Total da remuneração	0,00%	100,00%	0,00%

Exercício Social Encerrado em 31 de dezembro de 2019	Conselho de Administração %	Diretoria Estatutária %
Remuneração fixa anual	0,00%	100,00%
Remuneração variável anual	0,00%	0,00%
Benefícios pós-emprego	0,00%	0,00%
Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo	0,00%	0,00%
Remuneração baseada em ações	0,00%	0,00%
Total da remuneração	0,00%	100,00%

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

A remuneração global dos administradores da Companhia é reavaliada anualmente e submetida à aprovação da Assembleia Geral de Acionistas. Os valores são comparados periodicamente com o mercado, através de pesquisas externas para avaliar reajustes dos componentes da remuneração. A comparação é feita com companhias do mesmo setor e com companhias que apresentam estrutura de cargo semelhante.

Remuneração Fixa: deverá ser mensal, ter como objetivo a compensação direta pelos serviços prestados pelo beneficiário e reconhecer as responsabilidades do cargo ocupado e as respectivas experiências individuais.

Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros de Comitês de Assessoramento poderão acumular a Remuneração Fixa devida em virtude da sua participação nas reuniões do Conselho de Administração à Remuneração Fixa devida em virtude da sua participação no referido Comitê.

Remuneração variável: deverá ter como objetivo direcionar as ações dos beneficiários ao cumprimento dos objetivos estratégicos da Companhia, visando atender aos interesses de seus investidores, clientes e demais stakeholders. Em qualquer hipótese a remuneração variável deverá observar critérios definidos, que poderão ser periodicamente revisados pela Companhia, preferencialmente baseando-se no atingimento de metas individuais e coletivas. Os montantes a serem atribuídos como remuneração variável deverão resultar de processo de avaliação objetiva e subjetiva das metas pré-estabelecidas dos beneficiários, as quais deverão ser revisadas periodicamente. Não há remuneração variável para os membros do Conselho de Administração, Comitês de Assessoramento e Conselho Fiscal.

iv. razões que justificam a composição da remuneração

A Remuneração Fixa baseia-se na prática adotada pelo mercado e visa a ser uma compensação direta pelos serviços prestados pelo beneficiário, reconhecendo as responsabilidades do cargo ocupado e as respectivas experiências individuais.

A Remuneração Variável tem como objetivo direcionar as ações dos Diretores ao cumprimento de objetivos estratégicos da Companhia, visando atender aos interesses de seus investidores, clientes e demais stakeholders.

A Remuneração Variável de Curto Prazo deverá premiar o atingimento e superação de metas e indicadores elaborados com base no orçamento anual da Companhia, devendo estar diretamente atrelada ao seu desempenho financeiro e operacional.

A Remuneração Variável de Longo Prazo, por sua vez, objetiva estimular e promover o desempenho sustentável da Companhia e o alcance de suas metas empresariais bem como atrair, reter, motivar e alinhar de forma eficiente os beneficiários, podendo contemplar, inclusive, a entrega de Ações ou opções de compra de Ações, conforme o caso, observados os limites determinados pela Assembleia Geral.

Por fim, o pacote de benefícios deverá oferecer aos Administradores e membros dos Comitês de Assessoramento e do Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, benefícios compatíveis com as práticas de mercado e de outras empresas de porte similar e/ou atuando no mesmo setor da Companhia.

v. A existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato.

Até 31 de julho de 2020, os membros do Conselho de Administração da Companhia não recebiam nenhuma remuneração. Além disso, apenas um dos membros da diretoria da

Companhia era remunerado. Isso se deve ao fato de que, até aquela data, a Companhia possuía acionistas como membros do Conselho de Administração e ocupando um cargo da diretoria. Nesta data, não há membros da Administração, Comitês de Assessoramento e Conselho Fiscal não remunerados por suas funções.

c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

- Remuneração fixa: O componente fixo da remuneração está alinhado às práticas de mercado, ao nível de responsabilidade de cada diretor e à experiência profissional.
- Remuneração Variável de Curto Prazo: baseia-se em metas e indicadores individuais elaborados com base no orçamento anual da Companhia, devidamente atrelados ao desempenho financeiro e operacional.
- Remuneração Variável de Longo Prazo: baseia-se em metas empresariais, podendo contemplar, inclusive, a entrega de Ações ou opções de compra de Ações, conforme o caso, observados os limites determinados pela Assembleia Geral.
- Pacote de Benefícios: não é atrelado a indicadores de desempenho.

