

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	8
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	12
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	13
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	14
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	37
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	84
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	87
---	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	88
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	89
---	----

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	590.192
Preferenciais	0
Total	590.192

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	2.552.968	2.373.582	2.361.018
1.01	Ativo Circulante	89.203	188.899	454.009
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	99	885	3.854
1.01.02	Aplicações Financeiras	74.914	168.892	421.243
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	74.914	168.892	421.243
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	74.914	168.892	421.243
1.01.03	Contas a Receber	174	235	446
1.01.03.01	Clientes	174	235	446
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.217	8.258	4.309
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.217	8.258	4.309
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.799	10.629	24.157
1.01.08.03	Outros	1.799	10.629	24.157
1.01.08.03.01	Outros ativos	1.618	10.407	22.741
1.01.08.03.02	Adiantamentos	181	222	1.416
1.02	Ativo Não Circulante	2.463.765	2.184.683	1.907.009
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	142.972	140.007	157.060
1.02.01.07	Tributos Diferidos	29.834	36.783	36.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	106.774	103.224	116.802
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	106.774	103.224	116.802
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.364	0	3.475
1.02.01.10.03	Outros ativos	6.364	0	3.475
1.02.02	Investimentos	2.318.369	2.041.586	1.747.293
1.02.02.01	Participações Societárias	2.294.665	2.018.000	1.724.713
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.034.780	1.750.574	1.099.874
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	259.885	267.426	624.839
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.704	23.586	22.580
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.704	23.586	22.580
1.02.04	Intangível	2.424	3.090	2.656

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.04.01	Intangíveis	2.424	3.090	2.656

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	2.552.968	2.373.582	2.361.018
2.01	Passivo Circulante	134.218	107.362	126.614
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.517	3.148	1.517
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.353	1.181	1.179
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.353	1.181	1.179
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.164	1.967	338
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	4.164	1.967	338
2.01.02	Fornecedores	271	451	2.360
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	271	451	2.360
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	41.334	44.191	73.891
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	14.295	40.828
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	14.295	40.828
2.01.04.02	Debêntures	41.334	29.896	33.063
2.01.04.02.01	Debêntures	41.334	29.896	33.063
2.01.05	Outras Obrigações	73.676	46.139	28.846
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	63.891	45.292	27.757
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	63.891	45.292	27.757
2.01.05.02	Outros	9.785	847	1.089
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	9.746	808	1.050
2.01.06	Provisões	13.420	13.433	20.000
2.01.06.02	Outras Provisões	13.420	13.433	20.000
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.420	13.433	20.000
2.02	Passivo Não Circulante	394.199	337.635	340.973
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	388.975	332.928	336.539
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	14.282
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0	14.282
2.02.01.02	Debêntures	388.975	332.928	322.257

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.01.02.01	Debêntures	388.975	332.928	322.257
2.02.02	Outras Obrigações	2.831	2.469	2.619
2.02.02.02	Outros	2.831	2.469	2.619
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.831	2.469	2.619
2.02.03	Tributos Diferidos	2.178	2.148	1.815
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.148	1.815
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.148	1.815
2.02.04	Provisões	215	90	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	215	90	0
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	215	90	0
2.03	Patrimônio Líquido	2.024.551	1.928.585	1.893.431
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	3.472	2.744	1.773
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.472	2.744	1.773
2.03.04	Reservas de Lucros	647.473	541.989	485.380
2.03.04.01	Reserva Legal	38.327	31.736	28.584
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.934	150.628	135.655
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	430.442	359.625	321.141
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-3.230	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	84.427	106.854
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.734	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.734	12.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.008	4.383	3.430
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	972	1.042	1.389
3.01.02	Taxa de administração	3.681	3.996	2.540
3.01.03	Deduções da Receita	-645	-655	-499
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.656	-1.625	-1.329
3.03	Resultado Bruto	2.352	2.758	2.101
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	154.190	63.060	170.048
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.426	-478	-695
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-42.554	-23.914	-9.487
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-31.370	-25.260	-18.465
3.04.02.02	Despesas tributárias	-103	-77	-1.253
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-11.171	444	17.500
3.04.02.04	Variação do valor justo de propriedades para investimento	90	979	-7.269
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	198.170	87.452	180.230
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	198.170	87.452	180.230
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	156.542	65.818	172.149
3.06	Resultado Financeiro	-17.746	-2.447	-27.932
3.06.01	Receitas Financeiras	13.881	33.801	21.901
3.06.02	Despesas Financeiras	-31.627	-36.248	-49.833
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	138.796	63.371	144.217
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.979	-333	11.946
3.08.02	Diferido	-6.979	-333	11.946
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	131.817	63.038	156.163
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	131.817	63.038	156.163
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,27743	0,6109	1,51337
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.99.02.01	ON	1,27743	0,6109	1,51337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	131.817	63.038	156.163
4.02	Outros Resultados Abrangentes	10.246	22.427	-3.413
4.03	Resultado Abrangente do Período	142.063	85.465	152.750

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	52.016	78.006	-114.652
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	27.013	34.270	32.570
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	138.796	63.371	144.217
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	900	344	160
6.01.01.03	Redução de capital (Cisão)	0	10.609	0
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-198.170	-87.452	-180.230
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	-9	3.431	5.390
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	103	-28	-359
6.01.01.07	Baixa de investimentos	78.810	29.472	9.791
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	39.169	43.297	44.559
6.01.01.10	Varição do valor justo de propriedades para investimento	-90	-979	7.269
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	125	90	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	728	971	1.773
6.01.01.15	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-33.349	-28.856	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	25.003	43.736	-147.222
6.01.02.01	Contas a receber	-42	239	969
6.01.02.02	Adiantamentos	41	1.194	136
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.959	-3.949	-299
6.01.02.04	Outros ativos	2.425	15.809	-19.433
6.01.02.05	Fornecedores	-180	-1.909	720
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	2.369	1.631	935
6.01.02.10	Outros passivos	9.300	-392	-23.271
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-3.550	13.578	-116.802
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	18.599	17.535	9.823
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-66.832	-936	-685.745
6.02.01	Investimentos	-183.492	-252.790	-207.456
6.02.02	Dividendos recebidos	26.174	307	5.625
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	93.978	252.351	-418.447

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-234	-778	-2.440
6.02.05	Propriedades para Investimento	-28	-27	-63.027
6.02.08	Transações de capital	0	1	0
6.02.11	Outras movimentações	-3.230	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	14.030	-80.039	758.538
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-14.286	-44.246	-24.235
6.03.04	Captação de debêntures	70.000	0	118.276
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-41.684	-35.793	-13.761
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	0	0	729.620
6.03.09	Gastos com oferta publica de ações	0	0	-51.362
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-786	-2.969	-41.859
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	885	3.854	45.713
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	99	885	3.854

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-2.502	0	0	0	-2.502
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	728	0	0	0	728
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.230	0	0	0	-3.230
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-23.103	131.817	-10.246	98.468
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	131.817	0	131.817
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-23.103	0	-10.246	-33.349
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-23.103	0	-10.246	-33.349
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	131.817	-131.817	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	31.307	-31.307	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	6.590	-6.590	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	93.920	-93.920	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	1.773	485.380	0	119.587	1.893.431
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	1.773	485.380	0	119.587	1.893.431
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	971	0	0	1	972
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	971	0	0	0	971
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	1	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-6.429	63.038	-22.427	34.182
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	63.038	0	63.038
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	63.038	-63.038	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	3.152	-3.152	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	44.914	-44.914	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	14.972	-14.972	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.04	Transações de Capital com os Sócios	695.169	1.773	0	0	0	696.942
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-34.451	0	0	0	0	-34.451
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.773	0	0	0	1.773
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-65.028	156.163	3.413	94.548
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.163	0	156.163
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	156.163	-156.163	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	7.808	-7.808	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	111.266	-111.266	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	37.089	-37.089	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.773	485.380	0	119.587	1.893.431

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	4.742	5.992	-3.377
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	971	1.017	1.352
7.01.02	Outras Receitas	3.681	3.996	2.540
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	90	979	-7.269
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.655	-1.624	-1.329
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.316	-1.263	-1.026
7.02.04	Outros	-339	-361	-303
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.087	4.368	-4.706
7.04	Retenções	-900	-344	-160
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-900	-344	-160
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.187	4.024	-4.866
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	212.051	121.253	202.131
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	198.170	87.452	180.230
7.06.02	Receitas Financeiras	13.881	33.801	21.901
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	214.238	125.277	197.265
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	214.238	125.277	197.265
7.08.01	Pessoal	21.924	18.007	11.931
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.104	15.890	10.490
7.08.01.02	Benefícios	2.292	1.623	1.023
7.08.01.03	F.G.T.S.	528	494	418
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.133	3.292	-7.720
7.08.02.01	Federais	10.986	3.128	-7.822
7.08.02.03	Municipais	147	164	102
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	49.364	40.940	36.891
7.08.03.01	Juros	31.339	36.051	49.714
7.08.03.03	Outras	18.025	4.889	-12.823
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	131.817	63.038	156.163
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	131.817	63.038	156.163

