

HBR

Relatório de Sustentabilidade

2023



Sumário

1

Introdução

- 04 Mensagem da Liderança
- 06 Sobre o Relatório
- 08 Materialidade
- 09 Destaques de Atuação

2

A HBR Realty

- 11 12 Anos de História
- 13 Desempenho e Atuação
- 15 Nossos Serviços
- 17 Desempenho Operacional
- 21 Resultados Financeiros

3

Ética e Governança

- 24 Estrutura de Governança
- 31 Ética e Combate à Corrupção
- 33 Gestão de Riscos

4

Negócio Responsável

- 35 Engajamento dos Nossos Principais Públicos
- 43 Time de Excelência

5

Operação Ecoeficiente

- 50 Gestão Ambiental

6

Anexos

- 57 Anexos – Dados Adicionais
- 59 Índice de Conteúdo GRI Standards
- 65 Mapa de ODS
- 66 Créditos

CAPÍTULO 1

Introdução



Mensagem da Liderança

GRI 2-22

Em 2023, completamos 12 anos de operação, uma história marcada pela resiliência, entrega, superação e construção conjunta, o que nos possibilitou ocupar um relevante patamar de liderança no desenvolvimento e gestão imobiliária multiplataforma.

Nossa história começou como um embrião em 2011 e, desde então, realizamos importantes entregas. Nos orgulhamos de imprimir o DNA da Família Borenstein, que é o sentimento de dono na concepção, construção e gestão dos nossos empreendimentos. Tudo isso se torna combustível para continuarmos em busca da excelência, não apenas na conclusão dos projetos, mas na geração de impacto positivo perante o meio ambiente e a sociedade em que estamos inseridos.

Como vantagem competitiva, temos uma competente equipe multidisciplinar, distinta em relação aos empreendimentos e serviços personalizados, capaz de suprir as variadas demandas de nossos valiosos clientes, quer sejam eles parceiros de negócios ou usuários de nossos empreendimentos.

Atuamos por meio de quatro plataformas de negócios (ComVem, Malls, 3A e Opportunities), que consolidaram em 2023 mais de 150 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria sob gestão.

Cada um dos ativos em operação foi estrategicamente planejado e implementado em localidades com alta densidade populacional, o que nos permite ser um propulsor de oportunidades para as comunidades, seja por meio da geração de emprego, ou a partir das ações sociais e de voluntariado incentivadas.

Sonhamos e colocamos muita energia para sermos parte da mola propulsora de evolução da sociedade, no seu amplo sentido da palavra.

Ao longo do ano, nos dedicamos à agenda social, principalmente por meio dos nossos shoppings centers, dentro da plataforma Malls, em parcerias com instituições e projetos já consolidados. Em 2023, foram mais de 30 ações e iniciativas realizadas nos quatro ativos em operação.

Além dos impactos no âmbito social, a plataforma Malls também apresentou crescimento expressivo, com o aumento em 11,6% de suas vendas totais (vs. 2022) e expansão no fluxo de clientes, em especial no 4T23.

Os bons resultados operacionais receberam forte influência do nosso varejo de proximidade-ComVem. Com seus 32 ativos em operação e 31 em desenvolvimento, a plataforma teve quatro importantes entregas (ComVem Vila Madalena, ComVem Limão, ComVem Patteo São Paulo e ComVem Faria Lima) e assinou mais de 125 novos contratos com operações e marcas relevantes, entregando assim equipamentos privados de uso público que trazem praticidade, comodidade e valorização da vida, pontos estes que fazem parte dos propósitos do nosso negócio.

Os ativos 3A mantiveram sua estabilidade ao longo do ano, com 100% de ocupação e importantes entregas programadas para os próximos anos, como o empreendimento 3A Corporate Pinheiros. Mesmo com todas as transformações no modo de trabalho das empresas, decorrentes da pandemia de COVID, continuamos acreditando em um cenário positivo que nos dá a segurança de um horizonte sólido para crescimento contínuo da plataforma. Baseados nos últimos indicadores gerais do mercado imobiliário corporativo, tais como vacância, evolução de valor de locação, absorção líquida de lajes, entre outros, acreditamos que a nossa aposta não foi em vão.

A partir dos negócios liderados pela plataforma Opportunities, demos importantes passos para a concretização da entrega do Hotel W São Paulo, que alcançou a marca de 90,1% de suas obras concluídas. Além dos avanços em obras, tivemos crescimento expressivo dos nossos hotéis já em operação, o Hilton Garden Inn e o Ibis Styles Anhembi.

À frente de todos esses avanços e bons resultados, temos um grupo capacitado de colaboradores que, todos os dias, estão dispostos a entregar o seu melhor dentro de um ambiente de trabalho harmonioso, com responsabilidade. Em resposta a esse esforço diário, temos o compromisso com condições justas de trabalho, oferecendo oportunidades de capacitação, desenvolvimento e engajamento, para que estejamos em conformidade com as melhores práticas de mercado para a atração e a retenção de nossos talentos.

Conscientes da responsabilidade que temos perante um crescimento e uma evolução sustentáveis, buscamos transformar desafios em conquistas a partir do investimento em empreendimentos verdes, que, com inovação e tecnologia, são capazes de gerar menores impactos.

O ano de 2024 nos aguarda com novos desafios, mas estamos confiantes no negócio que construímos. Acreditamos no impacto que somos capazes de gerar em prol de um crescimento sustentável, a partir do desenvolvimento social, da inclusão e saúde financeira de nossos clientes e parceiros e de uma operação rentável que gere valor aos nossos acionistas.

Deixamos aqui os nossos sinceros agradecimentos pela confiança.

Boa leitura,



Alexandre Reis Nakano

CEO



Sobre o Relatório

GRI 2-3 | 2-14

A publicação anual do nosso Relatório de Sustentabilidade materializa o compromisso da Companhia com a transparência e a prestação de contas perante os principais *stakeholders* envolvidos no negócio. O conteúdo apresentado parte do cumprimento responsável de uma agenda de práticas ambientais, sociais e de governança (que compreendem a sigla em inglês ESG), além de abordar o desempenho econômico-financeiro alcançado no ano.

A narrativa do relatório reflete as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e abrange as atividades desempenhadas entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2023. Todas as informações reportadas foram aprovadas pelo CEO e CFO, e rigorosamente avaliadas pela Diretoria de Relações com Investidores, que recebe suporte da área de Controles Internos.

Como ler o relatório

Para melhor experiência de leitura e gerar maior integração dos conteúdos apresentados, inserimos as seguintes referências ao longo do documento:



TÓPICOS MATERIAIS

A partir do último estudo de materialidade realizado, elencamos os temas materiais prioritários que são trabalhados estrategicamente pela HBR Realty para garantir a perenidade do negócio.

Saiba mais sobre os temas materiais e seus desdobramentos a seguir.



INDICADORES GRI

Para comunicar as iniciativas e principais resultados na gestão dos temas materiais da Companhia, utilizamos os indicadores da GRI como métricas.

Os indicadores são sinalizados numericamente ao longo do conteúdo por GRI XXX-XX e a relação completa pode ser consultada no [Índice GRI](#).



OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ODS)

Ao longo do relatório, relacionamos como as práticas de gestão da Companhia impactam nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU).

Para maiores detalhes, consulte o [Mapa de ODS](#).



Adesão ao Pacto Global da ONU

A HBR Realty é signatária do Pacto Global da ONU, maior iniciativa mundial de sustentabilidade corporativa que conta com mais de 16 mil membros, entre empresas e organizações, distribuídos em 70 redes locais que abrangem 160 países.

Por meio da iniciativa, reiteramos o compromisso de integrar às nossas estratégias de negócio e operações os 10 Princípios do Pacto que permeiam as áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção.



Para sugestões, dúvidas ou maiores esclarecimentos, a Diretoria de Relações pode ser contatada por meio do endereço de e-mail: ri@hbrrealty.com.br



Acompanhe as iniciativas de sustentabilidade da Companhia em nosso site de RI: ri.hbrrealty.com.br

Materialidade

GRI 3-1 | 3-2 | 3-3

Em 2022 revisamos a matriz de materialidade da Companhia para atualizar os temas de maior relevância para a sustentabilidade do negócio. A definição dos tópicos materiais orienta nossas ações de forma estratégica e oferece subsídios para a estruturação do Relatório.

A metodologia utilizada teve como etapas:

1. Análise dos temas materiais dos *frameworks* GRI, SASB e ODS;
2. *Benchmark* setorial de outras companhias do setor de Real Estate;
3. Entrevistas com parceiros de negócio e aplicação de questionários online com os principais *stakeholders*;
4. Validação dos resultados pela Alta Direção da Companhia.

Ao final da avaliação, identificamos 17 tópicos materiais, organizados em quatro grandes temas:



Destaque de Atuação

HBR

Companhia especializada em desenvolver, incorporar, alugar e administrar ativos imobiliários por meio de suas plataformas de negócios.

COMVEM

32 ativos em operação;

31 ativos em desenvolvimento;

84% taxa de ocupação;

4 empreendimentos entregues em 2023;

R\$ 66 mi em vendas totais (+40% vs. 2022).

HBR Malls

4 ativos em operação;

2 ativos em desenvolvimento¹;

93% taxa de ocupação;

+ de R\$ 1,5 bi em vendas totais (+10% vs. 2022).

¹ Expansão dos Shoppings Mogi de 6.000 m² e Suzano de 4.000 m².

HBR 3A

2 ativos em operação;

7 ativos em desenvolvimento;

100% taxa de ocupação;

+ 66% no avanço das obras da nova unidade 3A Pinheiros;

+ de R\$ 20 mi em NOI Gerencial (+6% vs. 2022).

HBR Opportunities

5 ativos em operação, sendo: 2 hotéis, 1 plataforma +Box Self-Storage e 2 empreendimentos *build to suit*;

5 ativos em desenvolvimento;

R\$ 38 mi em Receita Líquida (+2,6% vs. 2022);

Soma de **R\$ 21 mi** em Receita Bruta de hospedagem (+85% vs. 2022);

90% das obras executadas no Hotel W São Paulo.

Próximas entregas

2024

- ComVem Joaquim Antunes;
- ComVem Moema;
- ComVem Caminhos da Lapa;
- ComVem Patteo Klabin;
- ComVem + 3A Pinheiros;
- + Box Self-Storage Patteo São Paulo;
- Hotel W São Paulo.



+ 41 mil m²
em ABL total

2025

- ComVem Giovanni Gronchi;
- ComVem Osasco;
- ComVem Jardins Brigadeiro;
- ComVem + 3A Itaim 2 Cyrela;
- + Box Self-Storage Anália Franco.



+ 17 mil m²
em ABL total

2026

- 8 unidades ComVem;
- 3A Cotovia;
- 3A Ascendino Reis;
- Expansão Mogi Shopping e Suzano Shopping.



+ 44 mil m²
em ABL total

CAPÍTULO 2

A HBR Realty

ODS RELACIONADOS:



12 Anos de História

GRI 2-1

Fundada em dezembro de 2011 pela família Borenstein, a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ascendeu no setor imobiliário como uma Companhia focada no desenvolvimento de ativos de renda urbana. Na condução de seus negócios, a Companhia possui como acionista controlador a Holding Hélio Borenstein S.A.

Inicialmente com atuação e sede em Mogi das Cruzes (SP), a Companhia começou a disseminar o conceito de varejo de conveniência, lojas posicionadas estrategicamente em pontos de alta circulação que receberam o nome de ComVem, uma visão de atuação até então pouco explorada no mercado. Como resultado da estruturação de nossa frente de atuação, em 2014 inauguramos quatro ativos do segmento no estado de São Paulo: ComVem Tietê, ComVem Jardim Europa, ComVem Washington Luiz e ComVem JK.

Para ampliar o nosso portfólio de serviços e atender às diferentes demandas do setor, começamos a investir em outras plataformas de negócios.

Ainda em 2013, inauguramos ativos em Opportunities e, em 2015, realizamos a aquisição do Mogi Shopping, um passo que representou a diversificação na atuação e uma base sólida de crescimento operacional. No mesmo ano como investimento também iniciamos as operações da plataforma 3A.

Desde então, amadurecemos e alcançamos novas oportunidades, ampliamos nossas plataformas e trouxemos diferenciais de qualidade em todos os nossos projetos.

Como marco corporativo, em 2020, a Companhia participou ativamente do processo de listagem do fundo de investimentos imobiliários HBRH11, atuando como consultor imobiliário por meio da HBR Reits. No ano seguinte, realizamos nosso IPO na B3 - Bolsa de Valores de São Paulo, que resultou na captação de recursos direcionados a diversos investimentos estrategicamente delimitados.

A Companhia está listada no segmento de Novo Mercado da B3 desde seu IPO. A listagem no Novo Mercado representa o maior nível de governança entre os segmentos, reafirmando o nosso compromisso com as melhores práticas na condução do negócio.

2011

Fundação da **HBR Realty Empreendimentos S.A.**, pela família Borenstein, com sede em Mogi das Cruzes (SP).

Início das operações com a aquisição dos projetos: Hotel W, HBR Corporate Faria Lima e Shopping Patteo Olinda.