d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

Nas reuniões de planejamento estratégico da Companhia são definidos indicadores de desempenho, que visam ao estabelecimento de metas de crescimento da Companhia. Desta forma, a busca de melhores resultados operacionais e financeiros se reflete na remuneração variável, mantendo as equipes motivadas.

e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

A remuneração, conforme descrita acima, tem como objetivo incentivar os membros do Conselho de Administração, dos Comitês de Assessoramento, da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, a buscar a melhor rentabilidade dos projetos desenvolvidos pela Companhia, de tal maneira a alinhar os interesses dos administradores e acionista.

Numa perspectiva de curto prazo, alinha salários e benefícios compatíveis com o mercado. Em médio prazo, alinha com a participação de resultados e em longo prazo, reter profissionais de qualificação, estando de acordo com o desempenho da Companhia, onde o profissional compartilha o risco e o resultado com a Companhia.

f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Não existe remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam.

Conforme delimitado pelo artigo 10 do Estatuto Social da Companhia, a Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estatutária da Companhia.

Nos termos do artigo 25 do Regimento Interno do Conselho de Administração, o Conselho de Administração deverá aprovar a distribuição da remuneração global anual dos administradores da Companhia na primeira reunião do Conselho que se realizar após a Assembleia Geral Ordinária de cada ano, nos termos da Política de Remuneração da Companhia.

ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos.

Para definição da remuneração dos Administradores da Companhia são consideradas as práticas de mercado para usualmente aplicadas no setor da Companhia, especialmente em empresas do mesmo porte da Companhia.

Os membros dos Comitês de Assessoramento da Companhia farão jus a uma Remuneração fixada pela assembleia, considerando uma Remuneração Fixa, que corresponderá a um valor devido por reunião, a ser pago após a realização das reuniões em referência, sendo certo que o valor em questão será idêntico para todos os membros.

iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor.

Não há índice ou periodicidade pré-definida para o reajuste da remuneração dos Administradores, dos membros do Conselho de Administração, dos Comitês de Assessoramento e Conselho Fiscal. A remuneração poderá ser revista periodicamente de forma a adequá-la às práticas de mercado e/ou à relevância dos membros ou dos respectivos cargos para a Companhia.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	2,75	0	8,75
Nº de membros remunerados	6	2,75	0	8,75
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	4.000.000,00	0,00	4.000.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	400.000,00	0,00	400.000,00
Participações em comitês	360.000,00	0,00	0,00	360.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Os membros do Conselho de Administração da Companhia serão remunerados por cada reunião de que participarem. A Companhia estima a realização de 12 reuniões no exercício social de 2022. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	
Total da remuneração	1.860.000,00	5.900.000,00	0,00	7.760.000,00

Remuneração do Exercício Social encerrado em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5	2,33	0	7,33
Nº de membros remunerados	5	2,33	0	7,33
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	2.693.166,66	0,00	2.693.166,66

Benefícios direto e indireto	0,00	241.704,78	0,00	241.704,78
Participações em comitês	80.000,00	0,00	0,00	80.000,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	790.000,00	0,00	0,00	790.000,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Os membros do Conselho de Administração da Companhia serão remunerados por cada reunião de que participarem. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	
Total da remuneração	870.000,00	2.934.871,44	0,00	3.804.871,44

Remuneração do Exercício Social encerrado em 31/12/2020 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,83	2,67	0,00	6,50
Nº de membros remunerados	0	1,50	0,00	1,5
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	529.476,81	0,00	529.476,81
Benefícios direto e indireto	0,00	102.814,56	0,00	102.814,56
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	480.000,00	0,00	480.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00

Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Os membros do Conselho de Administração da Companhia serão remunerados por cada reunião de que participarem. Em 2020 os membros do Conselho de Administração não receberam qualquer valor a título de remuneração. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	
Total da remuneração	0,00	1.112.291,37	-	1.112.291,37

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	3,00	0,00	6,00
Nº de membros remunerados	0,00	1,00	0,00	1,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	342.000,00	0,00	342.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular/Anual-2022- CVM/SEP. Por fim, os valores de remuneração informados são líquidos de encargos sociais que sejam ônus do empregador.	
Total da remuneração	0,00	342.000,00	0,00	342.000,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