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	4.689.030	4.281.969	3.768.362
1.01	Ativo Circulante	469.345	376.955	567.133
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	20.876	43.307	50.645
1.01.02	Aplicações Financeiras	167.706	262.698	443.078
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	167.706	262.698	443.078
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	167.706	262.698	443.078
1.01.03	Contas a Receber	59.369	27.790	28.398
1.01.03.01	Clientes	59.369	27.790	28.398
1.01.06	Tributos a Recuperar	15.384	9.753	4.709
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	15.384	9.753	4.709
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	206.010	33.407	40.303
1.01.08.03	Outros	206.010	33.407	40.303
1.01.08.03.01	Outros ativos	182.326	13.964	26.229
1.01.08.03.02	Adiantamentos	23.684	19.443	14.074
1.02	Ativo Não Circulante	4.219.685	3.905.014	3.201.229
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	123.452	157.398	153.485
1.02.01.04	Contas a Receber	4.805	0	0
1.02.01.04.01	Clientes	4.805	0	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	46.854	61.088	61.088
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.862	2.710	2.705
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	68.931	93.600	89.692
1.02.01.10.03	Outros ativos	68.931	93.600	89.692
1.02.02	Investimentos	4.086.921	3.735.338	3.042.395
1.02.02.01	Participações Societárias	294.168	300.052	309.947
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.792.753	3.435.286	2.732.448
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.792.753	3.435.286	2.732.448
1.02.04	Intangível	9.312	12.278	5.349
1.02.04.01	Intangíveis	9.312	12.278	5.349

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	4.689.030	4.281.969	3.768.362
2.01	Passivo Circulante	284.631	315.419	237.755
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.692	5.284	3.076
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.996	2.934	2.716
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	2.996	2.934	2.716
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.696	2.350	360
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	4.696	2.350	360
2.01.02	Fornecedores	14.511	9.700	7.775
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	14.511	9.700	7.775
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.619	1.115	847
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.619	1.115	847
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.619	1.115	847
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	89.242	101.678	102.482
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	36.660	58.619	60.952
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	36.660	58.619	60.952
2.01.04.02	Debêntures	52.582	43.059	41.530
2.01.04.02.01	Debêntures	52.582	43.059	41.530
2.01.05	Outras Obrigações	171.567	197.642	123.575
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	69.139	62.003	63.724
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	69.139	62.003	63.724
2.01.05.02	Outros	102.428	135.639	59.851
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.739	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	11.833	29.804	22.823
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	87.856	105.796	36.989
2.02	Passivo Não Circulante	1.672.901	1.493.086	1.179.110
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.156.951	1.068.171	965.292
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	660.794	596.566	491.834
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	660.794	596.566	491.834

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.01.02	Debêntures	496.157	471.605	473.458
2.02.01.02.01	Debêntures	496.157	471.605	473.458
2.02.02	Outras Obrigações	326.142	281.532	67.763
2.02.02.02	Outros	326.142	281.532	67.763
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	317.519	269.011	57.880
2.02.02.02.04	Outros Passivos	8.623	12.521	9.883
2.02.03	Tributos Diferidos	189.483	143.287	146.049
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	189.483	143.287	146.049
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	189.483	143.287	146.049
2.02.04	Provisões	325	96	6
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	325	96	6
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	325	96	6
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.731.498	2.473.464	2.351.497
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	3.472	2.744	1.773
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.472	2.744	1.773
2.03.04	Reservas de Lucros	647.473	541.989	485.380
2.03.04.01	Reserva Legal	38.326	31.736	28.584
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.935	150.628	135.655
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	430.442	359.625	321.141
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-3.230	0	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	84.427	106.854
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.739	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.739	12.733
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	706.947	544.874	458.066

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	153.382	140.866	87.902
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	137.329	138.803	99.520
3.01.02	Taxa de administração	5.868	5.988	3.503
3.01.03	Deduções da Receita	-18.285	-18.978	-17.698
3.01.04	Outras receitas	2.621	2.707	2.577
3.01.05	Hospedagem	25.849	12.346	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-29.103	-22.299	-14.049
3.03	Resultado Bruto	124.279	118.567	73.853
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	309.378	106.012	235.687
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.112	-2.231	-1.287
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	331.997	127.526	242.088
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-41.880	-30.581	-26.842
3.04.02.02	Despesas tributárias	-669	-621	-1.864
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-13.629	-406	17.755
3.04.02.04	Variação do valor justo de propriedades para investimento	388.175	159.134	253.039
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.507	-19.283	-5.114
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-18.507	-19.283	-5.114
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	433.657	224.579	309.540
3.06	Resultado Financeiro	-96.806	-77.380	-99.191
3.06.01	Receitas Financeiras	30.386	44.365	24.245
3.06.02	Despesas Financeiras	-127.192	-121.745	-123.436
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	336.851	147.199	210.349
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-69.635	-26.715	-29.870
3.08.01	Corrente	-9.679	-6.023	-2.158
3.08.02	Diferido	-59.956	-20.692	-27.712
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	267.216	120.484	180.479
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	267.216	120.484	180.479
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	131.817	63.038	156.163

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	135.399	57.446	24.316
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,27743	0,6109	1,51337
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,27743	0,6109	1,51337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	267.216	120.484	180.479
4.02	Outros Resultados Abrangentes	10.246	22.427	-3.413
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	277.462	142.911	177.066
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	142.063	85.465	152.750
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	135.399	57.446	24.316

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-166.673	89.765	173.872
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	88.183	150.944	408.758
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	336.851	147.199	210.349
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.977	915	622
6.01.01.03	Redução de capital (Cisão)	0	10.609	0
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	18.507	19.283	5.114
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	19.097	25.786	42.199
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	1.270	-2.690	1.816
6.01.01.07	Baixa de investimentos	691	175	231.719
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	53.924	64.666	67.548
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	0	0	50.002
6.01.01.10	Varição do valor justo de propriedades para investimento	-388.175	-159.134	-208.398
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	35.916	11.789	6.091
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	229	90	-77
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	728	971	1.773
6.01.01.15	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	7.168	31.285	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-254.856	-61.179	-234.886
6.01.02.01	Contas a receber	-37.654	3.298	-11.402
6.01.02.02	Adiantamentos	-4.241	-5.369	-6.189
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.631	-5.044	950
6.01.02.04	Outros ativos	-143.693	8.357	-87.447
6.01.02.05	Fornecedores	4.811	1.925	2.453
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	2.912	2.476	1.346
6.01.02.10	Outros passivos	-19.169	9.619	-31.932
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-152	-5	-16.491
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	7.136	-1.721	-23.723
6.01.02.13	Pagamentos de aquisições de imóveis	-59.175	-74.715	-62.451
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	114.245	-138.088	-1.146.352

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.01	Investimentos	-20.406	-26.161	-117.880
6.02.02	Dividendos recebidos	7.092	5.989	3.314
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	94.992	180.380	-427.112
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	989	-7.844	-2.352
6.02.05	Propriedade para investimento	-9.809	-603.845	-650.356
6.02.08	Transações de capital	-5	6	0
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-9.205	-29.477	-2.158
6.02.11	Outras movimentações	-3.230	0	0
6.02.12	Aquisição de Imóveis	53.827	342.864	50.192
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	29.997	40.985	924.074
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	62.850	144.268	119.150
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-39.678	-67.655	-125.303
6.03.04	Captação de debêntures	70.000	0	118.276
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-89.849	-64.990	-38.444
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	26.674	29.362	172.137
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	0	0	729.620
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	0	0	-51.362
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-22.431	-7.338	-48.406
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	43.307	50.645	99.051
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	20.876	43.307	50.645

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-2.502	0	0	0	-2.502	0	-2.502
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	728	0	0	0	728	0	728
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-3.230	0	0	0	-3.230	0	-3.230
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-23.103	131.817	-10.246	98.468	162.068	260.536
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	131.817	0	131.817	135.399	267.216
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-23.103	0	-10.246	-33.349	26.669	-6.680
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	26.669	26.669
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-23.103	0	-10.246	-33.349	0	-33.349
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	131.817	-131.817	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	31.307	-31.307	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	6.590	-6.590	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	93.920	-93.920	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	1.773	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	1.773	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	971	0	0	1	972	5	977
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	971	0	0	0	971	0	971
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	1	1	5	6
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-6.429	63.038	-22.427	34.182	86.808	120.990
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	63.038	0	63.038	57.446	120.484
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856	29.362	506
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	29.362	29.362
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856	0	-28.856
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	63.038	-63.038	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	3.152	-3.152	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	44.914	-44.914	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	14.972	-14.972	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	2.744	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.04	Transações de Capital com os Sócios	695.169	1.773	0	0	0	696.942	0	696.942
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-34.451	0	0	0	0	-34.451	0	-34.451
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.773	0	0	0	1.773	0	1.773
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-65.028	156.163	3.413	94.548	196.452	291.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.163	0	156.163	24.316	180.479
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615	172.136	110.521
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	172.136	172.136
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615	0	-61.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	156.163	-156.163	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	7.808	-7.808	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	111.266	-111.266	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	37.089	-37.089	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.773	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	550.492	308.526	346.182
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	158.627	145.384	90.603
7.01.02	Outras Receitas	3.690	4.008	2.540
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	388.175	159.134	253.039
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-26.418	-19.965	-13.888
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-17.118	-12.898	-10.281
7.02.04	Outros	-9.300	-7.067	-3.607
7.03	Valor Adicionado Bruto	524.074	288.561	332.294
7.04	Retenções	-1.977	-915	-622
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.977	-915	-622
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	522.097	287.646	331.672
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.879	25.082	19.131
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-18.507	-19.283	-5.114
7.06.02	Receitas Financeiras	30.386	44.365	24.245
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	533.976	312.728	350.803
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	533.976	312.728	350.803
7.08.01	Pessoal	25.123	20.863	12.280
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.363	18.087	10.745
7.08.01.02	Benefícios	3.084	2.271	1.105
7.08.01.03	F.G.T.S.	676	505	430
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	87.313	42.200	42.457
7.08.02.01	Federais	87.078	41.834	42.136
7.08.02.02	Estaduais	0	1	2
7.08.02.03	Municipais	235	365	319
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	154.324	129.181	115.587
7.08.03.01	Juros	124.268	120.866	122.830
7.08.03.03	Outras	30.056	8.315	-7.243
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	267.216	120.484	180.479

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	131.817	63.038	156.162
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	135.399	57.446	24.317

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 4T23

MOGI DAS CRUZES – 29 de fevereiro de 2024 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 4º trimestre de 2023, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

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



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

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

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 43 ativos em operação que representam 227.138 m² de área bruta locável, sendo 152.367 m² próprios.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Ativos em Operação*	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	32	39.636	32.096	81%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR_{Opportunities}	5	50.580	41.682	82%
	43	227.138	152.367	67%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 198.440 m², sendo 128.063 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2024 e 2028, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento*	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	31	73.574	62.593	85%
HBR_{3A}	7	82.427	42.149	51%
HBR_{Malls}	2 ¹	10.000	4.980	50%
HBR_{Opportunities}	5	32.439	18.341	57%
	45	198.440	128.063	65%

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 425.578 m² sob gestão, sendo 280.430 m² própria.