2013

Lançamento da plataforma ComVem.



2014

Importantes inaugurações e aquisições como: ComVem Tietê, ComVem Jardim Europa, ComVem Washington Luiz, ComVem JK e outros ativos da plataforma Opportunities.

O fundo de investimento Tierra, representado pela Dynamo Administração de Recursos Ltda, torna-se sócio da Companhia.

2023



43

empreendimentos em operação



Atuação em

18 cidades

brasileiras e distribuída em **4 estados**



976

lojas da plataforma Malls

+ de 400

lojas da plataforma ComVem

2016 | 2018

Lançamento de 11 empreendimentos entre as plataformas ComVem e Opportunities, com destaque para a operação **+Box Self-Storage**.

Inauguração do Shopping Patteo Olinda.

2015

Aquisição do Mogi Shopping.



2020

Participação do processo de listagem do fundo de investimento imobiliário HBRH11- Multi Renda Urbana.

2021

IPO na B3 – Bolsa de Valores de São Paulo e listagem no segmento do Novo Mercado.

2019

Entrega do HBR Corporate Faria Lima e aquisição do Suzano Shopping.



Inauguração do **Patteo Urupema Shopping.**

Desempenho e Atuação

GRI 2-2 | 2-4 | 2-6

A HBR Realty é reconhecida como uma das maiores plataformas de gestão de empreendimentos do país, atuando no setor imobiliário nos segmentos varejista e corporativo. A Companhia é líder no desenvolvimento e incorporação de Strip Malls e está presente em importantes polos urbanos nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Pernambuco.

Por meio de quatro plataformas de atuação, somadas à tradição e modernidade, a Companhia promove a expansão imobiliária, concretiza oportunidades e impulsiona negócios de impacto.

Detentora de um atendimento personalizado e portfólio flexível, que se adequa às necessidades e demandas do mercado, a HBR Realty pauta sua atuação na alocação de recursos em projetos de alto padrão nos segmentos B2B (varejo e corporativo) e B2C (hotéis e *self-storage*), capazes de gerar maior retorno e benefícios aos seus públicos.

A presença em localizações privilegiadas, com grande densidade demográfica e atividades econômicas relevantes, somada a nossa robusta classe de ativos com estrutura precisa de custos, nos torna uma das plataformas de investimentos mais promissoras do país.

Somos comprometidos com nossas entregas e geramos valor para nossos clientes, acionistas e comunidade.

Propósito



Desenvolver espaços que impulsionam negócios e valorizam a vida.

Posicionamento



Somos uma multiplataforma para o setor imobiliário que atua no desenvolvimento e na gestão de empreendimentos sustentáveis para os segmentos varejista e corporativo. Com credibilidade, atuamos de forma próxima, promovendo a expansão para os diferentes tipos de negócios e acompanhando a vida das pessoas.



	Ativos em operação	Ativos em desenvolvimento	Total
COMVEM	32	31	63
HBR Malls	4	2 ¹	4
HBR 3A	2	7	9
HBR Opportunities	5	5	10
	43	45	88

¹ Expansão dos Shoppings Mogi de 6.000 m² e Suzano de 4.000 m².

Nossos Serviços

A diversidade que alcançamos na prestação de serviços, por meio das nossas plataformas de atuação, nos permite contemplar as variadas exigências de nossos públicos-alvo, impactando diretamente no rendimento de receita e na crescente valorização da Companhia perante os investidores e seus principais pares.

HBR Reits

Além das nossas quatro principais plataformas de atuação, contamos com a divisão interna chamada HBR Reits que atua no serviço de consultoria imobiliária e administra os empreendimentos por meio de fundos de Investimentos Imobiliários no mercado de capitais. Além disso, nossa Reits representa uma importante alternativa para a reciclagem de capital.

Prédios Corporativos

A HBR Realty compra, incorpora e comercializa lajes corporativas em edifícios que atendem aos mais exigentes requisitos do mercado imobiliário.

Shopping Centers

Os shopping centers administrados pela HBR Realty oferecem infraestrutura que proporciona comodidade e segurança aos consumidores e oportunidade aos lojistas.

Self-Storage

A HBR Realty conta com o serviço de +Box Self-Storage +BOX, em que disponibiliza, por meio de locação, espaços privativos para armazenar pertences pessoais ou de empresas, oferecendo segurança, privacidade e versatilidade de espaços aos usuários.

Estacionamentos

Com o propósito de atender a carência de vagas de estacionamento nos grandes centros urbanos, a HBR Realty administra garagens de veículos em SP, RJ, PR, PE, MT e MG.

Hotéis

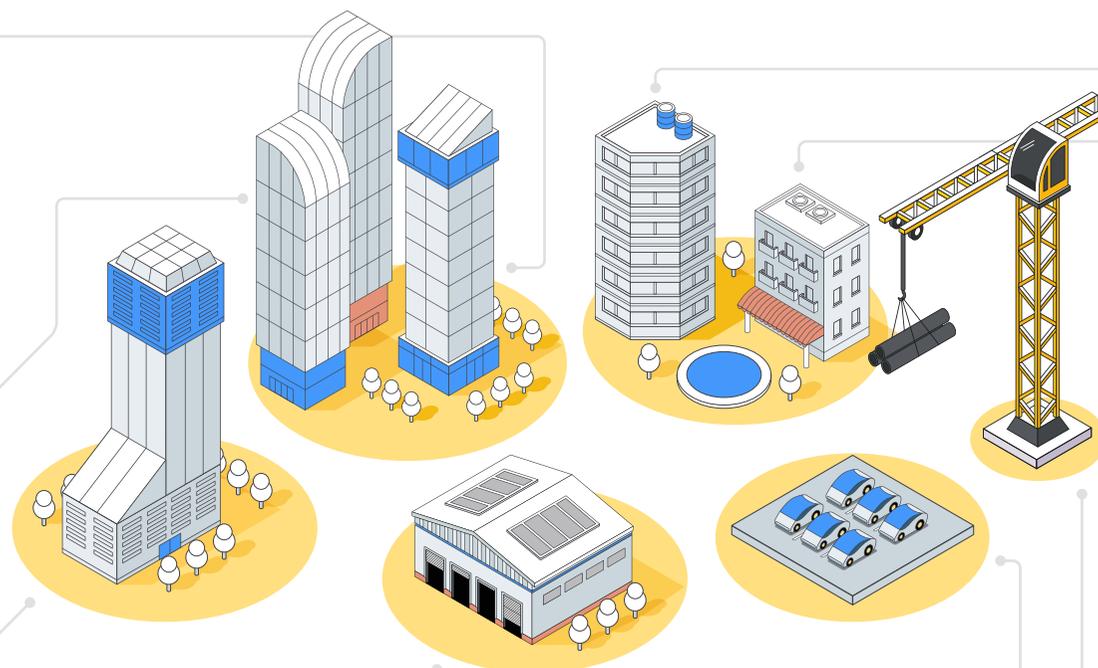
Em parceria com as melhores redes hoteleiras do mundo, a HBR Realty realiza a prospecção e o desenvolvimento de imóveis em importantes capitais brasileiras para a operação de hotéis.

ComVem

O ComVem oferece conveniência a partir de uma solução prática e rápida que busca reunir em um só lugar opções de lojas, farmácias, lanchonetes e restaurantes.

Built to Suit

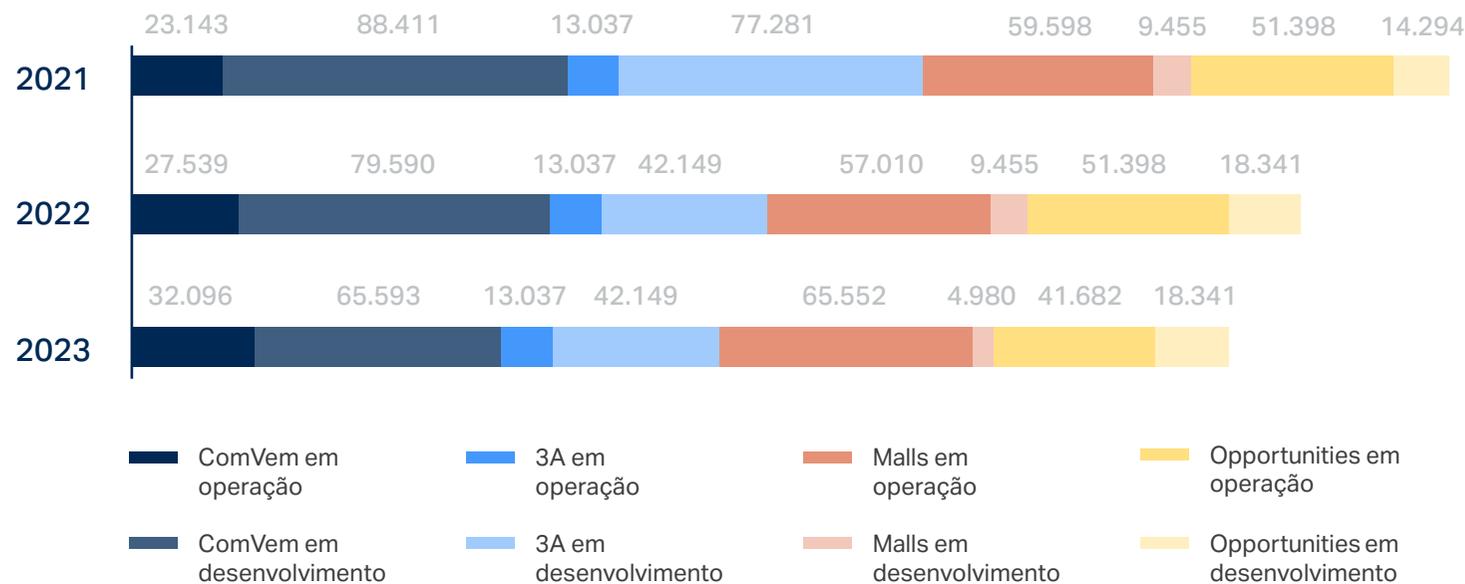
A HBR Realty oferece um serviço de Built to Suit (construído para servir) em que o imóvel é desenvolvido para atender as necessidades de uma empresa.





Área Bruta Locável (ABL)

Em nossas quatro plataformas de negócios, atuamos no presente com uma visão estratégica de futuro. Estamos comprometidos com o crescimento da Companhia, principalmente o determinado pelo desenvolvimento de nossos ativos, e atentos aos ciclos de reciclagem de portfólio.



Desempenho Operacional



A plataforma ComVem, que reúne nossos centros de conveniência e varejo de proximidade, representa para Companhia grande potencial de crescimento em razão de sua capacidade de escala. Por meio dela, oferecemos a experiência do comércio de rua, em ambientes cuidadosamente planejados, agregando valor aos nossos lojistas e clientes.

Em 2023, ampliamos o nosso *footprint* (metragem alugada) com a inauguração de quatro novas unidades em pontos estratégicos da cidade de São Paulo (SP): ComVem Vila Madalena, ComVem Limão, ComVem Patteo São Paulo e ComVem Faria Lima. Firmamos 125 novos contratos de locação com marcas reconhecidas e com grande aceitação do público, como Cacau Show, Outback e Espaço Laser, além de 26 contratos para a Mall&Mídia.

Com empreendimentos presentes em regiões de alta densidade demográfica, a plataforma teve um aumento de 20,9% na receita líquida e manteve estável sua taxa de ocupação, fechando o 4T23 com 84%, mesmo patamar de 2022. Isso foi possível por meio de uma abordagem que une a *expertise* da alocação de ativos e a promoção de parcerias estratégicas.



EM OPERAÇÃO

ABL: 39.636 m²

ATIVOS: 32



EM DESENVOLVIMENTO

ABL: 73.574 m²

ATIVOS: 31

Parcerias Estratégicas



HBR Malls

A plataforma de Malls teve em 2023 uma importante inauguração, o Shopping Patteo Urupema. Implementado em uma região central, com alta densidade comercial e residencial, o shopping homenageia o Cine Urupema, que na década de 50 foi o segundo maior cinema do Brasil. O simbolismo do empreendimento permitiu que o seu projeto fosse reconhecido em 2020 pelo prêmio Master Imobiliário.

Pelo segundo ano consecutivo, a plataforma Malls obteve taxa de ocupação total de 93%. Em empreendimentos com curva de maturação avançada, como o Mogi Shopping e o Suzano Shopping, apresentamos ocupação de 99%, resultado da qualificação do mix de lojas e investimentos nas opções de lazer.

No Mogi Shopping, pudemos dar continuidade à trajetória de ascensão, com fluxo aproximado de nove milhões de clientes.

No ano também atingimos mais de R\$ 700 mi em vendas totais, crescimento de 8,5% em relação a 2022.

Já o Suzano Shopping, atualmente com 189 lojas em operação e um público médio de 850 mil pessoas por mês, teve um aumento de vendas totais de 13,7%, em relação ao ano anterior.

O Patteo Olinda Shopping, como reflexo da evolução da curva de maturação do ativo, apresentou crescimento de 8,2% nas vendas totais e 6,6% na visão *same-store sales*, ambos indicadores do comparativo com 2022.