13.3 – Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Exercício Social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2022				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	6	2,75	0	8,75
Número de membros remunerados ⁽¹⁾	0	2,75	0	2,75
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	312.500,00	0,00	312.500,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	1.500.0000,00	0,00	1.500.0000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	1.500.0000,00	0,00	1.500.0000,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2021				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	5	2,33	0	7,33
Número de membros remunerados ⁽¹⁾	0	0	0	0
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	3,83	2,67	0	6,5
Número de membros remunerados ⁽¹⁾	0	1,5	0	1,5
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do último exercício social	0,00	480.000,00	0,00	480.000,00

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	3	3	0	6
Número de membros remunerados ⁽¹⁾	0	0	0	0

Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do último exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do último exercício social	0,00	0,00	0,00	0,00

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

13.4 – Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:

a. Termos e condições gerais

Em 26 de agosto de 2020, os acionistas da HBR, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram: (i) um Plano de Incentivo de Longo Prazo ("Plano ILP"); e (ii) um Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações de Emissão da Companhia ("Plano de Opções").

Plano ILP

O Plano ILP contempla a concessão de ações de emissão da Companhia representando até 3% (três por cento) do seu capital social, verificado na data da efetiva concessão.

São elegíveis para participar do Plano ILP, sujeito à aprovação do Conselho de Administração: (a) os administradores e empregados da Companhia; e (b) os administradores e empregados de sociedades controladas pela Companhia que sejam considerados parte do pessoal-chave das sociedades em questão.

Plano de Opções

O Plano de Opções contempla a outorga de opções de compra que conferem direitos de aquisição sobre um total de 3.371.758 (três milhões, trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e oito) ações de emissão da Companhia ("Opções").

São elegíveis para participar do Plano de Opções os Srs. (a) André Luís de Oliveira Agostinho, na qualidade de Diretor Presidente da Companhia e (b) Luiz Henrique Peres, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores à época da assinatura do Plano de Opções.

b. Principais objetivos do Plano

Plano ILP

O Plano ILP tem como objetivo: (a) proporcionar e estimular a participação de administradores e empregados da HBR no capital social da Companhia; (b) atrair, estimular e manter vinculados à Companhia pessoal qualificado; e (c) alinhar os interesses dos administradores e empregados da HBR aos interesses da Companhia e dos seus acionistas.

Plano de Opções

O Plano de Opções tem como objetivo: (a) proporcionar e estimular a participação dos Diretores elegíveis no capital social da HBR; e (b) alinhar os seus interesses aos interesses da Companhia e dos seus acionistas.

c. Forma como o Plano contribui para esses objetivos

Plano ILP

A concessão de ações prevista no Plano ILP alinha os interesses dos administradores e

empregados da Companhia e das sociedades da controladas pela Companhia aos interesses dos acionistas, estimulando uma atitude de “dono”. Adicionalmente, a concessão mantém os beneficiários engajados no atingimento das respectivas metas.

Plano de Opções

A outorga das opções na forma do Plano de Opções busca alinhar o interesse dos Diretores elegíveis aos interesses da Companhia e dos seus acionistas, mantendo-os estimulados em prol do desenvolvimento da Companhia.

d. Como o Plano se insere na política de remuneração do emissor

O Plano ILP e o Plano de Opções possibilitam à HBR oferecer uma remuneração competitiva no mercado, viabilizando a atração e retenção de profissionais qualificados.

e. Como o Plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

Plano ILP

Ao promover uma atitude de “dono” e engajar os beneficiários no cumprimento das suas respectivas metas, o Plano ILP alinha os interesses dos beneficiários aos interesses dos acionistas e estimula o crescimento sustentável da Companhia. Adicionalmente, a fixação de períodos de carência e de períodos de indisponibilidade das ações recebidas na forma do Plano estimula uma visão de longo prazo dos resultados da HBR, focada na geração de valor agregado e na valorização das ações da Companhia.

Plano de Opções

Os prazos dos Períodos de Carência e as demais condições fixadas no Plano de Opções foram estruturados de forma a reter os Diretores elegíveis e estimular a uma visão de longo prazo da Companhia, focada no crescimento sustentável e valorização das ações.

f. Número máximo de ações abrangidas

Plano de ILP

O Plano ILP prevê a concessão de ações de emissão da Companhia representando até 3% (três por cento) do seu capital social, verificado na data da efetiva concessão.