Ativos Totais* (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	63	113.210	94.689	84%
HBR_{3A}	9	99.960	55.186	55%
HBR_{Malls}	4 ¹	129.388	70.532	55%
HBR_{Opportunities}	10	83.019	60.023	72%
	88	425.578	280.430	66%

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



A receita bruta alcançou em 2023 o montante de **R\$171.667**, expansão de 7,4% na base comparativa com o ano anterior. No 4T23, a variação positiva é mantida com a consolidação da receita bruta em **R\$44.636**, 5,5% de crescimento *versus* o 4T22. Como destaque, a linha de hospedagem avançou 43,2% no trimestre, e sua receita anual totalizou mais de R\$25,8 milhões, aumento superior a 100% na base comparativa.

A receita de aluguel, por sua vez, cresceu 1,3% no 4T23 e na visão consolidada de 2023, a linha se manteve estável, com redução de 1,1% no faturamento bruto. Importante ressaltar que a base de 2022 incorpora o resultado do empreendimento HBR4 – Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.), ativo que foi desinvestido no 1T23, e ao expurgar o efeito da reciclagem do ativo, a receita de aluguel expande 4,5% no comparativo anual.

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

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita de aluguel	35.844	35.368	1,3%	137.329	138.803	-1,1%
Taxa de administração	1.444	1.467	-1,6%	5.868	5.988	-2,0%
Hospedagem	6.674	4.660	43,2%	25.849	12.346	109,4%
Outras Receitas	674	810	-16,8%	2.621	2.707	-3,2%
Receita Bruta	44.636	42.305	5,5%	171.667	159.844	7,4%

RECEITA LÍQUIDA

No 4T23, a receita líquida da Companhia atingiu **R\$39.036**, e ainda que as deduções da receita tenham exercido maior impacto sobre o resultado no trimestre, a receita avançou 2,6%. As deduções da receita são explicadas pelas concessões de descontos e períodos de carências para os lojistas dos empreendimentos recém-inaugurados, e que ainda estão em obras.

Apesar da variação trimestral acentuada, o fechamento anual da linha de deduções da receita demonstra menor nível de concessões ao longo de 2023. Este efeito proporcionou a expansão da receita líquida em 8,9% neste ano, e montante acumulado em **R\$153.382**.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita bruta	44.636	42.305	5,5%	171.667	159.844	7,4%
Deduções da receita	-5.600	-4.253	31,7%	-18.285	-18.978	-3,7%
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Ao longo dos últimos anos, o ciclo de desenvolvimento de ativos e plataformas foi intensificado em linha com estratégia de crescimento e geração de valor da Companhia. Atualmente, estão em desenvolvimento mais de 128 mil

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

m² de ABL própria, que ao final do ciclo irá consolidar uma ABL própria de mais de 280 mil m², incremento de 84% na base atual.

Em 2023, as despesas gerais e administrativas refletiram os investimentos para estruturação e desenvolvimento dos novos ativos e plataformas. O nível de G&A apresentado é suficiente para sustentar o crescimento do portfólio e a administração dos ativos que se encontram em desenvolvimento, possibilitando que no decorrer dos próximos ciclos, a relação comparativa entre despesa e receita seja cada vez mais saudável.

No acumulado do exercício de 2023, as despesas administrativas totalizaram **R\$41.880**, o que representa aumento de 36,9% em relação ao ano anterior.

As principais variações das despesas administrativas são explicadas por:

- (i) incremento de dissídio anual, e a ampliação do quadro de colaboradores para execução da estratégia de crescimento da Companhia, observados na linha de despesas com pessoal;
- (ii) na linha de PECLD houve a incorporação dos recebíveis do Shopping Patteo Urupema, inaugurado em abril de 2023, além da base de comparação com alto nível de recuperação em 2022 e,
- (iii) aumento da provisão de contingências na linha de outras despesas.

Os efeitos demonstrados acima também impactaram as despesas administrativas no 4T23, que por sua vez, somaram **R\$11.473**, crescimento de 74,4% versus o mesmo período do ano anterior. Importante destacar que também há diferenças entre as bases de comparação, uma vez que o 4T22 teve seu resultado impactado positivamente pela reversão de provisões não recorrentes, demonstradas especialmente na variação das linhas de “despesas com pessoal” e “outras despesas”.

Em despesas comerciais, a variação positiva de 84,3% no comparativo com o ano anterior, e de 103,5% versus o 4T22 é reflexo do ritmo comercial das operações ativas e das que estão em fase final de desenvolvimento. Os investimentos realizados nesta linha contemplam além de comissões, despesas com publicidade e propaganda e participação em feiras e congressos reconhecidos do setor que proporcionam a aceleração das comercializações.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Despesas com pessoal	(6.952)	(3.767)	84,6%	(25.910)	(20.854)	24,2%
Serviços profissionais	(2.089)	(1.865)	12,0%	(7.956)	(8.192)	-2,9%
Depreciação e amortização	(459)	(305)	50,5%	(1.977)	(915)	116,1%
Outras despesas	(1.094)	(159)	588,1%	(4.767)	(3.310)	44,0%
PECLD*	(879)	(482)	82,4%	(1.270)	2.690	-147,2%
Despesas Administrativas	(11.473)	(6.578)	74,4%	(41.880)	(30.581)	36,9%
Despesas Comerciais	(1.563)	(768)	103,5%	(4.112)	(2.231)	84,3%
Despesas Tributárias	857	1.538	-44,3%	(669)	(621)	7,7%
Despesas Gerais e Administrativas	(12.179)	(5.808)	109,7%	(46.661)	(33.433)	39,6%

* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A linha de outras despesas e receitas não recorrentes foi impactada, majoritariamente, pela baixa contábil de investimento e não-caixa do ativo HBR 04 – Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.).

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Outras Despesas e Receitas não recorrentes	(29.554)	(984)	2903,5%	(13.629)	(406)	3256,9%
Outras Despesas e Receitas não recorrentes	(29.554)	(984)	2903,5%	(13.629)	(406)	3256,9%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro no 4T23 consolidou despesa em **R\$23.356**, o que representa melhora de 3,6% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Na composição da linha de resultado, a receita financeira capturada no período totalizou R\$5.684, redução de 33,1% em relação ao 4T22 dado a menor posição de caixa. No entanto, a despesa financeira apresentou redução significativa de 11,3%, viabilizando a melhoria do resultado financeiro do período, e explicada pela queda do índice de inflação IPCA.

Na visão acumulada de 2023, houve redução de 31,5% na captura de receitas financeiras e acréscimo de 4,5% nas despesas. Este efeito sinaliza uso de caixa para o cumprimento da agenda de desenvolvimento da Companhia alinhada à sua estratégia e ciclo de investimento.

O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõe o resultado financeiro da Companhia:

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Juros sobre aplicações financeiras	4.539	8.111	-44,1%	26.713	41.447	-35,5%
Varição monetária ativa	738	40	1745,0%	1.506	1.545	-2,5%
Outras receitas financeiras	408	351	16,2%	2.167	1.373	57,8%
Receitas Financeiras	5.685	8.501	-33,1%	30.386	44.365	-31,5%
Varição monetária passiva	(228)	(232)	-1,7%	(780)	(3.592)	-78,3%
Despesas bancárias	(46)	(43)	7,0%	(202)	(179)	12,8%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(27.880)	(31.943)	-12,7%	(122.683)	(115.760)	6,0%
Outras despesas financeiras	(887)	(514)	72,6%	(3.527)	(2.214)	59,3%
Despesas Financeiras	(29.041)	(32.731)	-11,3%	(127.192)	(121.745)	4,5%
Resultado Financeiro	(23.356)	(24.229)	-3,6%	(96.806)	(77.380)	25,1%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Na consolidação anual, o lucro bruto reportou crescimento de 4,8% em relação ao ano de 2022 e totalizou **R\$124.279**, especialmente impulsionado pela linha de receita. No quarto trimestre de 2023, o lucro bruto alcançou o montante de **R\$31.023**, o valor representa uma retração de 3,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os principais efeitos da variação do indicador podem ser atribuídos à reciclagem do empreendimento HBR4 - Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.), à vacância estratégica dos ativos recém-inaugurados na plataforma ComVem, além do Shopping Pattee Urupema inaugurado em abril de 2023.