EM OPERAÇÃO

ABL: 119,4 mil m²

ATIVOS: 4



EM DESENVOLVIMENTO

ABL: 10 mil m²

ATIVOS: 2¹

¹Expansão dos Shoppings Mogi de 6 mil m² e Suzano de 4 mil m².



Shopping Patteo Urupema

Inaugurado em abril de 2023, em **Mogi das Cruzes (SP)**, o Shopping Patteo Urupema tem como característica a forte atratividade gastronômica, com a presença de conceituados restaurantes, como Ça-Va e Nagairô. Além da alta gastronomia, o empreendimento conta com 10 mil m² de ABL em operação e reúne mais de 85 lojas.

HBR 3A

Especializada em desenvolver empreendimentos de alto padrão para atender às demandas de escritórios corporativos, nossa plataforma Triple A alcançou, pelo terceiro ano consecutivo, a ocupação de 100% das ABL em operação.

O reestabelecimento das dinâmicas urbanas de trabalho desencadeou o crescente interesse dos investidores em aquisições de ativos AAA em regiões reconhecidas como CBD (Central Business District). Nossas unidades oferecem conforto, modernidade e instalações *premium*, que representam um diferencial competitivo e agregam valor aos aluguéis de nossas lajes.

Como resposta ao cenário promissor, avançamos em nossos projetos de lajes corporativas. O HBR Corporate Pinheiros teve 66% de sua obra concluída até o final de 2023, e seu prazo de entrega está estimado para o segundo semestre de 2024. O empreendimento de 14 mil m² de ABL, distribuídas em dez lajes corporativas, será a sede de um renomado hospital reconhecido por sua referência em diversas especialidades. Além disso, o ativo conta com uma unidade ComVem que abrigará 12 lojas em sua ABL adicional de mais de 3.000 m².

Nos próximos três anos, teremos em nossa plataforma mais cinco importantes inaugurações, que incorporarão a frente 3A.

Serão elas: 3A Itaim 2 Cyrela (entrega no 2S25), 3A Cotovia Cyrela (entrega no 1S26), 3A Carandá Ascendino Reis Cyrela (entrega 1S26), 3A Paulista (entrega 2S26) e o Itaim 1 Pedroso Alvarenga (entrega no 2S26).



EM OPERAÇÃO

ABL: 17,5 mil m²

ATIVOS: 2



EM DESENVOLVIMENTO

ABL: 82,4 mil m²

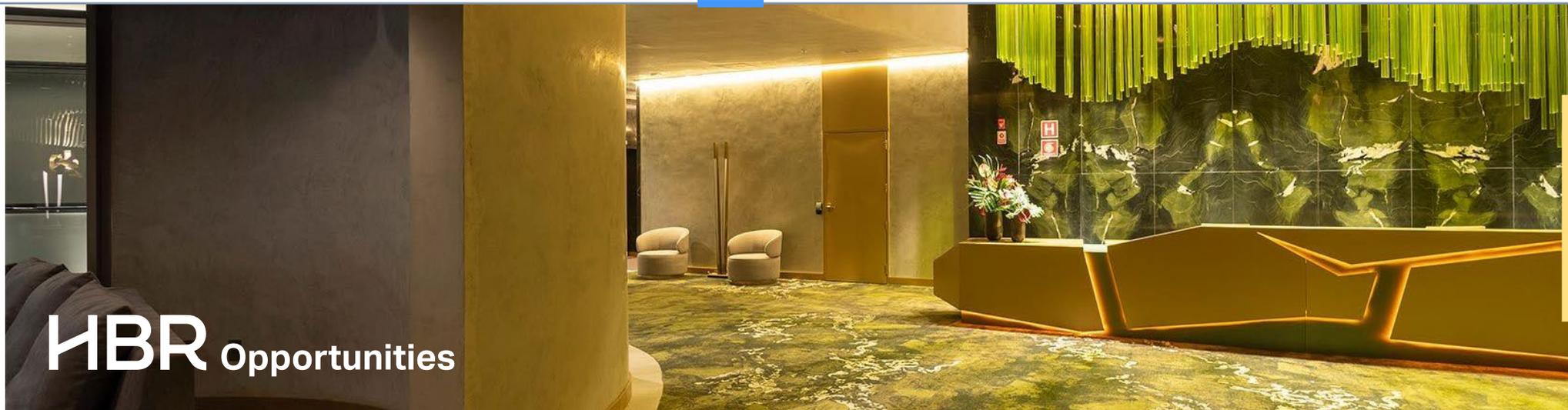
ATIVOS: 7



Prêmio
International
Property
Awards 2023

Em 2023, o Edifício João Moura recebeu o reconhecimento de melhor arquitetura em projetos multiuso pelo prêmio International Property Awards. O empreendimento conta com ampla área multiuso, com um ComVem de mais de 3,2 mil m² de ABL e uma torre comercial com mais de 15 mil m² de área BOMA.





Por meio dessa plataforma, atuamos na consolidação de oportunidades em diversas classes de ativos que geram alto retorno de investimentos, a partir de empreendimentos de hotelaria, *self-storage*, *built to suit* e *sale lease back*.

Em 2023, os cinco ativos da plataforma HBR Opportunities entregaram um crescimento expressivo que não se resume à captura de receita, mas também à **excelência de indicadores operacionais relacionados à qualidade, segurança e aceitação dos públicos envolvidos.**

Dentre os cinco ativos em operação, contamos com dois hotéis em operação, o Hilton Garden Inn e o Ibis Styles Anhembi, implementados em 2021 e 2014, respectivamente. Ao longo do ano, tivemos sucesso em importantes indicadores operacionais, como taxa de ocupação e RevPar. Os resultados positivos representam a maturação dos empreendimentos, por meio de um crescimento consolidado e da fidelização de nossos clientes.

Com relação ao Hotel W, ao longo do ano, tivemos um expressivo avanço nas obras, possibilitando atingir 90,1% de execução, o que estabelece o prazo de inauguração para o segundo semestre de 2024.

Desde sua implementação na Companhia, o +Box Self-Storage surgiu como uma oportunidade de diversificar nossos públicos e ampliar o portfólio. Nosso serviço de *self-storage* conta com duas unidades localizadas em pontos privilegiados de São Paulo (SP), na Av. Faria Lima e em Alphaville.



EM OPERAÇÃO

ABL: 50,6 mil m²

ATIVOS: 5



EM DESENVOLVIMENTO

ABL: 32,4 mil m²

ATIVOS: 5

Resultados Financeiros

Em 2023, a Receita Líquida avançou 5,7% (vs. 2022), o que expressa um crescimento real na comparação com os índices de inflação, em especial o IPCA e o IGP-M, utilizados como base nas correções dos nossos contratos de locação.

Em 2023, o indicador NOI consolidou R\$ 118,7 mil, representando um avanço de 6,8% em relação ao ano anterior (YoY). Como destaques do resultado positivo, enfatizamos a performance das plataformas ComVem e Malls, que apresentaram crescimento de 14,2% e 12,3%, respectivamente.

Receita líquida gerencial – R\$ mil

Plataforma	Receita líquida gerencial – R\$ mil			NOI gerencial – R\$ mil		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
ComVem	18.371	15.189	10.857	13.609	11.920	8.387
HBR 3A	21.361	20.665	16.497	20.631	19.478	14.741
HBR Malls	63.018	59.655	47.089	55.176	49.134	36.083
HBR Opportunities	37.895	36.923	25.532	26.894	27.778	20.773
Outras receitas holding	4.009	4.383	3.340	2.353	2.758	2.101
Total	144.654	136.185	103.405	118.663	111.068	82.085

Margem NOI (NOI Gerencial/ Receita Líquida Gerencial)

2023	2022	2021
82,0%	81,2%	79,4%

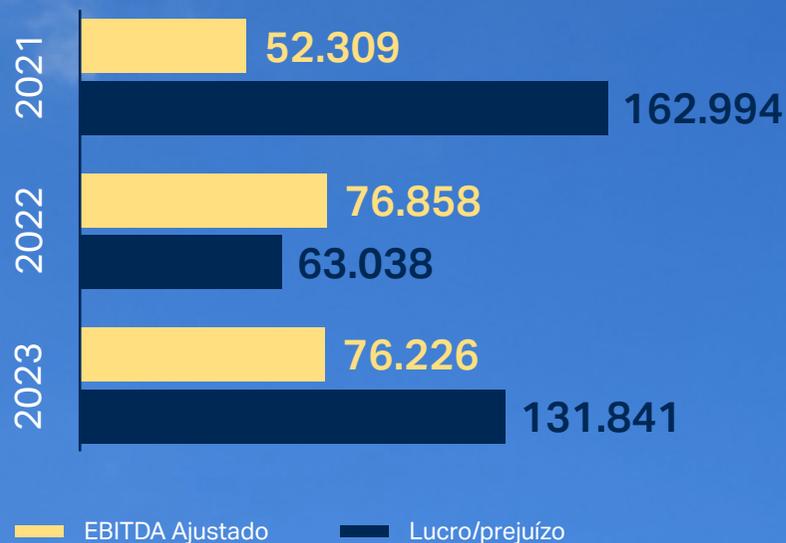
Como parte da estratégia de crescimento e geração de valor, intensificamos o desenvolvimento de ativos e plataformas. Para isso, realizamos investimentos em pessoas e estrutura que estão refletidos em nosso nível de G&A. Com a expansão da ABL e receita da Companhia nos próximos ciclos, devemos capturar uma relação cada vez mais saudável entre despesas e receita.

Em 2023, tivemos um crescimento de 0.8 p.p. e 2,6 p.p. na margem NOI no comparativo com 2022 e 2021, respectivamente.

Com relação ao EBITDA ajustado, em 2023 consolidamos o montante de R\$ 76,2 mil, o que representa uma margem de 52,7%.

Além disso, a Companhia alcançou uma expansão de 109,1% no Lucro Líquido, em comparação ao ano anterior. Esse resultado deriva da atualização nos valores das propriedades de investimento, principalmente dos ativos do Mogi Shopping e do Hotel W, o que reflete a assertividade dos critérios utilizados na tomada de decisão para a realização de investimentos.

Como parte do negócio, registramos uma dívida líquida de R\$ 1.046.535, o que representa incremento de 5,2% em comparação ao ano anterior. Porém, a relação entre dívida líquida e PPI nos traz a segurança da estabilidade, com taxa de 30,7%.



A combinação de todos os dados financeiros nos permite ter solidez no patamar de alavancagem que ocupamos, com um ciclo de desenvolvimento bem estabelecido e diversidade em ativos em diferentes fases de maturação, que são capazes de conceder resultados em um curto, médio e longo prazo.

CAPÍTULO 3

Ética e Governança

ODS RELACIONADOS:



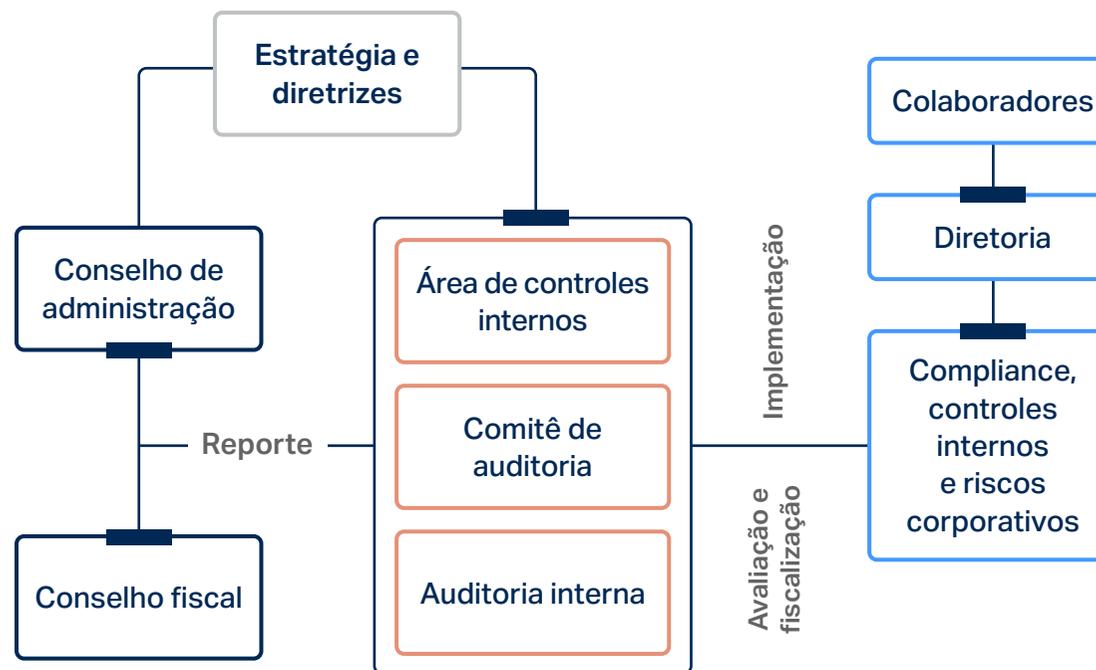
Estrutura de Governança

GRI 2-4 | 2-9 | 2-10 | 2-11 | 2-12

A HBR Realty atua em conformidade com as exigências estabelecidas pelo Novo Mercado da B3 e com as melhores práticas do setor, refletindo em uma estrutura de governança corporativa robusta. Isso impacta diretamente as normativas de condução do negócio e fortalece o relacionamento com nossos principais *stakeholders*.