Plano de Opções

A opções de compra outorgadas na forma do Plano conferem direitos de aquisição sobre um total de 3.371.758 (três milhões, trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e oito) ações de emissão da Companhia.

g. Número máximo de opções a serem outorgadas

Plano ILP

Item não aplicável ao Plano de Incentivo, haja vista que contempla a entrega de ações e não a outorga de opções de compra de ações.

Plano de Opções

O Plano de Opções prevê a outorga de até 3.371.758 (três milhões, trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e oito) opções de compra de ações de emissão da Companhia, sendo certo que:

A) O Diretor Presidente fará jus a até 2.578.403 (dois milhões, quinhentos e setenta e oito mil, quatrocentos e três) opções, todas opções tipo 1-C (opções com preço de exercício de R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos) e sujeitas a um período de carência de 5 (cinco) anos); e

B) O Diretor Financeiro fará jus a até 793.355 (setecentos e noventa e três mil, trezentos e cinquenta e cinco) Opções, sendo:

(i) 99.169 (noventa e nove mil, cento e sessenta e nove) opções tipo 1-A (Opções com preço de exercício de R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos) e sujeitas a um período de carência de 3 (três) anos);

(ii) 99.169 (noventa e nove mil, cento e sessenta e nove) opções tipo 2-A (opções com preço de exercício correspondente ao preço atribuído às ações na oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia e sujeitas a um período de carência de 3 (três) anos);

(iii) 99.169 (noventa e nove mil, cento e sessenta e nove) opções tipo 1-B (opções com preço de exercício de R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos) e sujeitas a um período de carência de 4 (quatro) anos);

(iv) 99.169 (noventa e nove mil, cento e sessenta e nove) opções tipo 2-B (opções com preço de exercício correspondente ao preço atribuído às ações na oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia e sujeitas a um período de carência de 4 (quatro) anos);

(v) 198.339 (cento e noventa e oito mil, trezentos e trinta e nove) opções tipo 1-C (opções com preço de exercício de R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos) e sujeitas a um período de carência de 5 (cinco) anos);

(i) 198.339 (cento e noventa e oito mil, trezentos e trinta e nove) opções tipo 2-C (opções com preço de exercício correspondente ao preço atribuído às ações na oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia e sujeitas a um período de carência de 5 (cinco) anos);

h. Condições de aquisição de ações

Plano ILP

Considerando que, no âmbito do Plano de Incentivo, as ações são concedidas aos Beneficiários e efetivamente transferidas, observados os prazos e as condições previamente estabelecidos em contrato, não há regras de aquisição de ações. Vale notar, entretanto, que nenhuma ação será transferida ao Beneficiário a não ser que todas as exigências legais, regulamentares e contratuais tenham sido integralmente cumpridas.

Plano de Opções

O Plano de Opções prevê que o exercício das Opções está sujeito:

(i) ao decurso do respectivo período de carência; e, cumulativamente,

(ii) ao cumprimento de quaisquer outras condições para o exercício das opções fixadas pelo Conselho de Administração.

Uma vez cumpridos os requisitos fixados no Plano, o Beneficiário poderá exercer as suas respectivas Opções mediante envio de comunicação à Companhia, observados os prazos e procedimentos fixados pelo Conselho de Administração e previstos no Contrato de Outorga do Beneficiário.

Em nenhuma hipótese qualquer ação será entregue ao Beneficiário até que tenham sido integralmente cumpridas todas as exigências legais e regulamentares aplicáveis, além das exigências fixadas no Plano.

i. Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

Plano ILP

Dado que, no âmbito do Plano de Ações, o instrumento de incentivo de longo prazo é a concessão de ações, não há fixação do preço de aquisição ou exercício.

Plano de Opções

O Plano de Opções prevê que o preço de exercício das opções poderá ser um valor fixo de R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos) ou, alternativamente, um valor variável, correspondente ao preço atribuído às Ações na oferta pública inicial de distribuição de ações da Companhia.

j. Critérios para fixação do prazo de exercício

Plano ILP

Dado que, no âmbito do Plano de Ações, o instrumento de incentivo de longo prazo é a concessão de ações, não há prazo de exercício, que é aplicável somente a opções. Não obstante, o Plano prevê que a efetiva transferência das ações para os beneficiários deverá estar sujeita ao decurso de um ou mais períodos de carência.