Ao final do quarto trimestre de 2023, a Companhia apresentou lucro líquido de **R\$274.180**, que representa expansão de 120,9% no comparativo com 2022. Na visão do trimestre, o fator de crescimento mantém o patamar em 121,8% YoY, totalizando um resultado de **R\$267.216** no período. A variação positiva do lucro é explicada, principalmente, pela atualização do valor justo das propriedades de investimento. Este efeito demonstra a assertividade no desenvolvimento de empreendimentos que geram valor para Companhia e acionistas.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
(-) Custos	(8.013)	(5.892)	36,0%	(29.103)	(22.299)	30,5%
Lucro Bruto	31.023	32.160	-3,5%	124.279	118.567	4,8%
Despesas e receitas	(12.179)	(5.809)	109,7%	(46.661)	(33.433)	39,6%
Outras despesas e receitas não recorrentes	(29.554)	(984)	2903,5%	(13.629)	(406)	3256,9%
Variação do valor justo de PPI	388.175	159.134	143,9%	388.175	159.134	143,9%
Res. de equivalência patrimonial	(17.751)	(13.551)	31,0%	(18.507)	(19.283)	-4,0%
Resultado antes resultado financeiro	359.714	170.950	110,4%	433.657	224.579	93,1%
Resultado Financeiro	(23.356)	(24.229)	-3,6%	(96.806)	(77.380)	25,1%
Resultado antes do IR e CS	336.358	146.721	129,3%	336.851	147.199	128,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(62.178)	(22.620)	174,9%	(69.635)	(26.715)	160,7%
Lucro Líquido do Exercício	274.180	124.101	120,9%	267.216	120.484	121,8%

EBITDA

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

O EBITDA registrou o montante de **R\$360.173** no 4T23, crescimento de 110,3% em relação ao 4T22. A diferença do período se deve, principalmente, à variação do valor justo das propriedades, uma vez que o resultado financeiro se manteve estável no comparativo entre os períodos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Resultado antes de IR e CS	336.358	146.721	129,3%	336.851	147.199	128,8%
(-) Receitas Financeiras	(5.685)	(8.501)	-33,1%	(30.386)	(44.365)	-31,5%
(+) Despesas Financeiras	29.041	32.731	-11,3%	127.192	121.745	4,5%
(+) Depreciação e Amortização	459	305	50,5%	1.977	915	116,1%
EBITDA	360.173	171.255	110,3%	435.634	225.493	93,2%
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
Margem EBITDA	922,7%	450,1%	472,6 p.p.	284,0%	160,1%	123,9 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

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

Ao final de 2023, o EBITDA ajustado atingiu **R\$79.595**, valor que representa redução de 7,5% na comparação com o ano anterior. Importante ressaltar que, no ano de 2023 foi realizada a reciclagem do ativo HBR4 – Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.), e conseqüentemente reduziu o patamar da linha de receita de aluguéis a partir do 1T23. Ao analisar o indicador expurgando o efeito do ativo HBR4 sobre o portfólio de 2022, o EBITDA ajustado se manteve em patamar estável.

Em relação ao 4T23, o EBITDA ajustado totalizou **R\$19.303** com retração de 27,6% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. A variação deste trimestre é determinada, principalmente, por dois fatores: (i) aumento do custo operacional de condomínio e IPTU relacionado à vacância dos ativos recém-inaugurados e em processo de ocupação dos lojistas, reduzindo as margens de lucro bruto, e (ii) incremento de despesas gerais e administrativas que permitem a execução da estratégia de crescimento da Companhia.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
(+/-) Outras Receitas e Despesas não recorrentes	29.554	984	2903,5%	13.629	406	3256,9%
(+/-) Resultado da Avaliação Patrimonial	(388.175)	(159.134)	143,9%	(388.175)	(159.134)	143,9%
(+/-) Resultado de Equivalência Patrimonial	17.751	13.551	31,0%	18.507	19.283	-4,0%
EBITDA Ajustado	19.303	26.656	-27,6%	79.595	86.049	-7,5%
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
Margem EBITDA Ajustado	49,4%	70,1%	-20,6 p.p.	51,9%	61,1%	-9,2 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA**

	4T23	3T23	Var. % 4T23/3T23	4T22	Var. % 4T23/4T22
Endividamento Total	1.246.193	1.166.618	6,8%	1.169.849	6,5%
(-) Disponibilidades	188.582	175.817	7,3%	306.005	-38,4%
Dívida Líquida	1.057.611	990.801	6,7%	863.844	22,4%
Total do Patrimônio Líquido	2.731.498	2.506.136	9,0%	2.473.464	10,4%
Índice de Alavancagem Financeira	38,7%	39,5%	-0,8 p.p.	34,9%	3,8 p.p.
Propriedades para Investimentos (PPI)	3.792.753	3.559.898	6,5%	3.435.286	10,4%
Relação Dívida Líquida / PPI	27,9%	27,8%	0,1 p.p.	25,1%	2,7 p.p.
Patrimônio Líquido	2.731.498	2.506.136	9,0%	2.473.464	10,4%
Ratio de Gross Debt/(Gross Debt + Total Equity)	31,3%	31,8%	-0,4 p.p.	32,1%	-0,8 p.p.

A Dívida Líquida atingiu no 4T23 o montante de **R\$1.057.611**, expansão de 6,7% quando comparada ao trimestre anterior. Este efeito se deve ao consumo de caixa do período alinhado à agenda de investimentos da Companhia. A Relação Dívida Líquida/PPI se manteve estável, com incremento de 0,1 p.p. no período, e patamar de 27,9% nesta relação.

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

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

A HBR ressalta que a fim de estabilizar a estrutura de capital, em especial, sua alavancagem, a Companhia deverá alienar ativos, ou realizar novas captações de recursos ao longo de 2024. A plataforma *Opportunities* é o seu principal veículo para transações de desinvestimentos, pois abriga ativos diversos que foram desenvolvidos, maturados e possuem alto potencial de rentabilização na venda. Atualmente, o portfólio da plataforma é composto por hotéis e operação de *Self Storage*, a +BOX. Além dos benefícios financeiros, os desinvestimentos proporcionam a simplificação

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



da operação da Companhia, permitindo concentrar esforços nas lajes corporativas, shoppings e ComVem.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 , revogada pela resolução 162/2022 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e revisão especial das demonstrações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2023.

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

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

Além das plataformas de negócio acima citadas, a Companhia atua no mercado de fundos imobiliários, através da plataforma HBR Reits, que opera como consultora Imobiliária para o fundo HBRH11, exercendo sua capacidade de administrar as propriedades que integram este fundo.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Abaixo um resumo das principais propriedades para investimentos por classes de ativos, valores no percentual da Companhia nas propriedades:

<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Situação em 31/12/2023</u>	<u>Segmento</u>	<u>Local</u>	<u>Tipo de consolidação</u>	<u>Valores das propriedades para investimento</u>
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	488.986
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infrapev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	165.844
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	78.631
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	62.611
Total Corporativo						796.072
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	516.669
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	489.241
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	197.370
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	86.771
Total Shopping						1.290.051
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	65.129
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	58.203
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	49.332
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	46.339
Total ComVem						219.003
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Vila Funchal	Obras em Andamento	Outros	SP	Controlada	463.337
HBR 3 Investimentos Imobiliário Ltda	Pirelli S/A – TIM Celular	Operação	Outros	SP	Controlada	157.543
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	142.068
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel Rebouças	Operação	Outros	SP	Controlada	168.965
Total Outros						931.913

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos, as orientações e as interpretações técnicas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC") e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

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

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

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

2.2. Aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 29 de fevereiro de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

2.3. Continuidade operacional

A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("Covenants") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações contábeis.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante	89.203	188.899	469.345	376.955
(-) Passivo circulante	(134.218)	(107.362)	(284.631)	(315.419)
Capital circulante líquido	(45.015)	81.537	184.714	61.536

2.4. Base de consolidação

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/12/2023	31/12/2022
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	100,00
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	100,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	31/12/2023	31/12/2022
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

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

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2023	31/12/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial / participação indireta	27,33	27,33
Estacionamento do Mogi Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.6. Principais práticas contábeis**2.6.1. Reconhecimento da receita líquida**

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir para determinar se estão atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita.

Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfatórios antes de haver reconhecimento de receita:

Receita de aluguel

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, e um montante obtido por meio da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locações de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada shopping, e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

Receita com prestação de serviços

A receita de serviços é composta por taxa de administração e intermediação de bens imóveis provenientes dos empreendimentos das empresas administradas pela controladora. Estas receitas são registradas no exercício em que os serviços são prestados, em conformidade com o regime de competência.

Receita de cessão de direitos de uso - CDU - Receita diferida

Os valores de cessão de direitos de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de "pontos comerciais", são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers e outros negócios. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Receita de hospedagens

Refere-se as receitas com a exploração do setor hoteleiro. São mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, reconhecidas no resultado de acordo com o regime de competência.

2.6.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes 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”.

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

2.6.3. Contas a receber

O grupo é composto pelas contas de aluguéis a receber pelo regime de competência ambos deduzidos, em conta específica, pelas Perdas Esperadas com Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD).

A PECLD é constituída com base em análise de risco da inadimplência de cada conta a receber por cliente, da situação financeira comprometida no mercado, do histórico de negociações realizadas e dos acordos firmados que não se cumprirem, principalmente sobre os créditos vencidos de longa data.

A linearização consiste na apropriação da receita de aluguel linear, método contábil, que tem como objetivo retirar a volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguéis.

A Companhia classifica todas as contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer e em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às prováveis perdas na realização dos créditos.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

2.6.4. 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 contábeis 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.

Os ganhos e perdas por participação societária no resultado 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 demonstrações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo exercício 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.

2.6.5. Propriedades para investimento

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

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo (conforme Nível 3 na classificação de Hierarquia do valor justo), apuradas de forma individual a cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado, atualizado internamente e revisado a cada trimestre, com atualização anual preparada por empresa especializada de avaliação independente. As taxas de desconto são determinadas individualmente, sendo considerado o custo de oportunidade de cada empreendimento, o nível de risco do empreendimento, a perpetuidade dos fluxos e o crescimento real esperado pela Companhia em suas projeções. Adicionalmente, a Administração avalia se os índices e taxas estão consistentes e uniformes com o esperado pelo mercado. 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.