Composição da Alta Liderança

Contamos com uma alta liderança engajada e comprometida com o modelo de negócio. Para dar continuidade a essa estrutura, realizamos o processo de nomeação de nossos conselheiros e diretores com base na [Política de Indicação do Conselho de Administração](#), [Comitês de Assessoramento](#) e [Diretoria](#), que define critérios de competência e experiência. Seguindo o mesmo padrão, os membros independentes são nomeados conforme os critérios estabelecidos pelos regulamentos do Novo Mercado.





HBR

Hélio Borenstein
S.A.
49,00%

Henry Borenstein
3,46%

Ações em
Tesouraria
0,57%

Free Float
46,97%

Estrutura Societária¹

A família Borenstein, fundadora da Companhia e reconhecida desde 1961 pelo seu histórico de investimento no setor imobiliário, é detentora da holding Hélio Borenstein S.A. e também possui participação na Helbor Empreendimentos S.A..

A estrutura societária da Companhia também é composta por Henry Borenstein, por ações de tesouraria e por uma parcela destinada para o capital de livre negociação no mercado de ações (*free float*).

¹ Em 2024 o perfil da estrutura acionária da HBR Realty sofreu mudanças, e passou a ser composto por: Hélio Borenstein S.A. (49,00%), Henry Borenstein (3,46%); Tesouraria (0,28%) e Outros (47,26%).

Conselho de Administração

Atendendo ao Regulamento do Novo Mercado e buscando as melhores práticas de governança, a Companhia possui em seu Conselho três conselheiros independentes, o que representa 60% do total de membros.

O órgão se reúne regularmente pelo menos quatro vezes ao ano, podendo também reunir-se sempre que convocado pelo Presidente ou Vice-Presidente, por deliberação da maioria de seus membros ou a pedido da Diretoria.

Os membros do Conselho de Administração são eleitos em Assembleia Geral de Acionistas, refletindo as melhores práticas de governança. A indicação dos candidatos considera suas qualificações e suas experiências no setor de atuação e, uma vez eleito, o candidato segue mandato de dois anos, com possibilidade de reeleição.

Os conselheiros independentes, ao longo de seus mandatos, são avaliados para **garantir a conformidade com os critérios de independência exigidos.**

Para ter acesso ao Estatuto Social na íntegra, [clique aqui](#).

Composição do Conselho de Administração

Dr. Henrique Borenstein

Fundador da HBR e Helbor
Presidente do Conselho

Henry Borenstein

Fundador da HBR e Helbor
Vice-Presidente do Conselho
Presidente da Helbor

Rodolpho Amboss

Conselheiro Independente
Sócio da Silverpeak Real Estate Capital

José Luiz Acar Pedro

Conselheiro Independente
Ex CEO BCN, CEO Banco Mercantil, VP do Banco Bradesco e Chairman Wealth BTG Pactual

Claudio Sonder

Conselheiro Independente
Ex CEO Hoechst, Conselheiro em diversas empresas de grande porte de capital aberto

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, cabe ao CA:



Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as principais áreas de atuação.



Aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia e, no âmbito desta, determinar as estratégias e diretrizes a serem adotadas pela área de controles internos, responsável pela gestão dos riscos.



Avaliar e revisar anualmente a suficiência da estrutura orçamentária do Comitê de Auditoria para o desempenho de suas funções.

Diretoria Executiva

Eleita pelo Conselho de Administração, a Diretoria Executiva da HBR Realty é composta por dois membros, sendo o Diretor-Presidente responsável pelos cargos de CEO e COO. Após a eleição, os membros têm mandato de dois anos, com a possibilidade de reeleição.

O Estatuto Social prevê que a composição da Diretoria Executiva não reserva cargos de diretoria e/ou posições gerenciais para a indicação direta por acionistas. Além disso, para manter a qualidade e a integridade da composição, os diretores são avaliados anualmente em um processo formal conduzido pelo Conselho de Administração. O resultado dessa avaliação dita os processos futuros de permanência, promoção e desligamento.

¹ Alexandre Nakano assumiu a presidência da Companhia em março de 2024, além de sua função como COO.

Dentre suas atribuições, os diretores são responsáveis pelo monitoramento do desempenho financeiro, implementação de políticas e diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração, monitoramento da exposição da Companhia a riscos operacionais e execução do planejamento estratégico e de crescimento.



Composição da Diretoria Executiva

Alexandre Nakano¹: está na Companhia desde 2021 e atualmente ocupa o cargo de Diretor-Presidente e de Operações. Formado em Arquitetura e Urbanismo e com especialização em Administração, possui uma vasta experiência de mais de 25 anos nas principais áreas da indústria imobiliária.

Daniel Viterbo: desde 2022 na Companhia, atualmente ocupa o cargo de Diretor Financeiro e Relação com Investidores. Formado em Engenharia Mecânica com diversas especializações, já ocupou importantes cargos de liderança no meio corporativo.

Conselho Fiscal

Instaurado em 2023, a partir das demandas trazidas pelos acionistas minoritários, o Conselho Fiscal atua em caráter não permanente, com a função de assessorar o Conselho de Administração e a Diretoria Executiva, principalmente em relação às demonstrações financeiras da Companhia. Além disso, sempre que instalado, o Conselho tem a responsabilidade de aprovar seu próprio regimento interno, contendo as regras gerais vinculadas ao seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

O Conselho deve ser constituído por, no mínimo, três e, no máximo, cinco membros efetivos e o mesmo número de suplentes.

A eleição de seus membros e o aporte das decisões e atividades desenvolvidas são realizadas diretamente pelo Conselho de Administração, que executa o acompanhamento, avaliação e suporte da organização.

No mandato de 2023, todos os membros do Conselho Fiscal eram independentes, sendo dois indicados pelos acionistas controladores e um pelos acionistas minoritários.

Na Assembleia Geral Ordinária de 2024, o Conselho Fiscal foi novamente implementado, desta vez, a pedido dos acionistas controladores e continua com a mesma formação do ano de 2023.

Composição do Conselho Fiscal

José Henrique Longo: com mais de 35 anos de experiência em direito tributário, atua como membro independente com foco no planejamento tributário de pessoas físicas e jurídicas e no contencioso administrativo e judicial de todos os tributos.

Evandro Rezera: com 12 anos de experiência no mercado, atua como membro independente com foco em auditoria e preparação de demonstrativos financeiros.

Leda Maria Deiro Hahn: possui ampla experiência em conselhos fiscais e de administração, foi eleita como membro representante dos acionistas minoritários.

Controles Internos

O Comitê de Auditoria trabalha em conjunto com as áreas de Controles Internos e Auditoria Interna. Entre seus deveres estão: I) assessorar o Conselho de Administração no monitoramento e controle da qualidade dos demonstrativos financeiros, dos controles internos, do gerenciamento de riscos e *compliance*; II) garantir que a maioria de seus membros

seja independente e coordenada por um conselheiro independente; e III) assegurar que pelo menos um de seus membros independentes tenha experiência comprovada na área contábil-societária, de controles internos, financeira e de auditoria.

A organização atual do Comitê conta com três membros, todos independentes.

Composição do Comitê de Auditoria

Djalma Soares dos Santos Junior: com mais de 25 anos de experiência, atua em projetos de auditoria independente e consultoria contábil e financeira em BRGAAP e IFRS. Atualmente é membro independente do Comitê de Auditoria da HBR Realty.

Rodolpho Amboss: membro independente eleito em 2022, possui ampla experiência em gestão de fundos globais.

José Luiz Acar Pedro: membro independente com experiência em grandes bancos nacionais, onde ocupou por anos cargos de liderança como Vice-Presidência e CEO.

Área de Controladoria

Em 2023, visando aumentar a eficiência de nossos processos internos, reestruturamos o Departamento de Controladoria para que sua atuação e desempenho pudessem atender à curva de crescimento da HBR Realty e suas novas demandas. Com essa iniciativa, o departamento liderou importantes melhorias, como o aprimoramento da gestão de indicadores financeiros relacionados à Companhia, ao seu orçamento e às suas metas.

Diretrizes de Remuneração

GRI 2-19 | 2-20

Nossa Política de Remuneração visa estabelecer diretrizes para a fixação da remuneração dos Administradores, membros dos Comitês de Assessoramento e do Conselho Fiscal. A política também serve como instrumento para definir incentivos financeiros visando atrair e reter profissionais qualificados alinhados com a cultura, objetivos e ideais da Companhia.

Atualizada em 2023 e aprovada pelo Conselho de Administração, o documento foi elaborado de acordo com as disposições da Lei S.A. (Lei nº 6.404 de 15/12/1976), do Regulamento do Novo Mercado e do Estatuto Social da Companhia, além de considerar as regras e orientações da CVM e as melhores práticas de mercado para o setor de atuação.

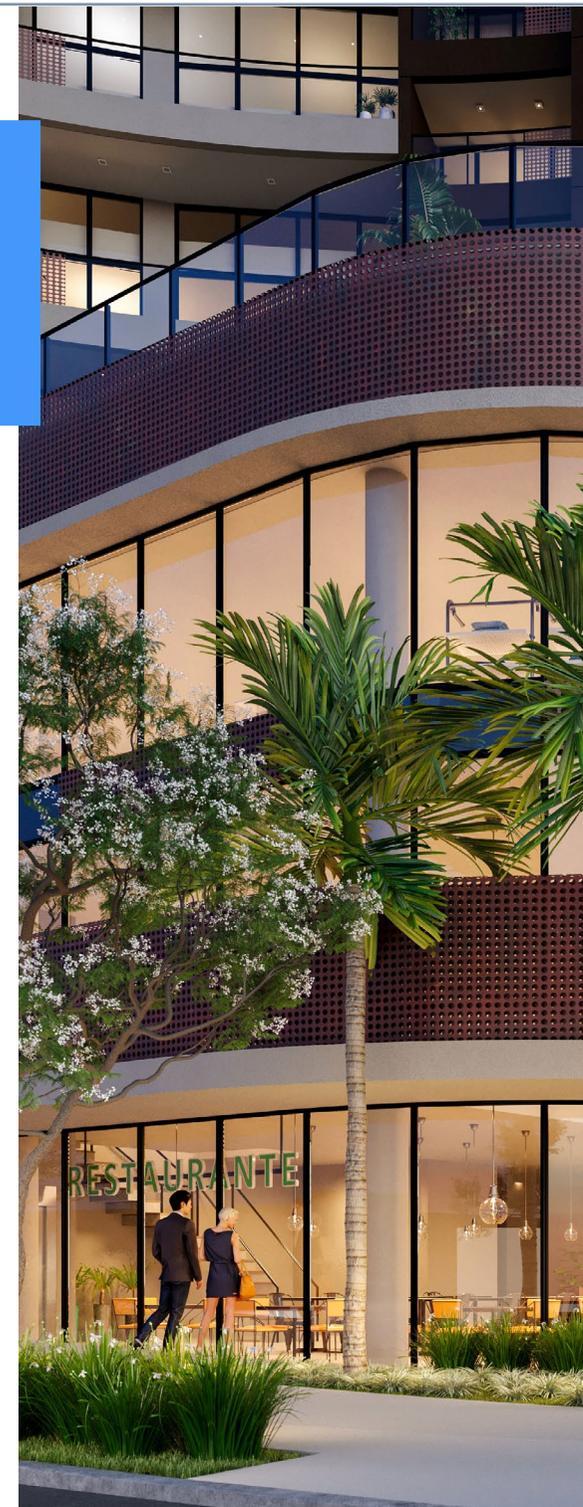
Nossa Política de Remuneração descreve os componentes considerados na definição das remunerações fixa e variável e na concessão dos benefícios. Conforme estabelecido no artigo 10 do Estatuto Social da Companhia, compete à Assembleia

Geral Ordinária determinar o valor total anual da remuneração dos administradores da Companhia, enquanto cabe ao Conselho de Administração decidir como essa remuneração será distribuída entre seus membros e os integrantes da Diretoria Estatutária.

A Política prevê a revisão das remunerações para adequá-las às melhores práticas de mercado e à relevância dos membros e seus cargos para a Companhia. Caso haja necessidade de mudança, a demanda é apresentada na Assembleia Geral dos Acionistas e ao Comitê de Auditoria para aprovação e posterior alteração.

A Remuneração Variável é concedida com base no cumprimento dos objetivos estratégicos da Companhia, avaliados conforme o desempenho em relação às metas individuais e coletivas pré-estabelecidas, visando atender aos interesses dos investidores, clientes e demais *stakeholders*.

Para ter acesso a Política de Remuneração na íntegra, [clique aqui](#).