Plano de Opções

As opções outorgadas no âmbito do Plano de Opções são classificadas em tipos, em função do preço de exercício e do período de carência:

Preço de Exercício

- (i) as opções com preço de exercício no valor fixo de R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos) serão denominadas opções tipo “1”; e
- (ii) as opções com preço de exercício no valor correspondente ao preço atribuído às ações na oferta pública inicial de distribuição de ações da HBR serão denominadas opções tipo “2”.

Período de Carência

- (i) as opções sujeitas a um período de carência de 3 (três) anos serão denominadas opções tipo “A”;
- (ii) as opções sujeitas a um período de carência de 4 (quatro) anos serão denominadas opções tipo “B”; e
- (iii) as opções sujeitas a um período de carência de 5 (cinco) anos serão denominadas

opções tipo “C”.

k. Forma de liquidação

Plano ILP

De acordo com o Plano ILP, as ações serão transferidas aos beneficiários de acordo com as condições estabelecidas pelo Conselho de Administração nos programas e nos respectivos contratos dos beneficiários, desde que verificadas as condições aplicáveis. A Companhia utilizará ações em tesouraria para fazer jus à entrega de ações aos beneficiários.

Plano de Opções

Uma vez exercidas as opções, as ações correspondentes serão emitidas por meio de aumento de capital da Companhia. Alternativamente, poderão ser entregues ações mantidas em tesouraria pela Companhia, conforme regulamentação aplicável.

O Plano de Opções prevê, ainda, que os beneficiários poderão, a qualquer tempo, alienar Ações recebidas na forma deste Plano, observado o disposto no respectivo Contrato de Outorga, sendo certo que, na hipótese de a alienação ocorrer durante o prazo de pagamento do preço de determinadas Opções exercidas, o produto da venda das Ações deverá ser destinado prioritariamente ao pagamento do preço das referidas Opções.

l. Restrições à transferência das ações

Plano ILP

O Conselho de Administração poderá estabelecer um período durante o qual os Beneficiários estarão impedidos de vender, transferir ou, de qualquer forma, alienar, direta ou indiretamente, as Ações recebidas na forma do Plano ILP.

Plano de Opções

Não há – as ações recebidas pelos Beneficiários em decorrência do exercício das opções outorgadas na forma do Plano de Opções poderão ser alienadas, a qualquer tempo, inclusive durante o Prazo de Pagamento.

m. Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do Plano

Plano ILP

O Conselho de Administração terá amplos poderes para administrar o Plano ILP, incluindo para: (a) suspender a concessão de Ações na forma do Plano ILP; e (b) analisar casos excepcionais decorrente do, ou relacionados com, o Plano ILP, bem como estabelecer a regulamentação aplicável a eventuais casos omissos.

Adicionalmente, o Plano ILP prevê que:

(i) caso, durante a sua vigência do Plano ILP, o número de ações representativas do capital social da Companhia for aumentado ou diminuído, como resultado de bonificações em ações, grupamentos ou desdobramentos ou aumentos de capital relevantes, incluindo, sem limitação, aumentos de capital decorrentes de transações de incorporação ou incorporação de ações, o Conselho de Administração poderá realizar os ajustes apropriados no número de ações contemplados nos programas e contratos e ainda não transferidas;

(ii) caso, durante a sua vigência do Plano ILP, a Companhia seja objeto de transação que implique a alteração do seu controle, todo e qualquer período de carência será considerado vencido antecipadamente e os beneficiários deverão receber a totalidade das Ações às quais fariam jus na forma deste plano e dos respectivos Programas e Contratos; e

(iii) caso, durante a vigência do Plano ILP, a Companhia seja objeto de transação que implique a sua dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente ou, em sendo a sociedade remanescente, deixe de ter suas ações admitidas à negociação em bolsa de valores, as ações contempladas neste Plano poderão, a critério do Conselho de Administração, ser transferidas para a sociedade remanescente ou ter os seus períodos de carência vencidos antecipadamente.

Por fim, o Plano ILP prevê que, observados os limites fixados, o número total de ações concedidas aos Beneficiários em um determinado Programa e nos Contratos poderá, a critério do Conselho de Administração, ser aumentado em função do montante equivalente aos dividendos ou outros proventos distribuídos entre a data da celebração dos respectivos contratos e a data da efetiva transferência das ações aos beneficiários.