Especificamente para os terrenos, cujos projetos ainda não se encontram em desenvolvimento, a Companhia registrou o valor justo, com base no método comparativo

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

direto de mercado e método de Fluxo de Caixa Descontado considerando o período de obras e renda de 10 anos, para avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, através de cotações e outras informações (Nível 3 na classificação do valor justo).

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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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.

2.6.6. Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment* são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.6.7. Tributos**Tributos indiretos (PIS, COFINS, ISS)**

Para as empresas que estão no regime de tributação do Lucro Real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. Sobre as receitas financeiras a alíquota do PIS é calculada à 0,65% e da COFINS é calculada à 4%.

Para as empresas que estão no regime de tributação do Lucro Presumido, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 0,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 3,65%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

O Imposto Sobre Serviços – ISS é calculado pelas alíquotas entre 2% e 5%, o percentual se altera de acordo com cada município.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos, e são reconhecidos no resultado.

O tributo corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do período/exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o tributo diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O tributo diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

- **Regime do Lucro Real**: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- **Regime de lucro presumido**: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

2.6.8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subseqüentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos e financiamentos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.6.9. Contas a pagar de aquisições de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data do balanço.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

2.6.10. 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 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.

2.6.11. 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 receitas, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.6.12. 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.

2.6.13. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativasUso de estimativa e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do "Grupo – HBR" e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

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) Provisão para demandas judiciais e riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos 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 sejam movidos contra a Companhia e controladas, a Companhia pode ser adversamente afetada 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 das propriedades para investimento

Quando o valor justo de ativos e passivos apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação.

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.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a Companhia considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos, foram considerados somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

- Comparativos diretos de dados de mercado - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

- Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

2.6.14. Instrumentos financeiros**a) Reconhecimento inicial e mensuração**

A Companhia determina a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores, empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar de aquisição de imóveis e outras contas a pagar.

b) Mensuração subsequente**Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia mensurados ao valor justo por meio do resultado são mantidos para negociação se forem adquiridos com objetivo de venda ou recompra a curto prazo.

Os instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos e perdas reconhecidas na demonstração do resultado. A Companhia avalia como instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado as aplicações financeiras.

Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado, são mantidos pela Companhia para gerar fluxos de caixa contratuais decorrentes do valor principal e juros, quando aplicável

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

aos ativos financeiros, menos qualquer redução de valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. São instrumentos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo.

Os ativos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como contas a receber de clientes e outras contas a receber.

Os passivos financeiros avaliados ao custo amortizado são classificados como empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras contas a pagar.

c) Desreconhecimento (baixa)**Ativos financeiros**

Um ativo financeiro é baixado quando:

- (i) Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- (ii) A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxo de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e
- (iii) Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo.

Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado, são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

Passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

d) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

O valor justo de instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado utilizando técnicas de avaliação. Essas técnicas podem incluir o uso de transações recentes de mercado; referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar; análise de fluxo de caixa descontado e outros modelos de avaliação.

As variações no valor justo de qualquer instrumento derivativo são reconhecidas imediatamente na demonstração do resultado em "resultado financeiro líquido", quando existentes.

f) Redução ao valor recuperável de ativos financeiros (*impairment*)

A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para os contratos de arrendamento mercantil, sendo os valores provisionados com base em dados históricos, análise de risco de inadimplência de cada conta a receber, situação financeira comprometida no mercado, histórico de negociações realizadas, acordos firmados não se cumprirem, principalmente sobre os créditos vencidos de longa data, e em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às prováveis perdas na realização dos créditos. A análise é realizada individualmente por contrato e está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48/IFRS 9.

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.6.15. Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.6.16. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB.

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023. Não foram identificados impactos significativos dessas emissões/alterações em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23

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

b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32

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

c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50

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

d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

e) Alteração na norma IAS 7/CPC 03

Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a requisitos de divulgação de informações qualitativas e quantitativas sobre acordos de financiamento de fornecedores (risco sacado), efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024.

f) Alteração na norma IAS 21/CPC 2

Contém orientações para especificar quando uma moeda é mutável e como determinar a taxa de câmbio quando não é. Efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025.

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	99	885	6.279	11.320
Aplicações financeiras (a)	-	-	14.597	31.987
	99	885	20.876	43.307

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Certificados de Depósitos Bancários	74.914	168.892	167.706	262.698
	74.914	168.892	167.706	262.698

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

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber	247	193	24.618	24.295
Créditos a receber	90	81	90	81
Alienações de propriedades (a)	-	-	38.367	-
Linearização da receita (b)	5	33	11.704	13.513
Outras contas a receber	7	-	2.594	1.830
Total	349	307	77.373	39.719
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(175)	(72)	(13.199)	(11.929)
Total	174	235	64.174	27.790
Circulante	174	235	59.369	27.790
Não circulante	-	-	4.805	-

- a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Capoava e Wrobel.
b) Linearização, conforme definido nas práticas contábeis, item 2.6.3.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
A vencer (a)	173	249	65.792	29.983
Vencidos até 30 dias	14	14	719	630
Vencidos de 31 a 60 dias	19	11	573	308
Vencidos de 61 a 90 dias	14	1	401	174
Vencidos de 91 a 120 dias	14	2	355	209
Vencidos de 121 a 180 dias	18	-	733	327
Vencidos de 181 a 365 dias	58	21	2.225	1.618
Vencidos há mais de 365 dias	39	9	6.575	6.470
Total	349	307	77.373	39.719
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(175)	(72)	(13.199)	(11.929)
	174	235	64.174	27.790

- a) A variação ocorre devido aos valores a receber da alienação de propriedades, conforme mencionado na linha "a" do item anterior.

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2021	(100)	(18.712)
Reversão	28	6.783
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022	(72)	(11.929)
Constituição	(103)	(1.270)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023	(175)	(13.199)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	10.376	9.697	679	858	6.226	5.818	407	515
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	76.103	65.672	10.431	1.284	68.493	59.104	9.388	1.155
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	13.431	3.948	(9.432)	1.780	9.402	2.764	(6.602)	1.246
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	36.755	-	(12)	-	36.755	-	(12)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	19.336	18.641	495	(805)	12.185	11.747	312	(508)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	21.476	20.922	555	1.212	12.027	11.716	311	679
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.420)	(13.433)	14	11	(13.420)	(13.433)	14	11
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	307	8.951	(8.644)	(1.076)	307	8.951	(8.644)	(1.076)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	494.668	271.117	205.251	17.690	297.592	163.104	123.479	10.643
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.475	7.882	93	994	7.627	7.093	84	894
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.764	10.726	(161)	(11.094)	9.688	9.653	(145)	(9.985)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	21.434	20.123	(4.039)	1.293	17.147	16.098	(3.231)	1.035
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.610	4.444	(834)	(1.607)	3.610	4.444	(834)	(1.607)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.434	18.075	(641)	(159)	17.434	18.075	(641)	(159)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	27.695	26.289	906	(1.475)	27.695	26.289	906	(1.475)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	11.892	8.575	(133)	(538)	11.892	8.575	(133)	(538)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	18.269	20.002	(1.783)	1.463	18.269	20.002	(1.783)	1.463
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	15.997	15.730	268	(858)	7.999	7.865	134	(429)
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.293	18.686	607	(2.452)	19.293	18.686	607	(2.452)
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	247.300	197.603	69.697	44.137	196.282	156.838	55.319	35.031
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	19.173	13.972	3.301	(7.669)	11.504	8.383	1.981	(4.601)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.570	2.226	(656)	(838)	1.570	2.226	(656)	(838)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.065	11.025	40	(1.541)	11.065	11.025	40	(1.541)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.729	8.580	(851)	(2.213)	7.729	8.580	(851)	(2.213)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.137	2.139	(1)	(72)	2.137	2.139	(1)	(72)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	126.320	73.062	44.258	24.116	37.896	21.919	13.277	7.235
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	174	30	(6)	(26)	174	30	(6)	(26)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.665	22.854	(36.199)	(35.688)	2.665	22.854	(36.199)	(35.688)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	61	559	(498)	(2)	61	559	(498)	(2)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2	3	(1)	(1)	2	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.949	8.210	12.160	(29)	23.949	8.210	12.160	(29)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	6.065	5.589	477	(15.950)	3.033	2.794	238	(7.975)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	100,00	1.530	1.932	(1.095)	(78)	956	1.932	(684)	(78)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3.794	2.894	5	(2.434)	3.414	2.604	4	(2.191)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	90.557	91.591	(3.534)	14.606	81.501	82.432	(3.181)	13.147
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.097	14.460	(1.562)	8.433	13.097	14.460	(1.562)	8.433
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.923	3.423	(30)	(28)	4.923	3.423	(30)	(28)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.414	2.098	(584)	(1.013)	2.414	2.098	(584)	(1.013)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.037	30.903	584	(933)	33.037	30.903	584	(933)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	28.369	9.426	14.493	(29)	28.369	9.426	14.493	(29)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	122.193	149.466	43	6.145	73.316	89.680	26	3.687
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.774	6.492	(118)	2.153	6.774	6.492	(118)	2.153
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	12.618	9.111	115	141	10.725	9.111	98	141
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.559	1.162	(2)	(2.793)	2.559	1.162	(2)	(2.793)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.453	15.454	(1)	2.875	13.908	13.908	(1)	2.587
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	14.961	14.706	(2.496)	(4.755)	7.480	7.353	(1.248)	(2.378)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.174	16.876	(1)	(2.323)	20.174	16.876	(1)	(2.323)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	640	630	9	(15)	640	630	9	(15)
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	100,00	29.787	17.456	8	(879)	17.872	17.456	5	(879)
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.156	(1)	3.517	4.155	4.156	(1)	3.517
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.166	38.146	21	10.516	43.166	38.146	21	10.516
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.897	6.398	29	(23)	11.897	6.398	29	(23)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	435	338	(3)	(11)	435	338	(3)	(11)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.422	21.279	43	2.381	24.422	21.279	43	2.381
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.183	8.085	(2)	1.060	8.183	8.085	(2)	1.060
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.553	5	(2)	(2)	1.553	5	(2)	(2)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	111	105	6	(2)	111	105	6	(2)
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.858	5.839	(1)	(27)	8.858	5.839	(1)	(27)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.726	14.336	341	(6.676)	17.726	14.336	341	(6.676)
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.974	4.925	(1)	(56)	4.974	4.925	(1)	(56)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	24.733	33.635	(8.902)	(11.072)	17.313	23.544	(6.231)	(7.750)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	10.381	15.129	(4.747)	4.139	5.191	7.563	(2.375)	2.070
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	841	741	(450)	(1.060)	841	741	(450)	(1.060)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	81.092	22.779	45.312	(31)	64.873	18.223	36.250	(25)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.360	2.791	(1)	(29)	4.360	2.791	(1)	(29)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	506	7	(1)	(3)	506	7	(1)	(3)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.009	2.699	10	1.309	4.009	2.699	10	1.309
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.051	7.398	9.654	(462)	18.051	7.398	9.654	(462)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.220	7.788	(468)	3.882	8.220	7.788	(468)	3.882
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.932	10.665	17	4.644	10.932	10.665	17	4.644
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.116	3.919	(3)	3.016	4.116	3.919	(3)	3.016
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	39.009	31.352	7	12.070	39.009	31.352	7	12.070
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.305	7	(1)	(3)	2.305	7	(1)	(3)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.170	6.346	24	(14)	12.170	6.346	24	(14)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR Estacionamentos Ltda.	100,00	100,00	145.353	138.715	6.638	6.380	145.353	138.715	6.638	6.380
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	885	2.785	2.099	1.779	885	2.785	2.099	1.779
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	19	803	(411)	105	19	803	(411)	105
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	-	-	-	-	-	11	-	-	-	4
Suzano Water Equipamentos Ltda.	-	-	-	-	-	7	-	-	-	3
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	607.614	584.118	19.296	105.173	405.035	389.373	12.863	70.108
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	182.949	213.748	(47.399)	(43.832)	100.622	117.561	(26.069)	(24.108)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	33.534	51.023	3.435	25.155	16.767	25.511	1.716	12.577
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	23.567	21.614	(4.597)	(4.812)	11.784	10.807	(2.299)	(2.406)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	89.074	46.937	(147)	(38.089)	26.722	14.081	(44)	(11.427)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	168.890	161.879	(190)	(39)	50.667	48.564	(57)	(12)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	95.362	86.500	2.311	(150)	26.062	23.640	632	(41)
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	27.261	27.261	-	-
Total							2.281.245	2.004.567	198.170	87.452
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (a)							(13.420)	(13.433)		
Ativo não circulante – Investimentos							2.294.665	2.018.000		
Total							2.281.245	2.004.567		