Ética e Combate à Corrupção

GRI 2-15 | 2-23 | 2-24 | 205-2

Código de Ética e Conduta

A relação de confiança estabelecida com nossos principais *stakeholders* reflete a seriedade com que conduzimos nosso negócio, baseada em normas éticas sólidas e na transparência que permeia todas as nossas operações. Esse compromisso se manifesta diariamente em nossa postura como Companhia e na atuação de nossos líderes, parceiros e colaboradores.

No documento público de livre acesso, detalhamos as instruções e normas relacionadas à gestão de conflitos, melhores práticas para integridade física, leis e regulamentos do setor, segurança e proteção de dados pessoais, além das

medidas disciplinares aplicadas em caso de descumprimento das diretrizes. Além do Código, temos a nossa Política de Divulgação de Informações, usada como normativa para a ampla divulgação de informações de interesse dos principais *stakeholders* envolvidos no negócio.

Para ampliar a disseminação das práticas que valorizamos, apresentamos o documento a todos os colaboradores desde o seu ingresso na Companhia, conscientizando-os sobre a necessidade e importância de sua observância.

Para ter acesso ao nosso Código de Ética e Conduta, [clique aqui](#).

Por meio do Código de Ética e Conduta, disponibilizado a todos os colaboradores, disseminamos a **cultura organizacional que prezamos, pautada em princípios de respeito, integridade, responsabilidade e transparência.**

Combate à Corrupção

Como um dos principais pilares para a sustentabilidade do negócio e a confiança que conquistamos ao longo dos anos com nossos principais públicos, baseamos nossa atuação sistêmica nas definições legislativas e normativas.

Por meio do nosso Código de Ética e Conduta, estabelecemos critérios que proíbem qualquer forma de corrupção, tanto em âmbito nacional quanto estrangeiro, como suborno, fraudes administrativas, violações em licitações de contratos públicos, lavagem de dinheiro, entre outros.

Além disso, nosso Código de Ética preza pela total transparência em nossas operações e aborda leis anticorrupção que proíbem qualquer tipo de negócio com entidades públicas, como aprovação de projetos e outras situações relacionadas às nossas atividades. Da mesma forma, a Companhia não mantém relações com pessoas envolvidas na esfera política, nem realiza qualquer tipo de contribuição financeira para partidos políticos, campanhas ou atividades eleitorais.

Canal de Denúncias

GRI 2-16 | 2-26

Como ferramenta de comunicação para promover transparência e criar um ambiente de trabalho mais seguro e inclusivo, disponibilizamos um canal de denúncias confidencial operado por uma empresa terceirizada, a laus Brasil. É de responsabilidade da empresa terceira contratada filtrar as denúncias recebidas e garantir o anonimato do denunciante.

As informações relatadas no canal de denúncia, após serem tratadas pela empresa parceira, são encaminhadas ao setor de Recursos Humanos (RH). É de responsabilidade do RH iniciar as medidas internas de investigação, apuração e tomada de decisão. Todas as etapas do processo de averiguação são notificadas por meio da própria plataforma de denúncia, e garantimos que não haja represálias de qualquer natureza aos denunciantes.

Em 2023, recebemos uma denúncia e tomamos as providências administrativas necessárias para o caso.



Gestão de Riscos

Para garantir uma operação segura e alinhada com as melhores práticas de mercado, contamos com uma Política de Gerenciamento de Riscos, que nos fornece o respaldo normativo para tomar ações prudentes diante dos possíveis riscos relacionados às operações da HBR.

O documento, aprovado em 2020 pelo Conselho de Administração, abrange todos os macroprocessos, processos, subprocessos e operações de negócio da Companhia.

Ele incentiva todos os colaboradores e responsáveis pelas atividades operacionais a adotarem uma postura preventiva em relação aos processos de controle de riscos.

No sistema de gestão de riscos, a Diretoria Executiva trabalha em conjunto com o Conselho de Administração e outras áreas envolvidas. Além disso, é responsável por fornecer ao Comitê de Auditoria informações sobre a natureza dos riscos e outras informações relevantes para o processo de gestão e análise.

Na abordagem dos riscos iminentes, **a Política estabelece práticas de identificação, análise, avaliação, tratamento e comunicação**, as quais devem ser consideradas de acordo com o grau de gravidade do risco para o negócio.

Para ter acesso a Política de Gerenciamento de Riscos, [clique aqui](#).

Negócio Responsável

ODS RELACIONADOS:



Engajamento dos Nossos Principais Públicos

GRI 2-29

Comunidades

GRI 2-29 | 203-1 | 413-1

A partir de nossas plataformas de negócios, principalmente as dedicadas ao comércio varejista como Malls e ComVem, proporcionamos crescimento e desenvolvimento nas localidades e nas comunidades do entorno.

Os empreendimentos, em suas diferentes fases de implementação e operação, são capazes de contribuir diretamente com um ambiente propício para o aquecimento econômico, seja por meio da geração direta de oportunidades de emprego e serviços ou pelos projetos e ações sociais.

Em 2023, tivemos uma extensa agenda de iniciativas, que reuniram atividades, como:

Shopping Patteo Olinda

► **REAVIVA:** Em colaboração com uma ONG dedicada ao apoio de crianças e adolescentes vítimas de abuso, violência e tráfico humano, o Shopping Patteo Olinda liderou uma ação especial voltada para as famílias afetadas. Além disso, a ONG recebeu um espaço no shopping para abertura de uma loja itinerante, onde puderam expor seus produtos personalizados. Todas as vendas tiveram 100% dos lucros revertidos para as causas sociais que apoiam.



► **Semana da Justiça pela Paz em Casa:** Evento realizado pelo Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE), em sua 25ª edição firmou parceria com os shoppings da APESCE, entre eles o Patteo Olinda, para ampliar o seu alcance. As atividades desenvolvidas na ação trouxeram informações sobre violência doméstica e os mecanismos de denúncia e apoio disponíveis.

► **Declare Certo:** Um estande foi montado na área comum do shopping em parceria com profissionais do Sindicato das Empresas de Serviços Contábeis do Estado. Além de oferecer ajuda para esclarecer dúvidas sobre a declaração do Imposto de Renda, os visitantes receberam orientações sobre a possibilidade de doação do imposto, contribuindo com a campanha "Eu sou Cidadão Solidário".

Além dessas ações, o Shopping Patteo Olinda esteve à frente de outras iniciativas, como:



Conscientização do Transtorno do Espectro Autista (TEA);



Semana Dislexia;



Maio Amarelo;



Inverno Solidário;



Dia do Meio Ambiente;



Semana do Combate da Violência Contra Mulher;



Entre outros.



19

Ações de cunho social e ambiental

Suzano Shopping

Na **campanha de Natal** deste ano, o Suzano Shopping realizou uma de suas ações mais tradicionais, arrecadando mais de 3,5 toneladas de alimentos destinados ao Fundo Social de Solidariedade de Suzano. Além da campanha natalina, o shopping promoveu outras iniciativas, como:



Sacola do Bem

+ de 5 mil peças de roupas recolhidas;



SOS Litoral

+ de mil itens doados;



Pedacinhos do Bem

Oficina de crochê para confecção de cobertores;



Doação de ração

+ 300 kg de ração doados;



Entre outras.

Shopping Patteo Urupema



FUNDO SOCIAL
MOGI DAS CRUZES

No mês de novembro, os colaboradores do Shopping Patteo Urupema uniram esforços em parceria com a **Associação Fundo Social** para apadrinhar crianças em situação de vulnerabilidade de instituições próximas, proporcionando a entrega de presentes.

Além da distribuição dos presentes, o Shopping Patteo Urupema, em colaboração com o Fundo Social, organizou uma sessão especial de cinema para as crianças atendidas pelo Fundo e pela Abraac (Associação Brasileira Autismo e Conexão). As crianças puderam desfrutar desse momento único e registrar a experiência com fotos, aproveitando também a decoração especial de Natal com a presença do Papai Noel.

Mogi Shopping

► **Horta Mogi Shopping:** A iniciativa teve origem na proposta de transformar os resíduos orgânicos descartados na praça de alimentação do shopping em adubo. Ao longo do desenvolvimento do projeto, diversas áreas participaram das práticas, desde os colaboradores do shopping até membros da comunidade local. Durante o ano de 2023, foram realizados dois ciclos de plantio: o primeiro em outubro e o segundo em dezembro. Todos os alimentos cultivados foram doados à Creche Fraternidade Antônio de Pádua.



600 itens

de verduras, legumes e hortaliças doados para a Creche Fraternidade Antônio de Pádua

► **Adoção PET:** Em colaboração com o Grupo Fera, o Mogi Shopping sediou o "Evento de Adoção PET". Durante a ação, as áreas comuns do shopping foram transformadas em um espaço de interação com cães e gatos que estavam em busca de um lar. Durante todo o evento, os voluntários do Grupo Fera estiveram presentes para orientar os visitantes e compartilhar informações sobre o processo de adoção.



+ de 60
animais adotados

► **Vida em Movimento:** Projeto dedicado a promoção da saúde e qualidade de vida das mulheres +40. Além das ações desenvolvidas, o projeto atua no recolhimento de alimentos não perecíveis.



+ de 1 ton de alimentos doados a casa São Vicente de Paulo

► **Sacola do Bem:** Projeto comprometido, juntamente com entidades especializadas e reconhecidas, na assistência de pessoas em situação de vulnerabilidade.



+ de 12 mil itens doados a instituições próximas

► **Programa para Todos:** Iniciativa lançada em 2023 que forneceu informações sobre deficiências ocultas e possibilitou a identificação com o intuito de oferecer atendimento humanizado e adequado a esse público. A partir da apresentação de laudo, a pessoa com deficiência podia retirar um colar de girassóis para uso e identificação durante a visita.

Ações Internas

Outubro Rosa: Durante o mês dedicado ao diagnóstico precoce e prevenção do câncer de mama, a Companhia convidou a UNIPIAGET (Centro Universitário Piaget) para ministrar palestras sobre saúde feminina. O público-alvo da ação foram as colaboradoras da Companhia, mas o convite foi estendido a todo o público interno.

Com o mesmo propósito, em parceria com o Outback Mogi Shopping, foi realizado um almoço especial para as pacientes do CECAN (Centro do Câncer da Santa Casa de Piracicaba), uma iniciativa que representou um ato de solidariedade às mulheres que enfrentam os desafios do tratamento contra o câncer.

Demais ações: Em 2023 todos os nossos departamentos, por meio de seus colaboradores internos, participaram da gincana solidária desenvolvida pela organização **Soulcial**.

A iniciativa teve como objetivo arrecadar fundos para apoio financeiro por meio do cadastramento de cupons fiscais no Programa Nota Fiscal Paulista.



O cadastro foi realizado no próprio aplicativo da organização e a cada cupom lido um valor foi revertido em doações. Para maior incentivo e engajamento, o colaborador participante também foi beneficiado com pontos, que ao longo da ação puderam ser convertidos em vale-compras para o resgate de prêmios.

Ao final da gincana, foram destinados mais de **R\$ 87 mil** à **Associação Social para Educação e Tratamento dos Excepcionais (ASETE)**, que oferece atendimento gratuito nas áreas de Saúde e Assistência Social para pessoas com deficiências intelectual e múltipla.



Investidores

GRI 2-29

Diariamente, trabalhamos no crescimento de nossas operações como um mecanismo para atrair investidores, acionistas, analistas de mercado e outros públicos que desejam trilhar conosco um longo caminho de excelência, entrega, qualidade e impacto na sociedade.

Por meio do nosso site de Relacionamento com Investidores (RI), promovemos a transparência

e a proximidade com esses públicos, disponibilizando informações relacionadas ao negócio e os principais resultados alcançados. Todas as informações são disponibilizadas em português e inglês para um maior alcance.

Como reflexo do amadurecimento da Companhia em seu posicionamento no mercado, em 2023, observamos uma mudança significativa no perfil de acionistas. Comparado a 2022, o número de acionistas pessoa física cresceu 306%, enquanto o número

de institucionais aumentou em 115%. Já na visão de investidores não residentes a base aumentou em 47%.

Em 2023, a Companhia registrou um aumento expressivo de 285% no número de investidores em comparação com o ano anterior.

Cadeia de Fornecedores

GRI 2-6 | 2-29 | 308-1 | 408-1 | 409-1

Nas operações da HBR Realty, prezamos pela conformidade com nossos princípios em todas as etapas e processos. Alinhados com nossa condução ética, selecionamos e contratamos fornecedores que atendem a critérios técnicos, profissionais e íntegros.