Plano de Opções

O Plano de Opções permanecerá em vigor até que a totalidade das opções outorgadas tenham sido exercidas ou extintas, conforme o caso. Competirá à Assembleia Geral alterar, suspender ou extinguir o Plano de Opções.

Em todo caso, o Plano de Opções prevê que o número de ações contempladas em cada uma das opções outorgadas deverá ser automaticamente aumentado ou diminuído em função de eventuais bonificações em ações, grupamentos ou desdobramentos ocorridos durante a vigência do Plano.

Adicionalmente, o Plano prevê que na hipótese de, durante a sua vigência:

(i) a Companhia ser objeto de transação que implique a alteração do seu controle, todo e qualquer período de carência previsto no Plano será considerado vencido antecipadamente, de modo que os Beneficiários poderão exercer até a totalidade das opções de sua titularidade e ainda não exercidas; e

(ii) a Companhia seja objeto de transação que implique a sua dissolução, transformação, incorporação, fusão, cisão ou reorganização, na qual a Companhia não seja a sociedade remanescente ou, em sendo a sociedade remanescente, deixe de ter suas ações admitidas à negociação em bolsa de valores, as opções outorgadas na forma do Plano deverão ser transferidas para a sociedade remanescente ou ter os seus períodos de carência vencidos antecipadamente.

n. efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Plano ILP

O Plano ILP prevê que:

(a) o beneficiário desligado da Companhia por Justa Causa atribuível a ele/ela, perderá o direito ao recebimento de Ações a que faria jus, na forma deste Plano e dos respectivos Programas e Contratos;

(b) o beneficiário que se desligue voluntariamente da Companhia, apresentando pedido de renúncia ou demissão, ou, ainda, desligado da Companhia sem Justa Causa atribuível a ele/ela, receberá uma parte das Ações a que faria jus, na forma do Plano e dos respectivos Programas e Contratos, proporcional à parcela já transcorrida dos eventuais períodos de carência e, conforme o caso, à parcela das metas já verificadas;

(c) na hipótese de falecimento do beneficiário, todo e qualquer período de carência será considerado vencido antecipadamente e os herdeiros e sucessores do beneficiário, por sucessão legal ou testamentária, deverão receber a totalidade das ações às quais o beneficiário faria jus, na forma do Plano e dos respectivos Programas e Contratos;

(d) na hipótese de invalidez permanente ou aposentadoria do beneficiário, todo e qualquer período de carência será considerado vencido antecipadamente e o Beneficiário deverá receber a totalidade das ações às quais faria jus, na forma do Plano e dos respectivos Programas e Contratos.

Plano de Opções

Como regra, o desligamento de um Beneficiário da Companhia, por qualquer motivo, não afetará os direitos que lhe foram conferidos no Plano de Opções. Contudo, o Conselho de Administração pode fixar a permanência do Beneficiário na Companhia por um determinado período como condição para o exercício das opções outorgadas, de modo que o desligamento de um Beneficiário pode, em determinadas hipóteses, resultar na extinção das opções que lhe foram outorgadas.

Na hipótese de falecimento do Beneficiário, todo e qualquer Período de Carência será considerado vencido antecipadamente e os herdeiros e sucessores do Beneficiário, por sucessão legal ou testamentária, deverão receber a totalidade das opções de titularidade do Beneficiário e ainda não exercidas.

Na hipótese de invalidez permanente ou aposentadoria do Beneficiário, todo e qualquer Período de Carência será considerado vencido antecipadamente e o Beneficiário deverá receber a totalidade das opções de titularidade do Beneficiário e ainda não exercidas.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

13.5 – Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Nos últimos três exercício sociais, foram outorgada pela Companhia à sua Diretoria Estatutária opções de compra de até 3.371.758 (três milhões, trezentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta e oito) ações de emissão da Companhia nos últimos três exercícios sociais, conforme abaixo.

Outorga prevista para o exercício social corrente (2022):

Não aplicável, pois a Companhia não pretende realizar outorga de opções de compra de ações no exercício de 2022.