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

5.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	182.949	213.748	(47.399)	(43.831)	100.622	117.561	(26.069)	(24.107)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	33.534	51.023	3.434	25.154	16.767	25.511	1.717	12.577
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	23.567	21.614	(4.596)	(4.812)	11.783	10.807	(2.298)	(2.406)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	89.074	46.937	(147)	(38.089)	26.722	14.081	(44)	(11.427)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	168.890	161.879	(190)	(39)	50.667	48.564	(57)	(12)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	95.362	86.500	2.311	(148)	49.903	45.267	1.209	(77)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	1.192	1.285	11.609	10.203	718	775	7.035	6.169
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	500	-	-
Mais valia investimentos	-	-	-	-	-	-	36.986	36.986	-	-
Total							294.168	300.052	(18.507)	(19.283)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	2.004.567	1.704.713
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	155.937	237.610
(+) Adições – Aquisições (a)	27.555	15.180
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(78.810)	(40.081)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(26.174)	(307)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	198.170	87.452
Saldo final	2.281.245	2.004.567

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, tivemos como adição a incorporação da HBR 7 na HBR 4 gerando um aumento de R\$ 27.555.
- b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, tivemos as baixas devido a reclassificação de propriedades para investimento para imóveis a comercializar devido a mudança de destinação das propriedades. As movimentações foram: HBR SEI – Hotel Ibis, HBR 50 - Paulista, e HBR 51 - Corporate Tower Pinheiros. Também teve a baixa motivada pela incorporação da HBR 7 na HBR 4 no valor de R\$ 36.786.
- c) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia recebeu dividendos das investidas: HBR 27 Mogi Shopping - R\$ 15.874, HBR 4 Pirelli Pneus - R\$ 6.300 e HBR Gestão – R\$ 4.000.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	300.052	309.947
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	20.247	25.230
(+) Adições – Aquisições	159	931
(-) Baixas / Redução de capital	(691)	(10.784)
(-) Recebimento de dividendos (a)	(7.092)	(5.989)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(18.507)	(19.283)
Saldo final	294.168	300.052

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 7.092 (em 31/12/2022 o montante de R\$ 5.989).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	23.586	22.580	3.435.286	2.732.448
(+) Adições (a)	28	27	176.474	297.420
(+) Aquisições (b)	-	-	53.930	306.425
(-) Baixas (c)	-	-	(220.595)	-
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	90	979	347.658	98.993
Saldo final	23.704	23.586	3.792.753	3.435.286

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

(b) Aquisições de propriedades nas investidas HBR 41 ComVem Jardins, HBR 83 ComVem Pamplona, HBR 77 Heitor Penteado.

(c) Vendas dos empreendimentos Capoava e Wrobel com impacto líquido no montante de R\$ 36.786. Transferência de propriedades para investimento para imóveis a comercializar, devido mudança de destinação das propriedades conforme nova expectativa da Companhia, no montante líquido de R\$ 176.137.

(d) Reconhecimento do ajuste a valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no exercício, registradas contra resultado o valor líquido de R\$ 388.175, e contra patrimônio líquido o valor de R\$ (40.517). No exercício findo, tivemos uma variação positiva, motivada principalmente por conta das avaliações de empreendimentos próximos as entregas.

	31/12/2022	31/12/2023
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa media de desconto	8,52%	8,93%
Taxa média de "Cap rate"	7,65%	7,44%

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

Valor justo em 31/12/2023 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.942.548	149.795	3.649.194	-143.559

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

7. Outros Ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Alienações de participações societárias	1.494	10.279	1.494	10.279
Despesas reembolsáveis	3	2	1.163	331
Incentivos a locatários	-	-	20.506	23.959
Cessão de créditos imobiliários	-	-	31.829	22.512
Imóveis a comercializar	-	-	196.120	49.802
Dividendos a receber	6.300	-	-	-
Demais ativos	185	126	145	681
Total	7.982	10.407	251.257	107.564
Circulante	1.618	10.407	182.326	13.964
Não circulante	6.364	-	68.931	93.600

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Financiamento (a)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	400.949	401.210
Capital de giro (b)	CDI	1,90%	-	14.295	220	15.393
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 9,80%	-	-	298.801	240.206
Custos antecipados a amortizar (d)			-	-	(2.516)	(1.624)
Total			-	14.295	697.454	655.185
Circulante			-	14.295	36.660	58.619
Não circulante			-	-	660.794	596.566

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 11,80% e poupança mais taxas de juros de 3,90% a 5,19% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,90% a.a. Este empréstimo está alocado somente em uma das controladas.
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,80%a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,9% e 4,65% a.a.
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 21.606, (R\$ 26.671 em 31 de dezembro de 2022).

8.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	14.295	55.110	655.185	552.786
Captações (a)	-	-	62.850	144.268
Pagamento do principal + Juros (b)	(14.286)	(44.246)	(39.678)	(67.655)
Encargos sobre financiamentos	(9)	3.431	19.097	25.786
Saldo final	-	14.295	697.454	655.185

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais liberações: HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 34.288, HBR 56 - Patteo São Paulo - R\$ 9.594, HBR 39 ComVem Chácara Klabin - R\$ 6.690, HBR 35 Shopping Patteo Urupema - R\$ 4.518 e HBR 62 - ComVem Osasco R\$ 5.133.
- (b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty - R\$ 14.286, HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 5.122, HBR 27 - Mogi Shopping - R\$ 8.518, HBR 33 - ComVem Rebouças - R\$ 1.849, HBR 35 - Shopping Patteo Urupema - R\$ 3.008; HBR 16 - ComVem Jardim Europa - R\$ 846.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

8.3. Vencimentos

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	44.758
2025	36.440	44.541
2026	36.440	44.541
2027 em diante	587.914	462.726
	660.794	596.566

8.4. Cláusulas restritivas

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	365.609	367.074	493.765	531.309
	CDI	3,50%	71.727	-	71.727	-
(-) Custos a amortizar (b)			(7.027)	(4.250)	(16.753)	(16.645)
Total			430.309	362.824	548.739	514.664
Circulante			41.334	29.896	52.582	43.059
Não circulante			388.975	332.928	496.157	471.605

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

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

9.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	362.824	355.320	514.664	514.988
Captações	70.000	-	70.000	-
Pagamento do principal + juros (amortização) (a)	(41.684)	(35.793)	(89.849)	(64.990)
Encargos sobre financiamentos	39.169	43.297	53.924	64.666
Saldo final	430.309	362.824	548.739	514.664

a) Captações
No mês de novembro de 2023, a Companhia realizou uma nova operação de CRI, no valor de R\$ 70.000.