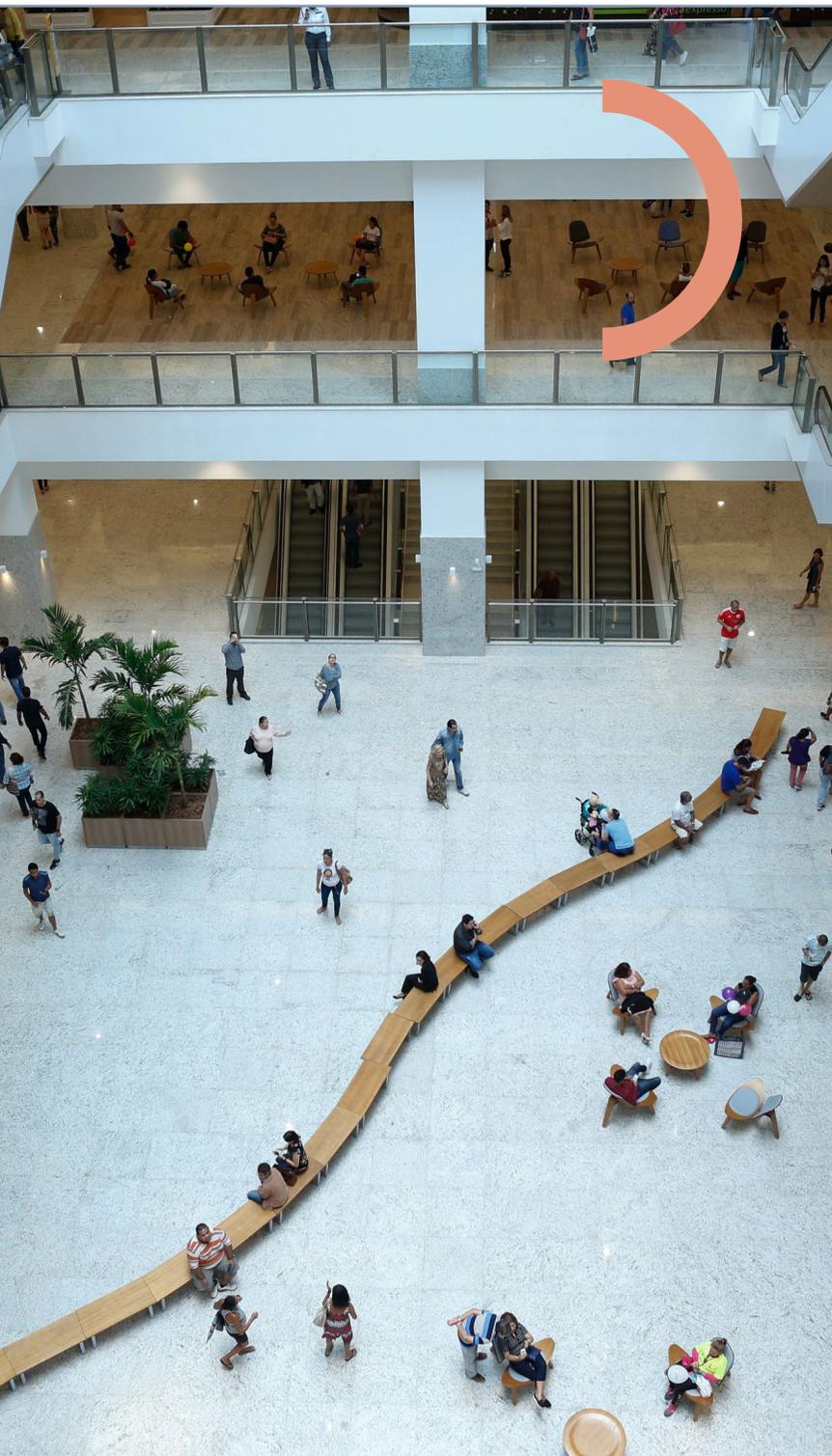


Para garantir a boa conduta de nossos parceiros, responsáveis pela prestação de serviços e fornecimento de insumos, realizamos uma ampla pesquisa em fontes públicas sobre o histórico de atuação e as boas práticas desenvolvidas por eles. Nessa etapa de investigação, realizamos uma pré-seleção, priorizando empresas fornecedoras comprometidas com os princípios e valores promovidos por nossa Companhia.

Além dos critérios técnicos que respaldam a manutenção e o encerramento de contratos, também avaliamos a atuação dos fornecedores em relação a violações ambientais e sociais. De acordo com os resultados obtidos, não firmamos qualquer relação de parceria com fornecedores envolvidos em casos comprovados de trabalho infantil, forçado ou análogo à escravidão. Em nossos contratos de prestação de serviços, incluímos cláusulas que abordam os direitos humanos e as melhores práticas trabalhistas.

A conduta íntegra não é exigida apenas contratualmente; por meio da atuação especializada do corpo técnico da Companhia, comprometemos-nos com o monitoramento por meio de inspeções periódicas e rigorosa fiscalização. Acompanhamos de perto todas as obras e, em caso de conduta inadequada, após investigação, rescindimos automaticamente o contrato e excluimos a empresa do nosso quadro de fornecedores.

Na contratação de fornecedores, utilizamos processos padronizados que garantem **eficiência na obtenção de dados de precificação, avaliação das melhores competências e levantamento reputacional.**



Clientes

GRI 2-29 | 418-1

Na HBR Realty, atuamos estrategicamente na atração e fidelização de nossos clientes por meio da qualidade dos serviços oferecidos e do atendimento personalizado.

Mantemos um canal aberto de comunicação com nossos clientes, permitindo mapear claramente suas necessidades. Com base nas demandas apresentadas e na *expertise* de nossa equipe técnica, entregamos soluções imobiliárias e construímos um relacionamento de confiança e transparência com nosso público consumidor.

Ao longo do processo de consolidação das necessidades dos clientes, priorizamos oferecer suporte para

as exigências burocráticas. Por meio de nossa Gerência de Operações, regularizamos formalidades contratuais e prestamos contínuo suporte aos locatários de nossos ativos, de forma rápida, segura e eficaz.

Como parte da excelência de nossos atendimentos, zelamos pela privacidade de nossos clientes e pela confidencialidade de seus dados. Para isso, dedicamo-nos ao armazenamento de dados em conformidade com a Lei de Proteção de Dados (LGPD).

Como resultado da seriedade com que gerimos e armazenamos dados, em 2023 não registramos queixas de violação de privacidade de dados.

Time de Excelência

Atração e Retenção de Talentos

GRI 2-7 | 401-1

Como reflexo da maturação do negócio e da ampliação de nossas operações, temos observado nos últimos anos um crescimento orgânico no quadro de colaboradores.

Ao final de 2023, contávamos com 89 colaboradores trabalhando em período integral, sendo 88 colaboradores com contrato de trabalho permanente e um com contrato temporário. As taxas globais de contratação e rotatividade foram de 29,0% e 44,9%, respectivamente.

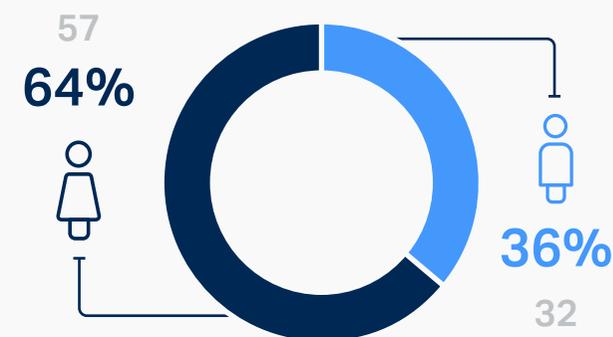
O cenário de crescimento nos incentivou a continuar trabalhando para garantir condições propícias à atração de novos

talentos e à permanência daqueles que já estão conosco, sempre motivados a construir um time diversificado, composto por pessoas comprometidas, criativas e alinhadas ao propósito da Companhia.

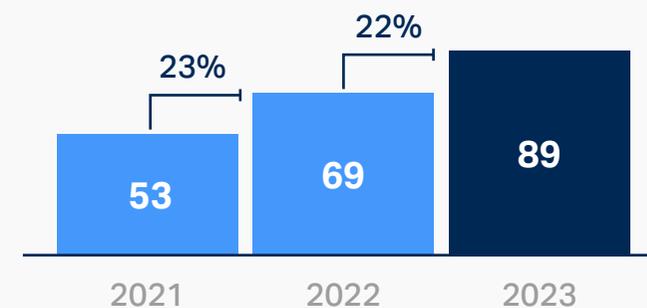
Na HBR Realty, firmamos um compromisso com nossos colaboradores que se estende desde a admissão até o término do contrato de trabalho. Dentro desse princípio de boa conduta, prezamos por processos de contratação e promoção baseados em critérios claros e condizentes com nosso modelo de negócio.

Para mais informações sobre nossa força de trabalho, acesse os [Anexos](#).

Colaboradores por gênero



Evolução do total de colaboradores



Treinamento e Desenvolvimento

GRI 404-1 | 404-2 | 404-3

A atuação de nossos colaboradores é fundamental para o bom andamento das operações e o desenvolvimento da HBR Realty. Conscientes dessa grande importância, buscamos manter um ambiente propício ao aprimoramento e desenvolvimento pessoal e profissional na Companhia.

Em consonância com esse compromisso, ao longo de 2023 mantivemos nossa plataforma interna de treinamentos em funcionamento, dedicada ao desenvolvimento das *hard* e *soft skills* de nossa equipe. A plataforma é totalmente financiada pela Companhia e administrada pela empresa Culture Rocks.

Além dos treinamentos oferecidos na plataforma, concedemos aos nossos colaboradores um Programa de Incentivo

Educacional, que oferece bolsas de estudo cobrindo de 40 a 80% dos custos com especialização. A bolsa é concedida mediante critérios de seleção como tempo de casa, cursos alinhados às necessidades da organização e desempenho no último ciclo.

Para nossos líderes, o Programa de Incentivo também disponibiliza uma formação em parceria com a Youleader, empresa do Grupo GPTW.

Para mantermos o alinhamento das operações com as responsabilidades de nossos colaboradores, promovemos ciclos de avaliação e *feedbacks* periódicos, assim nossos colaboradores têm a oportunidade de constantemente aprimorar sua atuação. Em 2023, 100% do nosso time recebeu *feedback* e avaliação de desempenho.



3 Colaboradores cursando MBA

pelos Programa de Incentivo Educacional



33% dos líderes treinados



1.803 horas de treinamentos concedidas

Treinamento por gênero e categoria funcional GRI 404-1

Média de horas de treinamento

Gênero	
Masculino	4,6
Feminino	2,6
Cargo	
Gerência	9,7
Coordenadores	12,8
Não liderança	5,1

Salário

Adiantamento do salário bruto todo dia 15;

Pagamento com descontos legais, no último dia útil do mês.



Horário de Trabalho

Horário de entrada e saída flexíveis:

Entrada: entre 8h30 e 9h;

Saída: entre 18h e 18h30.



Vale Alimentação (VA) e Refeição (VR)

VA 100% subsidiado pela Companhia;

VR 95% subsidiado pela Companhia.



Compensação de Banco de Horas

Pontes: feriados prolongados;

Férias: extensão dos dias de gozo das férias;

Saldo de horas pago ou descontado, no caso de dispensa ou demissão.



Benefícios

GRI 401-2

Para garantir qualidade de vida, comodidade e acesso à saúde aos nossos colaboradores, oferecemos uma gama de benefícios que, em alguns casos, podem ser estendidos aos seus dependentes.



Transporte

Reembolso pelo percurso realizado entre o escritório e o local de serviço externo;

Desconto conforme legislação trabalhista (máx. 6% do salário).

Assistência Médica

Extensão para até dois dependentes (cônjuge e filhos);

Coparticipação de 30% em exames simples e consultas;

Acesso às plataformas Zenklub e Austen para atendimentos psicológicos, com condições especiais.



Assistência Odontológica

Extensão para até dois dependentes (cônjuge e filhos);

Sem desconto para colaboradores.



Outros

Empréstimo consignado para colaboradores com um ano de empresa;

Convênio anual;

PPR anual;

Gympass.



Diversidade, Igualdade e Direitos Humanos

GRI 405-1

Como Companhia, acreditamos no impacto positivo que podemos gerar por meio de um ambiente diverso e inclusivo. Ao respeitar as diferenças, podemos valorizar e potencializar as habilidades individuais para impulsionar e destacar nossa atuação.

Confiantes nesse ideal e com o compromisso de combater toda forma de discriminação, mantemos uma postura firme contra qualquer ato de preconceito relacionado à origem, religião, raça, gênero, orientação sexual, classe social, idade, estado civil, posição político-partidária e deficiência.