Remuneração baseada em ações outorgada para o exercício social de 2021

	Conselho de Administração	Diretoria
Nº total de membros	5	2
Nº de membros remunerados	0	2
Preço médio ponderado de exercício		
(a) das opções em aberto no início do exercício social	N/A	16,30
(b) das opções perdidas durante o exercício social	N/A	N/A
(c) das opções exercidas durante o exercício social	N/A	N/A
(d) das opções expiradas durante o exercício social	N/A	N/A
Diluição potencial no caso de exercício de todas as opções	N/A	1,09%

Outorga para o exercício social de 2021:

	Diretoria					
	1 A	1 B	1 C	2 A	2 B	2 C
Outorga						
Data da outorga	22/01/21	22/01/21	22/01/21	22/01/21	22/01/21	22/01/21
Quantidade de opções outorgadas	33.056	33.056	925.581	33.056	33.056	66.113
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	3 anos	4 anos	5 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Prazo máximo para o exercício das opções	60 dias	60 dias	60 dias	60 dias	60 dias	60 dias
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	6,95	8,01	8,95	55,33	6,49	7,53

	Conselho de Administração
Outorga	
Data da outorga	N/A
Quantidade de opções outorgadas	N/A
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	N/A
Prazo máximo para o exercício das opções	N/A
Prazo de restrição à transferência das ações	N/A
Valor justo das opções na data da outorga	N/A

Outorga de Opção de Compra de ações do exercício social de 2020:

Não aplicável, pois a Companhia não realizou outorgas de opções de compra de ações durante o exercício de 2020.

Outorga de Opção de Compra de ações do exercício social de 2019:

Não aplicável, pois a Companhia não realizou outorgas de opções de compra de ações durante o exercício de 2019.

13.6 - Opções em Aberto

13.6. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável, tendo em vista que não havia qualquer opção em aberto ao final do último exercício social.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

13.7. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não aplicável, tendo em vista que não houve exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia ou entrega de ações nos últimos 3 exercícios sociais.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

13.8. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:

<i>a) modelo de precificação</i>	Black&Scholes
<i>b) dados e premissas utilizadas no modelo de precificação</i>	Volatilidade entre 20% e 40% e taxa de juros entre 6,10% e 6,95% para o período das opções
<i>c) forma de determinação da volatilidade esperada</i>	Média da volatilidade estimada para ano no período das opções
<i>d) se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração do seu valor justo</i>	N/A

De acordo com o item 10.2.3(d) do Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP, o número de membros remunerados informado no item 13.5 corresponde ao número de administradores a quem foi atribuída remuneração baseada em ações no exercício social correspondente.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

13.9 – Informar a quantidade de ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social:

A tabela abaixo indica o número de ações detidas diretamente e agrupadas por órgão da administração da Companhia em 31 de dezembro de 2021:

Ações emitidas pelo Controlador Hélio Borenstein S.A. Adm., Part. E Comércio

Em 31 de dezembro de 2021	Ações Ordinárias	Participação
Conselho de Administração ²	35.200.922	34,11%
Diretoria	0	0%
Total	35.200.922	34,11%

Ações emitidas pelo Controlador Tierra FIP Multiestratégia

Em 31 de dezembro de 2021	Ações Ordinárias	Participação
Conselho de Administração ²	29.245.041	28,3%
Diretoria	0	0%
Total	29.245.041	28,3%

Ações emitidas pela Companhia

Em 31 de dezembro de 2021	Ações Ordinárias	Participação
Conselho de Administração ²	3.574.395	3,46%
Diretoria	0	0%
Total	3.574.395	3,46%

13.10- Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

13.10 – *Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:*

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nº de membros	2,33	2,67	3,00	5,00	3,83	3,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	2,33	1,5	1,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	1.500.000,00	888.809,16	410.400,00	198.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	1.500.000,00	888.809,16	0,00	158.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	1.155.865,52	799.066,67	410.400,00	174.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2021	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão dos membros do respectivo órgão que tenham exercido o cargo por menos de 12 meses, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP.
31/12/2020	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão dos membros do respectivo órgão que tenham exercido o cargo por menos de 12 meses, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP.
31/12/2019	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão dos membros do respectivo órgão que tenham exercido o cargo por menos de 12 meses, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP.

Conselho de Administração	
31/12/2021	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão dos membros do respectivo órgão que tenham exercido o cargo por menos de 12 meses, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP.
31/12/2020	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão dos membros do respectivo órgão que tenham exercido o cargo por menos de 12 meses, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP.
31/12/2019	O número de membros corresponde à média anual do número de membros do referido órgão da administração apurado mensalmente, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP. O valor da menor remuneração anual individual foi apurado com a exclusão dos membros do respectivo órgão que tenham exercido o cargo por menos de 12 meses, conforme disposto no Ofício Circular Anual 2022 CVM/SEP.

Conselho Fiscal	
31/12/2021	A Companhia não possuía conselho fiscal instalado no exercício em referência.
31/12/2020	A Companhia não possuía conselho fiscal instalado no exercício em referência.
31/12/2019	A Companhia não possuía conselho fiscal instalado no exercício em referência.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

13.12 - Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para o emissor:

Não se aplica, dado que não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores da Companhia em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

13.13 – Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto:

Remuneração detida por Partes Relacionadas para o Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2021			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de Membros	5	2,33	N/A
Número de Membros – Parte Relacionada aos Controladores	2	0	N/A
Valor da Remuneração Total do Órgão no Exercício	870.000,00	3.804.871,44	N/A
Valor da Remuneração Total Atribuída a Partes Relacionadas ao Controlador no Órgão no Exercício	316.000,00	0,00	N/A
% da Remuneração total do órgão atribuída a Partes Relacionadas ao Controlador no Órgão no Exercício	36%	0%	N/A

Remuneração detida por Partes Relacionadas para o Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2020			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de Membros	3,83	2,67	N/A
Número de Membros – Parte Relacionada aos Controladores	2	1	N/A
Valor da Remuneração Total do Órgão no Exercício	0,00	1.112.291,37	N/A
Valor da Remuneração Total Atribuída a Partes Relacionadas ao Controlador no Órgão no Exercício	0,00	0,00	N/A
% da Remuneração total do órgão atribuída a Partes Relacionadas ao Controlador no Órgão no Exercício	0%	0%	N/A

Remuneração detida por Partes Relacionadas para o Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2019			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de Membros	3	3	N/A
Número de Membros – Parte Relacionada aos Controladores	-	-	N/A
Valor da Remuneração Total do Órgão no Exercício	-	-	N/A
Valor da Remuneração Total Atribuída a Partes Relacionadas ao Controlador no Órgão no Exercício	-	-	N/A
% da Remuneração total do órgão atribuída a Partes Relacionadas ao Controlador no Órgão no Exercício	-	-	N/A

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

13.14 – Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados

Não aplicável, uma vez que não há valores reconhecidos no resultado da Companhia nos 3 últimos exercícios sociais como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, por qualquer razão que não a função que ocupam.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

13.15 - Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Os membros da Administração da Companhia que exercem funções executivas nos controladores, diretos ou indiretos, da Companhia e em sociedades sob controle comum com a Companhia, não recebem qualquer remuneração correspondente às funções exercidas na Companhia.

13.16 - Outras Informações Relevantes

13.16 – Outras informações que a Companhia julga relevantes:

Em linha com a decisão do Colegiado da CVM no âmbito do Processo Administrativo CVM nº 19957.007457/2018-10, os valores informados no item 13.2, com relação ao exercício corrente e aos três exercícios sociais anteriores, são apresentados líquidos de encargos sociais de ônus do empregador.

Nos itens 13.2 e 13.11 não foram apresentados os valores de um membro que integra exclusivamente o Comitê de Auditoria. Os referidos valores serão apresentados abaixo:

Remuneração do Exercício Social encerrado em 31/12/2021 - Valores Anuais	
	<u>Comitê de Auditoria *</u>
Número de Membros	1
Remuneração por Participações em comitês	40.000,00
Bônus	0,00
Outros	0,00

* o valor apresentado refere-se apenas ao membro que integra exclusivamente o Comitê de Auditoria, os valores dos demais membros do referido Comitê estão demonstrados nos itens 13.2 e 13.11.

Remuneração do Exercício Social encerrado em 31/12/2020 - Valores Anuais	
	<u>Comitê de Auditoria</u>
Número de Membros	0
Remuneração por Participações em comitês	0,00
Bônus	0,00
Outros	0,00

Remuneração do Exercício Social encerrado em 31/12/2019 - Valores Anuais	
	<u>Comitê de Auditoria</u>
Número de Membros	0
Remuneração por Participações em comitês	0,00
Bônus	0,00
Outros	0,00