b) Amortizações
No período de janeiro a dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as principais amortizações: HBR 3 – Pirelli S/A – Tim Celulares S/A - R\$ 13.158, HBR 4 – Pirelli Pneus Ltda - R\$ 32.600, HBR Realty R\$ 38.559.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

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

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

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

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

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

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	24.763	-	36.322
2025	41.335	21.253	52.582	32.813
2026	41.335	21.253	52.582	32.813
2027 em diante	306.305	265.659	390.993	369.657
	388.975	332.928	496.157	471.605

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

9.6. Cláusulas restritivas

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.073	17.468
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	92
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.709
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.632	17.329
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.680	37.220
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.371	11.889
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.780	2.185
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.816	260
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.410	21.773
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.318	48.969
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.205	4.665
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.077	8.934
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.410	4.579
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.679	25.661
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.564	15.966
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.833	2.640
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	84.822	85.994

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.044	15.480
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.262	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.401	2.483
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.864	
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.727	15.104
Total	405.375	374.807
Circulante	87.856	105.796
Não circulante	317.519	269.011

10.1. Movimentação do exercício

Descrição	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	374.807	94.869
(+) Adições e atualizações	35.916	11.789
(+) Aquisições	53.827	342.864
(-) Baixas	(59.175)	(74.715)
Saldo Final	405.375	374.807

10.2. Atualizações e correções

Atualizações monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
IPCA	835	15.196
INPC	18.073	17.468
INCC	331.910	287.751
CDI	9.816	-
FIXO	44.741	54.392
	405.375	374.807

11. Partes relacionadas

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

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

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 15 Via Funchal – Opportunities, HBR 18 - ComVem Bosque Maia, HBR 33 – Empreendimento Rebouças, HBR 39 – ComVem Chácara Klabin, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 56 – Patteo São Paulo, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Vila Madalena, HBR 78 – ComVem João Lourenço, HBR 58 - ComVem Brigadeiro, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 3.462 (R\$ 2.969 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 01 de julho de 2020 e aditivo em 29 de setembro de 2020, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 1.058 (R\$ 994 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Vigência de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

11.1 Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	14.762	16.524	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	13.560	12.926	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	7.015	6.908	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	16.230	17.368	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	9.308	8.738	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	29.776	28.947	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	4.159	-	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	263	263	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	487	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	6	20	6	20
Condomínio – Mogi Shopping (b)	13	-	13	-
Condomínio - Suzano Shopping (b)	19	-	19	-
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (b)	133	-	134	-
Total	106.774	103.224	2.862	2.710

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

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

11.2 Contas a pagar com partes relacionadas

A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	-	-	1.064	921
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	17.002	16.725
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	63.639	45.011	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	252	281	253	282
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	-	468
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	4.738
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	28.011	23.364
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	5.713	5.621
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	287	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	11.491	8.265
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	1.332	1.332
Total	63.891	45.292	69.139	62.003

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 - 3A Corporate Tower sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures, conforme cada contrato celebrado com a liquidação no final do prazo das debêntures.
- (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, quitado em 2023.
- (c) HBR 33 - Rebouças referente a gastos com construção do empreendimento.
- (d) HBR 43 - ComVem Joaquim Antunes referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros.
- (e) HBR 28 - ComVem Moema referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema,
- (f) HBR 39 - ComVem Chácara Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro.
- (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados).
- (h) HBR 71 – ComVem Vila Madalena referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com a Hesa 185.
- (i) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2.
- (j) HBR 59 – Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.
- (k) HBR 41 – ComVem Jardins referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto com a Hesa 189.

11.3. Remuneração dos administradores

Remuneração global

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

Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Salários e honorários dos administradores	4.299	2.515
Encargos sociais dos administradores	1.048	697
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	1.285	716
	6.632	3.928

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Remuneração variável

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e também no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os montantes registrados nas demonstrações contábeis, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 31/12/2023
2021	15,93	21/01/2021	2.744

A Companhia também possui um plano de incentivo de longo prazo, em 2023 foi instituído o 1º programa. As provisões relacionadas ao programa estão registradas em rubrica específica de "Despesas gerais e administrativas".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 os montantes registrados como despesa, nas demonstrações contábeis, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 31/12/2023
2023	4,18	728

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

Plano de incentivo de longo prazo, 1º programa.

O Conselho da Administração aprovou o 1º programa em 21 de março de 2023, nos termos do Plano de Incentivo de Longo Prazo aprovado pela Assembleia em 26 de agosto de 2020.

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

	Plano Outorgado em: 2023
Data da outorga	21/03/2023
Quantidade de ações previstas no 1º ano	176.767
Prazo máximo para a entrega das ações	21/03/2026
Preço médio de exercício (valor em reais)	4,18

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de cessão de direitos antecipadas	10	-	3.576	25.192
Aquisições de participações societárias	-	-	2.780	2.780
Outras contas a pagar	12.567	3.277	14.100	14.353
Total	12.577	3.277	20.456	42.325
Circulante	9.746	808	11.833	29.804
Não circulante	2.831	2.469	8.623	12.521

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhista	215	90	325	90
Cível	-	-	-	6
Total	215	90	325	96

13.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhista (a)	1.845	274	2.485	582
Cível (a)	12	10	1.020	19
Total	1.857	284	3.505	601

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

13.3 Supremo Tribunal Federal (STF)

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

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

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

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

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	21.747	26.857	34.262	44.729
Contribuição social sobre base negativa	8.087	9.926	12.592	16.359
Total	29.834	36.783	46.854	61.088

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.601	1.579	139.326	105.358
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	577	569	50.157	37.929
Total	2.178	2.148	189.483	143.287

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

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

15.1.1. Gastos com oferta pública de ações

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

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

15.2. Transações de capital

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

15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2021	106.854
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(22.427)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	84.427
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(10.246)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	74.181

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

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

15.4.2 Reserva de lucro

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

No final de 31 de dezembro de 2023 o saldo da reserva de lucro é R\$ 650.703 (Em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 541.989).

15.4.3 Reserva para retenção de lucro

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

15.4.4 Política de distribuição de dividendos

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

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

15.5. Lucro por ação**Básico e diluído**

A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2022.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	131.817	63.038
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Lucro por ação - R\$	1,28	0,61

15.6. Programa de recompra de ações

Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º programa. As recompras deverão ocorrer no período de até 18 (dezoito) meses, contados a partir de 04 de maio de 2023, até o montante total de 650.000 ações ordinárias. Ao longo do exercício findo de 31 de dezembro de 2023, a Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808, restando um saldo de 590.192 ações.

16. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de aluguel de imóveis	1.001	1.078	134.539	132.114
Estacionamento	-	-	4.600	6.567
Prestação de serviço - Taxa de administração	3.681	3.996	5.868	5.988
Linearização da receita (a)	(29)	(36)	(1.810)	122
Hospedagem	-	-	25.849	12.346
Outras receitas	-	-	2.621	2.707
Descontos concedidos	(1)	(25)	(5.787)	(6.518)
Tributos sobre as receitas	(644)	(630)	(12.498)	(12.460)
	4.008	4.383	153.382	140.866

a) linearização da receita conforme mencionado na nota 2.6.3 dentro de práticas contábeis.

17. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aluguel de imóveis	(973)	(840)	(973)	(3.295)
Gastos com consumo e IPTU	(124)	(114)	(5.292)	(4.293)
Condomínio	(220)	(310)	(8.299)	(3.658)
Comissões	(260)	(240)	(3.937)	(3.004)
Outros Custos	(79)	(121)	(3.833)	(2.377)
Custos de cessão de direitos	-	-	(1.903)	(1.572)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(743)	(1.199)
Serviços de manutenção	-	-	(913)	(521)
Custos de Pessoal	-	-	(3.210)	(2.380)
	(1.656)	(1.625)	(29.103)	(22.299)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal	(25.424)	(20.340)	(25.910)	(20.854)
Serviços consultoria	(3.750)	(3.184)	(7.956)	(8.192)
Depreciação e amortização	(900)	(344)	(1.977)	(915)
PECLD	(103)	28	(1.270)	2.690
Despesas gerais	(1.193)	(1.420)	(4.767)	(3.310)
	(31.370)	(25.260)	(41.880)	(30.581)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Outras provisões	(103)	6	(125)	6
Outras receitas e despesas (a)	(11.068)	438	(13.504)	(412)
	(11.171)	444	(13.629)	(406)

a) Impacto das vendas dos empreendimentos Capoava e Wrobel no montante líquido da operação de R\$ 12.758.