Colaboradores por categoria funcional

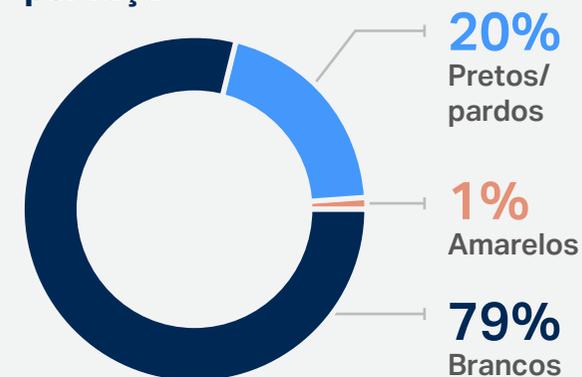
Categoria funcional	Homens	Mulheres
Diretoria	100%	0%
Gerentes e Coordenadores	64%	36%
Administrativo	21%	79%
Total	36%	64%

Colaboradores por categoria funcional e faixa etária

Categoria funcional	Menor que 30 anos	Entre 30 e 50 anos	Acima de 50 anos
Diretoria	0%	33%	67%
Gerentes e Coordenadores	26%	70%	4%
Administrativo	47%	53%	0%
Total	40%	57%	3%

Nossa atuação não discriminatória ultrapassa os limites físicos da HBR Realty, por meio de ações e projetos sociais, assistenciais e culturais, **disseminamos os ideais que defendemos e compartilhamos a visão de que as diferenças nos fortalecem.**

Colaboradores por raça



Saúde e Segurança do Trabalho

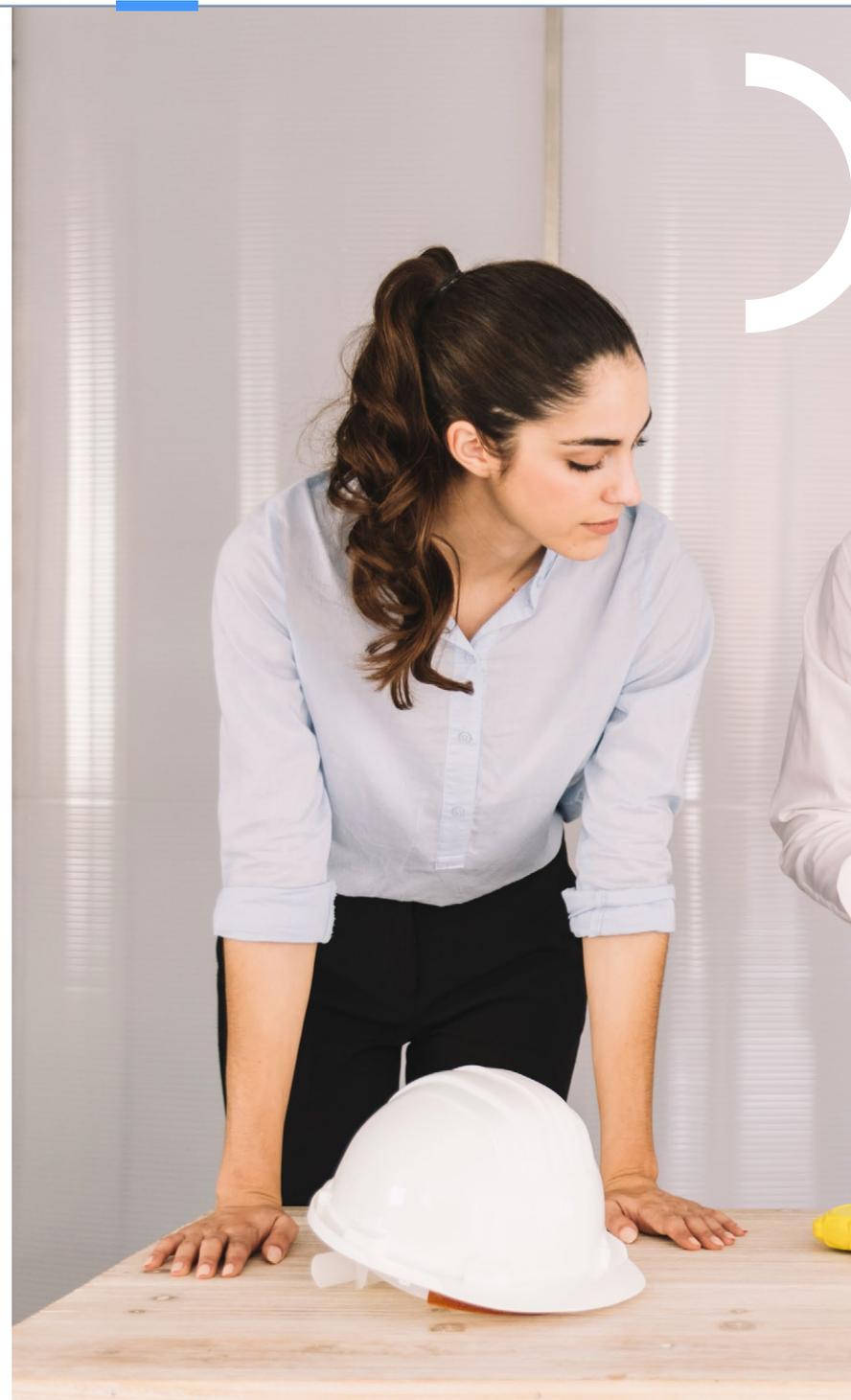
GRI 403-1 | 403-2 | 403-3 | 403-4 | 403-5 | 403-6 | 403-8 | 403-9 | 403-10

Internamente, visando garantir um ambiente de trabalho seguro e saudável, implementamos ações detalhadas de controle, monitoramento e prevenção de possíveis riscos à saúde e segurança de nossos colaboradores. Para orientar nossas práticas, seguimos as Políticas de Segurança e Saúde, um documento técnico que reúne todas as normativas e práticas preventivas contra acidentes.

Todos os colaboradores são abrangidos pelo sistema de segurança do trabalho e são instruídos a consultar as Políticas de Segurança e Saúde. Em nossas atividades, disponibilizamos Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), instalações e métodos seguros para as práticas laborais.

Para engajar nossos colaboradores e compartilhar informações relevantes sobre ações preventivas, utilizamos como meio de comunicação o e-mail corporativo e o WhatsApp, que são os canais de comunicação mais rápidos e acessíveis, garantindo uma ampla disseminação.

Além disso, contamos com o suporte de uma empresa especializada em Medicina e Segurança do Trabalho, responsável pela elaboração do Relatório PGR (Programa de Gerenciamento de Riscos), condução do PCMSO (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional) e gestão PPRA (Programa de Prevenção dos Riscos Ambientais).





Os relatórios referentes à Análise Ergonômica (AET) e ao Laudo Técnico das Condições do Ambiente de Trabalho (LTCAT) são atualizados anualmente e consideram as avaliações das atividades, do ambiente de trabalho e dos equipamentos utilizados, com o objetivo de identificar e mitigar qualquer potencial de risco.

Como resultado do nosso zelo com a saúde e segurança dos colaboradores nas proximidades da Companhia, em 2023, não registramos a ocorrência de lesões relacionadas ao trabalho ou doenças profissionais.

Para garantir a segurança dos colaboradores e em conformidade com nosso compromisso de manter um ambiente de trabalho protegido, promovemos em 2023 treinamentos de Brigada de Incêndio para todos os interessados.

No total, quatro colaboradores participaram e estão prontos para agir em situações de incêndio.

Para monitorar a saúde dos colaboradores e identificar possíveis danos ocupacionais, realizamos exames periódicos que incluem avaliação clínica e, em alguns casos, exames complementares específicos, conforme necessário e de acordo com os riscos envolvidos. Também realizamos campanhas de conscientização ao longo do ano sobre os cuidados com a saúde física, mental e ocupacional.

Em todos os nossos serviços em prol da saúde e segurança dos colaboradores, garantimos o compromisso de manter a privacidade e confidencialidade de seus dados médicos, conforme exigido pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Operação Ecoeficiente



ODS RELACIONADOS:





Gestão Ambiental

Em linha com nosso compromisso de adotar uma abordagem holística nos negócios e ser sensível às necessidades e demandas dos pilares ESG (Environmental, Social, and Governance), concentramos nossos esforços para manter um desempenho exemplar no pilar ambiental, com a mesma qualidade e seriedade das iniciativas realizadas nos âmbitos social e de governança.

Trabalhamos para que a HBR Realty represente um agente de mudança perante o mercado e um precursor de **impactos positivos por meio de iniciativas favoráveis ao desenvolvimento social e ambiental.**

Energia

GRI 302-3 | 302-4

Dado o segmento de atuação e a natureza do negócio, nossas operações registram um expressivo consumo energético, especialmente nos empreendimentos da plataforma Malls. Conscientes do impacto ambiental que essas atividades podem gerar, buscamos garantir o uso consciente dos recursos e a implementação de práticas de gestão ecoeficiente em todos os ativos da Companhia.

Em 2023, a Companhia se comprometeu a migrar todos os seus empreendimentos do Grupo A, que utilizam média ou alta tensão em seu funcionamento, para o Mercado Livre de Energia. Essa mudança garante que os recursos

utilizados para a manutenção das atividades sejam 100% provenientes de fontes renováveis. No primeiro ano de projeto, alcançamos 92% dos empreendimentos.

Dando continuidade às iniciativas lançadas em 2022, prosseguimos com a instalação de fotocélulas para acionamento automático de iluminação em áreas externas e banheiros dos empreendimentos. Além disso, continuamos promovendo a substituição de lâmpadas fluorescentes por lâmpadas de LED. O projeto está em andamento e abrange 100% dos nossos empreendimentos.

Saiba mais dados de consumo na [página 58](#).

Consumo energético 2023



Consumo de combustíveis

1.125 litros de óleo diesel

HBR Lead Office Faria Lima – 700 L

Mogi Shopping – 275 L

Suzano Shopping – 150 L



Consumo de energia elétrica

44.769.747 KWh

ComVem – 3.605.311 KWh

HBR Lead Office Faria Lima – 1.592.000 KWh

Malls – 39.565.000 KWh

+Box Self-Storage: 7.436 KWh



Intensidade Energética

0,24 KWh/R\$ receita

Água

GRI 303-1 | 303-3 | 303-4 | 303-5

Na gestão dos recursos hídricos, priorizamos o desenvolvimento de ativos ecoeficientes que otimizam o consumo e reduzem o desperdício. Assim como na gestão energética, o maior consumo hídrico ocorre nos empreendimentos da plataforma Malls. Para mitigar os impactos do alto consumo de água nessas áreas, instalamos torneiras com arejadores e temporizadores em todos os banheiros e, parcialmente, nas áreas comuns, além de vasos sanitários com caixa acoplada e descargas com acionamento duplo, que podem gerar uma economia de água de até 40%.

A maior parte do volume de água utilizado nas operações provém de concessionárias públicas. No entanto, contamos com poços artesianos nos shoppings Mogi, Suzano e Patteo Olinda. Além disso, alguns de nossos empreendimentos possuem sistema de captação de águas pluviais como: Corporate Faria Lima, ComVem Wide e ComVem Bosque Maia.

■ Saiba mais dados de gestão dos recursos hídricos na [página 58](#).

Captação de água 2023¹



46 mil m³
proveniente de
concessionária de
abastecimento de água



188 mil m³
proveniente de processos
internos (captação de
águas pluviais, poços
artesianos e outros)

¹ Os dados se referem aos empreendimentos em que os custos são pagos de forma consolidada pela HBR, são eles: Suzano Shopping, Shopping Patteo Olinda, Shopping Patteo Urupema, Mogi Shopping, ComVem Pannunzio, ComVem Jd. Europa, ComVem JK, ComVem Santana, +Box Self-Storage, ComVem. Patteo São Paulo e ComVem Tietê.

Resíduos

GRI 306-1 | 306-2 | 306-3 | 306-4 | 306-5

Como principal responsável pela operação dos empreendimentos e pela mitigação dos impactos gerados, a HBR Realty busca constantemente melhorar e otimizar o manejo dos resíduos produzidos.

Nos shoppings, onde ocorre a maior produção de resíduos, recicláveis e não recicláveis, contamos com a atuação de uma empresa terceirizada legalmente habilitada para o descarte. As atribuições contratuais incluem a coleta e destinação adequada de todos os resíduos recicláveis e não recicláveis gerados.

Os resíduos orgânicos recolhidos são encaminhados para disposição final em locais devidamente habilitados, como aterros sanitários, enquanto os materiais recicláveis são direcionados para

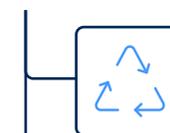
pontos de reciclagem determinados e selecionados pela empresa contratada, conforme avaliação logística.

Além dos shoppings, o desenvolvimento de novos empreendimentos também gera uma quantidade significativa de resíduos, como os materiais de demolição. Nesses casos, nossas construtoras parceiras trituram o material e o reutilizam nas estruturas de fundação das obras. A terra removida dos terrenos também é reaproveitada, sendo submetida a análises laboratoriais para detectar possíveis contaminações. Caso não sejam detectadas, a terra é utilizada nas obras de construção.

Saiba mais dados de gestão do recurso na [página 58](#).

Geração de resíduos 2023¹

2 mil ton
de resíduos não
perigosos gerados



Reciclagem
311,5 ton



Aterros sanitários
1,7 mil ton

¹Os dados se referem somente aos empreendimentos Shopping Patteo Olinda, Patteo Urupema Shopping, Mogi Shopping e HBR Corporate Faria Lima.

Circularidade e Redução de Geração de Resíduos

Mogi Shopping

No Mogi Shopping, adotamos iniciativas significativas para o reaproveitamento e disposição de resíduos.

Um dos projetos em destaque é o de recolhimento e reciclagem de bitucas de cigarro, item que contém mais de sete mil substâncias químicas tóxicas que representam uma ameaça ao meio

ambiente quando descartadas incorretamente. Com essa iniciativa, em 2023, recolhemos aproximadamente 9,5 mil bitucas de cigarro, o que somou 3,8 kg de resíduos de cigarro coletados.

Além disso, desenvolvemos um projeto de reaproveitamento dos resíduos orgânicos descartados na praça de alimentação para a produção de adubo.

Brascan Open Mall (ComVem)

Um empreendimento singular adquirido em 2023, abriga um complexo projeto de destinação correta de resíduos.

Em parceria com empresa especializada, realizamos o reaproveitamento de recicláveis secos, como papel, papelão, latas e diversos tipos de plástico, garantindo a destinação adequada.

Quanto aos resíduos orgânicos, a maior parte é encaminhada a aterros sanitários. No entanto, há um projeto piloto de reciclagem de orgânicos em colaboração com a empresa Topema.

Construções Sustentáveis

HBR_01

Uma das maneiras que adotamos para demonstrar uma operação consciente em relação ao desenvolvimento sustentável e à gestão ecoeficiente é por meio da melhoria e adequação de nossos empreendimentos. Nossas iniciativas abordam importantes pautas em todas as etapas de incorporação dos ativos, desde o desenvolvimento até a operação efetiva, garantindo maior eficiência ambiental, financeira e social.

Como resultado das melhorias realizadas e dos impactos gerados, alguns de nossos empreendimentos foram certificados. Um exemplo é o HBR Corporate Faria Lima, sede da Companhia, que possui a certificação LEED Gold, concedida pelo United States Green Building Council aos empreendimentos que adotam práticas de gestão sustentável.

Os empreendimentos HBR Corporate Pinheiros e 3A Paulista, atualmente em

desenvolvimento, estão passando pelo processo de certificação LEED. Enxergamos esse avanço como uma oportunidade de agregar valor ao ativo e estimular práticas sustentáveis no setor imobiliário.

No Mogi Shopping, possuímos o Certificado Internacional de Energia Renovável, concedido pela Ômega Energia, que reconhece os empreendimentos que adquirem energia elétrica a partir de fontes renováveis.



CAPÍTULO 6

Anexos



Anexos – Dados adicionais

Geração de emprego em 2023

GRI 2-7 | 401-1

	Total de Colaboradores			Número de Contratações			Número de Desligamentos			Taxa de Contratações			Taxa de Rotatividade		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Faixa etária															
Menos de 30 anos	25	31	35	11	15	23	8	7	17	44%	48%	66%	32%	23%	49%
Entre 30 e 50 anos	24	36	51	13	14	23	15	18	14	54%	39%	45%	63%	50%	27%
Mais de 50 anos	4	2	3	2	0	2	3	2	1	50%	0%	67%	74%	100%	33%
Por gênero															
Masculino	21	29	32	14	18	15	12	7	14	67%	62%	47%	57%	24%	44%
Feminino	32	40	57	12	11	33	14	20	18	38%	28%	58%	44%	50%	32%
Por região															
Mogi das Cruzes (SP)	39	22	55	16	15	0	22	14	0	41%	68%	36%	56%	64%	25%
São Paulo (SP)	14	47	34	10	14	48	4	13	32	71%	30%	82%	29%	28%	53%
Total	53	69	89	26	29	48	26	27	32	49%	42%	48%	49%	39%	32%

Gonsumo de energia elétrica (KWh)

GRI 302-1

	2021	2022	2023
Patteo Olinda	17.133.196	20.144.030	18.650.000
Mogi Shopping	8.068.000	9.649.000	10.304.000
Suzano Shopping	6.376.687	7.510.260	8.389.000
Patteo Urupema	-	-	2.222.000
Outros ¹	-	-	5.204.747
Total	31.577.883	37.303.290	44.769.747

¹Outros empreendimentos contemplam unidades ComVem, +Box Self-Storage e o prédio corporativo HBR Offices Faria Lima.

Gestão dos resíduos sólidos

GRI 306-4 | 306-5

Resíduos gerados (tons)

	Recicláveis	Não Recicláveis
Patteo Olinda	127	747,1
Mogi Shopping	166	1191,3
Patteo Urupema	0,2	0,6
HBR Offices Faria Lima	18	62,8

Gestão hídrica

GRI 303-1

Captação de água

Fonte	Total (megalitros)
Água de terceiros	46,165
Água produzida	188,774
Total	234,939

Índice de conteúdo GRI Standards

Indicador	Descrição	Referência/Resposta direta
Conteúdos Gerais		
2-1	Detalhes da organização	Página 11.
2-2	Entidades incluídas nos relatórios de sustentabilidade da organização	Página 13.
2-3	Período de relato, frequência e ponto de contato	Página 6.
2-4	Reformulações de informações	Páginas 13 e 24.
2-5	Verificação externa	Este relatório não passou por verificação externa, porém considerou a avaliação cuidadosa de todos os envolvidos em sua execução, bem como a aprovação final do CEO, CFO e Diretoria de Relação com Investidores.
2-6	Atividades, cadeia de valor e outras relações comerciais	Páginas 13 e 41.
2-7	Empregados	Páginas 43 e 57.
2-8	Trabalhadores que não são empregados	A Companhia não conta com a atuação de colaboradores que não são contratados.
2-9	Estrutura de governança e composição	Página 24.
2-10	Nomeação e seleção do mais alto órgão de governança	Página 24.
2-11	Presidente do mais alto órgão de governança	Página 24.
2-12	Papel do mais alto órgão de governança na supervisão da gestão dos impactos	Página 24.

Indicador	Descrição	Referência/Resposta direta
2-13	Delegação de responsabilidade pela gestão de impactos	Desde 2021, a Companhia conta com uma Diretoria de Operações, responsável pelo planejamento estratégico do negócio e pela gestão de impactos decorrentes da operação.
2-14	Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança no relato de sustentabilidade	Página 6.
2-15	Conflitos de interesse	Página 31.
2-16	Comunicação de preocupações críticas	Página 32.
2-17	Conhecimento coletivo do mais alto órgão de governança	Em 2023, a Companhia não desenvolveu ações ou iniciativas relacionadas a essa temática.
2-18	Avaliação do desempenho do mais alto órgão de governança	Em 2023, a Companhia não desenvolveu ações ou iniciativas relacionadas a essa temática.
2-19	Políticas de remuneração	Página 30.
2-20	Processo para determinação da remuneração	Página 30.
2-21	Proporção da remuneração total anual	A relação entre a maior remuneração e a média recebida pelos funcionários é de 33,4.
2-22	Declaração sobre a estratégia de desenvolvimento sustentável	Página 4.
2-23	Políticas de compromissos	Página 31.
2-24	Incorporando as políticas de compromissos	Página 31.
2-25	Processos para remediar impactos negativos	A Companhia ainda não dispõe dessa prática formalizada.
2-26	Mecanismos para buscar orientação e expor preocupações	Página 32.
2-27	Conformidade com leis e regulamentos	Ao longo de 2023 não registramos nenhum caso de não conformidade com as leis e regulamentos vigentes.

Indicador	Descrição	Referência/Resposta direta
2-28	Participação em associações	A Companhia não participa de nenhuma associação. Os shoppings participam da Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce).
2-29	Abordagem para o engajamento de <i>stakeholders</i>	Páginas 35, 40, 41 e 42.
2-30	Acordos de negociação coletiva	100% dos colaboradores CLT estão contemplados no acordo coletivo de trabalho.
Gestão dos Tópicos Materiais		
3-1	Processo para determinar os tópicos materiais	Página 8.
3-2	Lista de tópicos materiais	Página 8.
3-3	Gestão de tópicos materiais	Página 8.
Tema material Negócio Responsável		
Ética e combate à corrupção		
205-2	Comunicação e capacitação em políticas e procedimentos de combate à corrupção	Página 31.
Segurança da informação e privacidade		
418-1	Queixas relativas a violação da privacidade e perda de dados de clientes	Página 42.
Tema material Time de Excelência		
Saúde e segurança do trabalho		
403-1	Sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	Página 47.
403-2	Identificação de perigos, avaliação de riscos e investigação de incidentes	Página 47.

Indicador	Descrição	Referência/Resposta direta
403-3	Serviços para saúde no trabalho	Página 47.
403-4	Participação dos trabalhadores, consulta e comunicação aos trabalhadores referentes a saúde e segurança do trabalho	Página 47.
403-5	Capacitação de trabalhadores em saúde e segurança do trabalho	Página 47.
403-6	Promoção da saúde do trabalhador	Página 47.
403-8	Trabalhadores cobertos por um sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	Página 47.
403-9	Acidentes de trabalho	Página 47.
403-10	Doenças profissionais	Página 47.
Treinamento e educação		
404-1	Média de horas de capacitação por ano, por colaborador	Página 44.
404-2	Programas para o aperfeiçoamento de competências dos colaboradores e de assistência para transição de carreira	Página 44.
404-3	Percentual de colaboradores que recebem avaliações regulares de desempenho e de desenvolvimento de carreira	Página 44.
Diversidade, igualdade e não discriminação		
405-1	Diversidade em órgãos de governança e empregados	Página 46.
405-2	Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens	Relação do salário recebido entre mulheres e homens (somente salário base): - Nível executivo: Não possuímos mulheres em cargo executivo; - Nível gerencial: 86,8%; - Não liderança: 78,1%.

Indicador	Descrição	Referência/Resposta direta
406-1	Casos de discriminação e medidas corretivas tomadas	Em 2023 não registramos casos de discriminação de qualquer natureza.
Boas práticas trabalhistas na operação		
401-1	Novas contratações e rotatividade de empregados	Páginas 43 e 57.
401-2	Benefícios oferecidos a empregados em tempo integral que não são oferecidos a empregados temporários ou de período parcial	Página 45.
Tema material Operação ecoeficiente		
Uso de materiais		
301-1	Materiais utilizados, discriminados por peso ou volume	A Companhia não realiza o monitoramento desses dados.
301-2	Matérias-primas ou materiais reciclados utilizados	A Companhia não realiza o monitoramento desses dados.
Gestão do uso da energia		
302-1	Consumo de energia dentro da organização	Página 58.
302-3	Intensidade energética	Página 51.
302-4	Redução do consumo de energia	Página 51.
Gestão de resíduos		
306-1	Geração de resíduos e impactos significativos relacionados a resíduos	Página 53.
306-2	Gestão de impactos significativos relacionados a resíduos	Página 53.
306-3	Resíduos gerados discriminado por composição	Página 53.
306-4	Resíduos não destinados para disposição final	Páginas 53 e 58.
306-5	Resíduos destinados para disposição final	Páginas 53 e 58.

Indicador	Descrição	Referência/Resposta direta
Gestão do uso da água		
303-1	Interações com a água como um recurso compartilhado	Páginas 52 e 58.
303-3	Captação de água	Página 52.
303-4	Descarte de água	Página 52.
303-5	Consumo de água	Página 52.
Oportunidades em Construções Verdes		
HBR_01	Oportunidades em Construções Verdes	Página 55.
Tema material Impacto Social		
Apoio ao desenvolvimento local		
203-1	Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	Página 35.
413-1	Operações com engajamento, avaliações de impacto e programas de desenvolvimento voltados à comunidade local	Página 35.
Gestão dos impactos em Direitos Humanos		
408-1	Operações e fornecedores com risco significativo de casos de trabalho infantil	Página 41.
409-1	Operações e fornecedores com risco significativo de casos de trabalho forçado ou análogo ao escravo	Página 41.
410-1	Pessoal de segurança capacitado em políticas ou procedimentos de direitos humanos	A Companhia não realiza treinamentos dessa natureza.
Boas práticas trabalhistas na cadeia de fornecedores		
308-1	Novos fornecedores selecionados com base em critérios ambientais	Página 41.

Mapa de ODS

Página 34	Página 34	Página 10 Página 23 Página 34	Página 10 Página 49	Página 34
 <p>3 SAÚDE E BEM-ESTAR</p>	 <p>4 EDUCAÇÃO DE QUALIDADE</p>	 <p>8 TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO</p>	 <p>9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURA</p>	 <p>10 REDUÇÃO DAS DESIGUALDADES</p>
 <p>11 CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS</p>	 <p>13 AÇÃO CONTRA A MUDANÇA GLOBAL DO CLIMA</p>	 <p>15 VIDA TERRESTRE</p>	 <p>16 PAZ, JUSTIÇA E INSTITUIÇÕES EFICAZES</p>	 <p>17 PARCERIAS E MEIOS DE IMPLEMENTAÇÃO</p>
Página 10 Página 49	Página 49	Página 49	Página 23	Página 34



Créditos

Sede

HBR Realty S.A.

Av. Vereador Narciso Yague

Guimarães, 1.145

2º Andar - CEP 08710-500

Jardim Armênia

Mogi das Cruzes - SP.

Tel.: + 55 (11) 2500-0200

Coordenação Geral

Área de Governança Corporativa

Projeto Editorial:

**Consultoria, redação e
tradução**

Ricca Sustentabilidade

**Projeto Gráfico: Layout,
diagramação e tradução**

Ricca Sustentabilidade

Fotos e Ilustrações

Banco de Imagens HBR Realty

Adobe Stock

FreePik

Pexels

HBR