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Juros sobre aplicações financeiras	13.373	33.670	28.010	43.567
Varição monetária ativa	336	1.535	1.506	1.545
Outras receitas financeiras	850	245	2.167	1.373
Tributos sobre receita financeira	(678)	(1.649)	(1.297)	(2.120)
Receita financeira	13.881	33.801	30.386	44.365
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(31.319)	(36.013)	(122.683)	(115.760)
Varição monetária passiva	-	(12)	(780)	(3.592)
Despesas bancárias	(14)	(12)	(202)	(179)
Outras despesas financeiras	(294)	(211)	(3.527)	(2.214)
Despesa financeira	(31.627)	(36.248)	(127.192)	(121.745)
Resultado financeiro	(17.746)	(2.447)	(96.806)	(77.380)

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(9.679)	(6.023)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(6.979)	(333)	(59.956)	(20.692)
	(6.979)	(333)	(69.635)	(26.715)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	138.796	63.371	336.851	147.199
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(47.191)	(21.546)	(114.529)	(50.048)
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	67.378	29.734	(6.292)	(6.556)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	31	333	40.524	20.692
Adições e exclusões permanentes e outros	(27.197)	(8.853)	10.662	9.197
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	(6.979)	(333)	(69.635)	(26.715)
Alíquota efetiva	(5%)	(0,5%)	(20,7%)	(18,1%)

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

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

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	14.597	31.987
Títulos e valores mobiliários (a)	74.914	168.892	167.706	262.698
Contas a receber, líquido	174	235	64.174	27.790
Total dos instrumentos ativos	75.088	169.127	246.477	322.475
Passivos				
Fornecedores	271	451	14.511	9.700
Empréstimos e Financiamentos, líquido	-	14.295	697.454	655.185
Debêntures	430.309	362.824	548.739	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	405.375	374.807
Total dos instrumentos passivos	430.580	377.570	1.666.079	1.554.356

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2023		31/12/2022	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	14.597	14.597	31.987	31.987
Títulos e valores mobiliários	2	167.706	167.706	262.698	262.698
Contas a receber, líquido de PECLD	2	64.174	64.174	27.790	27.790
Passivos					
Fornecedores	-	14.511	14.511	9.700	9.700
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	697.454	697.454	655.185	655.185
Debêntures (a)	-	548.739	548.739	514.664	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	405.375	405.375	374.807	374.807

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

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

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

Risco do fluxo de caixa

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

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

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

existentes e financiamento. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

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

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos	36.660	72.880	587.914	697.454
Debêntures	52.582	105.164	390.993	548.739
Contas a pagar aquisição de imóveis	87.856	83.037	234.482	405.375
Total	177.098	261.081	1.213.389	1.651.568

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

(d) Análise de sensibilidade

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

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 31/12/2023	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2023		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras	14.597	Queda do CDI	12,29% 16.391	9,22% 15.942	6,15% 15.494
Títulos e valores mobiliários	167.706	Queda do CDI	12,29% 188.317	9,22% 183.164	6,15% 178.012
Contas a receber	64.174	Queda do IGP-M	(3,18%) 62.133	(4,24%) 61.453	(6,36%) 60.093
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis	331.910	Alta do INCC	3,44% 343.328	4,30% 358.091	5,16% 361.043
Contas a pagar aquisição de imóveis	18.073	Alta do INPC	3,45% 18.697	4,31% 19.503	5,18% 19.664
Contas a pagar aquisição de imóveis	44.741	Fixo	0,00% 44.741	0,00% 44.741	0,00% 44.741
Contas a pagar aquisição de imóveis	835	Alta do IPCA	4,53% 873	5,66% 922	6,80% 932
Contas a pagar aquisição de imóveis	9.816	Alta do CDI	12,29% 11.022	15,36% 12.716	18,44% 13.054
Empréstimos e financiamentos	697.234	Alta da TR	1,75% 709.409	2,18% 724.894	2,62% 727.991
Empréstimos e financiamentos	220	Alta do CDI	12,29% 247	15,36% 285	18,44% 293
Debêntures	477.012	Alta da IPCA	4,53% 498.621	5,66% 526.855	6,80% 532.502
Debêntures	71.727	Alta do CDI	12,29% 80.542	15,36% 92.916	18,44% 95.390

(e) Gestão de Capital

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

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

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

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

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.246.193	1.169.849
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(188.582)	(306.005)
Dívida líquida	1.057.611	863.844
Total do patrimônio líquido	2.731.498	2.473.464
Índice de alavancagem financeira	38,72%	34,92%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

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

25. Informação por segmentoCritério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

	Consolidado					Total
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	
31/12/2023						
Ativo						
Ativo circulante	57.347	23.531	204.980	183.487	-	469.345
Outros ativos não circulantes	144.206	27.846	180.239	2.492.780	(2.418.139)	426.932
Propriedades para investimento	1.222.548	800.809	900.535	849.275	19.586	3.792.753
Total do ativo	1.424.101	852.186	1.285.754	3.525.542	(2.398.553)	4.689.030
Pas sivo						
Pas sivo circulante	240.555	26.725	148.522	192.229	(323.400)	284.631
Pas sivo não circulante	477.593	484.732	209.250	541.330	(40.004)	1.672.901
Patrimônio líquido	705.953	340.729	927.982	2.791.983	(2.035.149)	2.731.498
Total do pas sivo	1.424.101	852.186	1.285.754	3.525.542	(2.398.553)	4.689.030
Consolidado						
31/12/2023						
Receita	21.040	48.935	29.786	53.621	-	153.382
Custos	(7.063)	(4.407)	(2.019)	(15.614)	-	(29.103)
Despesas Gerais e Administrativas	(3.045)	(4.118)	(88)	(53.039)	-	(60.290)
Resultado Financeiro	(26.034)	(38.940)	(1.211)	(30.621)	-	(96.806)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	50.858	50.259	69.390	217.668	-	388.175
Resultado de equivalência patrimonial	-	(19.035)	2.826	222.016	(224.314)	(18.507)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(22.599)	(29.211)	(3.926)	(13.899)	-	(69.635)
Lucro líquido do exercício	13.157	3.483	94.758	380.132	(224.314)	267.216

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individual e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2023

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

	Consolidado					Total
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	
31/12/2022						
Ativo						
Ativo circulante	50.005	56.943	25.415	244.592	-	376.955
Outros ativos não circulantes	47.291	114.975	142.270	2.241.863	(2.076.671)	469.728
Propriedades para investimento	1.106.883	745.485	949.628	632.301	989	3.435.286
Total do ativo	1.204.179	917.403	1.117.313	3.118.756	(2.075.682)	4.281.969
Passivo						
Passivo circulante	232.918	139.261	92.308	151.731	(300.799)	315.419
Passivo não circulante	373.933	465.126	163.268	514.743	(23.984)	1.493.086
Patrimônio líquido	597.328	313.016	861.737	2.452.282	(1.750.899)	2.473.464
Total do passivo	1.204.179	917.403	1.117.313	3.118.756	(2.075.682)	4.281.969

	Consolidado					Total
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	
31/12/2022						
Receita	17.252	47.241	29.077	47.296	-	140.866
Custos	(5.008)	(4.292)	(1.676)	(11.323)	-	(22.299)
Despesas Gerais e Administrativas	(4.917)	1.107	(1.182)	(28.847)	-	(33.839)
Resultado Financeiro	(23.872)	(29.969)	(2.374)	(21.165)	-	(77.380)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(20.824)	59.029	96.165	24.764	-	159.134
Resultado de equivalência patrimonial	-	(17.939)	1.062	110.499	(112.905)	(19.283)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(2.715)	(20.428)	(1.616)	(1.956)	-	(26.715)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(40.084)	34.749	119.456	119.268	(112.905)	120.484

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração a valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 23.704 mil na Controladora e R\$ 3.968.890 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nos 2.6.5 e 6, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas nas Notas Explicativas nos 2.6.5 e 6 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023.

Assim, com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação do valor justo, determinamos que estas são razoáveis para suportar os saldos contabilizados como propriedade para investimento, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11, a Companhia, por meio de sua controlada HBR 1, celebrou contratos relevantes e acordos de investimento com partes relacionadas que não fazem parte da estrutura societária da Companhia. Estas operações foram realizadas com a Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") e suas controladas, que é uma sociedade anônima de capital aberto, controlada pelo mesmo acionista controlador da Companhia.

Estes acordos e políticas internas das transações com partes relacionadas, formalizados especificamente para as transações com a Helbor, têm como propósito determinar os protocolos para aprovação dos projetos em conjunto, bem como as vendas de ativos entre as companhias.

Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância destas transações nas demonstrações contábeis e respectivas divulgações.

Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

Leitura da política vigente das transações com partes relacionadas e leitura dos contratos e acordos de investimentos celebrados entre as partes;

Indagações a alta administração sobre as transações realizadas no período;

Testes de detalhes nas transações com partes relacionadas ocorridas no exercício corrente;

Avaliação do cumprimento das exigências estipuladas nos contratos e acordos de investimentos para a realização das transações entre as partes relacionados;

Avaliação das divulgações em notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que as transações com partes relacionadas foram adequadamente registradas e divulgadas.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024.

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "HBR"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, em análise às Demonstrações Contábeis individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024.

José Henrique Longo
Evandro Rezera
Leda Maria Deiro Hahn

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

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de maio de 2023 e fevereiro de 2024, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores externos da Companhia.

Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

a) Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2023, 30 de junho de 2023 e 30 de setembro de 2023, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS,

b) Relatórios decorrentes dos trabalhos de auditoria interna realizados pela IRKO Hirashima;

c) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS;

d) Durante as reuniões os auditores externos e internos efetuaram apresentações aos membros do comitê dos relatórios mencionados, bem como foram indagados pelos membros, em relação aos trabalhos realizados e itens identificados em vossos trabalhos e relatórios;

e) Durante as reuniões os representantes da Companhia apresentaram informações complementares aos membros do comitê, em relação as informações contábeis trimestrais e anuais mencionadas acima, bem como informações operacionais e financeiras da Companhia, em especial a questões das propriedades para investimentos, e em relação ao endividamento e fluxo de caixa dos projetos e da Companhia como um todo;

Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas, reuniões realizadas com representantes da Administração da Companhia e com Auditores Independentes: internos e externos, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinaram, por unanimidade, em cada encerramento de trimestre no encerramento anual, recomendar as devidas aprovações pelo Conselho de Administração da Companhia das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, bem como as demonstrações contábeis individuais e consolidadas nas respectivas reuniões do conselho de administração realizadas para esse fim.

Mogi das Cruzes, 29 de fevereiro de 2024.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

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

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

Mogi das Cruzes, 29 de fevereiro de 2024.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 29 de fevereiro de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Mogi das Cruzes, 29 de fevereiro de 2024.

Luiz Henrique Rodrigues Costa
Diretor presidente

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 29 de fevereiro de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Mogi das Cruzes, 29 de fevereiro de 2024.

Luiz Henrique Rodrigues Costa
Diretor presidente

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores