

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	63
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	65
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	66
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	67
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	68
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	287.649
Preferenciais	0
Total	287.649

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.681.275	2.552.968
1.01	Ativo Circulante	51.512	89.203
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	108	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	42.378	74.914
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	42.378	74.914
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	42.378	74.914
1.01.03	Contas a Receber	950	174
1.01.03.01	Clientes	950	174
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.175	12.217
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.175	12.217
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	901	1.799
1.01.08.03	Outros	901	1.799
1.01.08.03.01	Outros ativos	774	1.618
1.01.08.03.02	Adiantamentos	127	181
1.02	Ativo Não Circulante	2.629.763	2.463.765
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	145.507	142.972
1.02.01.04	Contas a Receber	6	0
1.02.01.04.01	Clientes	6	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	29.834	29.834
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	108.590	106.774
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	108.590	106.774
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.077	6.364
1.02.01.10.03	Outros ativos	7.077	6.364
1.02.02	Investimentos	2.482.341	2.318.369
1.02.02.01	Participações Societárias	2.458.637	2.294.665
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.177.940	2.034.780
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	280.697	259.885
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.704	23.704
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.704	23.704
1.02.04	Intangível	1.915	2.424
1.02.04.01	Intangíveis	1.915	2.424

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.681.275	2.552.968
2.01	Passivo Circulante	179.083	134.218
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.950	5.517
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.083	1.353
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.083	1.353
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.867	4.164
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	3.867	4.164
2.01.02	Fornecedores	281	271
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	281	271
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	70.370	41.334
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	25.736	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	25.736	0
2.01.04.02	Debêntures	44.634	41.334
2.01.04.02.01	Debêntures	44.634	41.334
2.01.05	Outras Obrigações	90.072	73.676
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	79.761	63.891
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	79.761	63.891
2.01.05.02	Outros	10.311	9.785
2.01.05.02.04	Outros passivos	10.311	9.785
2.01.06	Provisões	13.410	13.420
2.01.06.02	Outras Provisões	13.410	13.420
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.410	13.420
2.02	Passivo Não Circulante	509.183	394.199
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	503.419	388.975
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	118.484	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	118.484	0
2.02.01.02	Debêntures	384.935	388.975
2.02.01.02.01	Debêntures	384.935	388.975
2.02.02	Outras Obrigações	2.951	2.831
2.02.02.02	Outros	2.951	2.831
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.951	2.831
2.02.03	Tributos Diferidos	2.178	2.178
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.178
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.178	2.178
2.02.04	Provisões	635	215
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	635	215
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	635	215
2.03	Patrimônio Líquido	1.993.009	2.024.551
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	2.660	3.472
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.660	3.472
2.03.04	Reservas de Lucros	647.269	650.703
2.03.04.01	Reserva Legal	38.327	38.327
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.935	181.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	427.007	430.441

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-52.724	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	34.932	9.504
2.03.08.01	Transações de capital	36.506	12.734
2.03.08.02	Ações em tesouraria	-1.574	-3.230

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.000	2.998	995	3.012
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	201	593	236	716
3.01.02	Taxa de administração	942	2.849	901	2.767
3.01.03	Deduções da Receita	-143	-444	-142	-471
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-479	-1.455	-420	-1.209
3.03	Resultado Bruto	521	1.543	575	1.803
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.861	-21.540	-5.124	-9.201
3.04.01	Despesas com Vendas	-148	-712	-569	-1.102
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.070	-26.739	-8.189	-23.655
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.599	-25.310	-7.886	-23.264
3.04.02.02	Despesas tributárias	-3	-10	-4	-94
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-1.468	-1.419	-299	-297
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.357	5.911	3.634	15.556
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	3.357	5.911	3.634	15.556
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.340	-19.997	-4.549	-7.398
3.06	Resultado Financeiro	-11.917	-32.727	-2.550	-11.978
3.06.01	Receitas Financeiras	2.306	6.974	2.391	11.631
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.223	-39.701	-4.941	-23.609
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-17.257	-52.724	-7.099	-19.376
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-17.257	-52.724	-7.099	-19.376
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-17.257	-52.724	-7.099	-19.376
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,16724	-0,51095	-0,0688	-0,18777
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,16724	-0,51095	-0,0688	-0,18777

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-17.257	-52.724	-7.099	-19.376
4.03	Resultado Abrangente do Período	-17.257	-52.724	-7.099	-19.376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.676	69.912
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-24.162	43.975
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-52.724	-19.376
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	583	692
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-5.911	-15.556
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	4.652	-9
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	102	52
6.01.01.07	Baixa de investimentos	685	46.393
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	32.277	29.507
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	1.772
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-3.434	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	420	125
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	-812	375
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	18.486	25.937
6.01.02.01	Contas a receber	-884	-36
6.01.02.02	Adiantamentos	54	81
6.01.02.03	Tributos a recuperar	5.042	-3.188
6.01.02.04	Outros ativos	131	4.919
6.01.02.05	Fornecedores	10	-94
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	-567	1.323
6.01.02.10	Outros passivos	646	8.731
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-1.816	201
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	15.870	14.000
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-100.866	-25.038
6.02.01	Investimentos	-159.592	-148.753
6.02.02	Dividendos recebidos	836	0
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	32.536	126.680
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-74	-206
6.02.08	Transações de capital	23.772	0
6.02.11	Outras movimentações	1.656	-2.759
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	106.551	-43.075
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	142.928	0
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-3.360	-14.286
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-33.017	-28.789
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	9	1.799
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99	885
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	108	2.684

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	844	0	0	23.772	24.616
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	844	0	0	0	844
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	23.772	23.772
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.434	-52.724	0	-56.158
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-52.724	0	-52.724
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.434	0	0	-3.434
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.434	0	0	-3.434
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.086	647.269	-52.724	110.687	1.993.009

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	-2.384	0	0	0	-2.384
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.384	0	0	0	-2.384
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.772	-19.376	0	-17.604
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.376	0	-19.376
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.772	0	0	1.772
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	1.772	0	0	1.772
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	360	543.761	-19.376	97.161	1.908.597

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	3.430	3.482
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	581	715
7.01.02	Outras Receitas	2.849	2.767
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.456	-1.209
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-941	-985
7.02.04	Outros	-515	-224
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.974	2.273
7.04	Retenções	-583	-692
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-583	-692
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.391	1.581
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.885	27.187
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.911	15.556
7.06.02	Receitas Financeiras	6.974	11.631
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	14.276	28.768
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	14.276	28.768
7.08.01	Pessoal	17.371	16.066
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.650	14.032
7.08.01.02	Benefícios	2.259	1.650
7.08.01.03	F.G.T.S.	462	384
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.943	3.047
7.08.02.01	Federais	3.829	2.936
7.08.02.03	Municipais	114	111
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	45.686	29.031
7.08.03.01	Juros	38.430	23.423
7.08.03.03	Outras	7.256	5.608
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-52.724	-19.376
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-52.724	-19.376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	4.832.493	4.689.030
1.01	Ativo Circulante	480.646	469.345
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	24.232	20.876
1.01.02	Aplicações Financeiras	113.741	167.706
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	113.741	167.706
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	113.741	167.706
1.01.03	Contas a Receber	38.842	59.369
1.01.03.01	Clientes	38.842	59.369
1.01.06	Tributos a Recuperar	13.076	15.384
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	13.076	15.384
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	290.755	206.010
1.01.08.03	Outros	290.755	206.010
1.01.08.03.01	Outros ativos	230.157	182.326
1.01.08.03.02	Adiantamentos	60.598	23.684
1.02	Ativo Não Circulante	4.351.847	4.219.685
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	123.071	123.452
1.02.01.04	Contas a Receber	8.270	4.805
1.02.01.04.01	Clientes	8.270	4.805
1.02.01.07	Tributos Diferidos	46.854	46.854
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	13.173	2.862
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	54.774	68.931
1.02.01.10.03	Outros ativos	54.774	68.931
1.02.02	Investimentos	4.190.126	4.086.921
1.02.02.01	Participações Societárias	324.893	294.168
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.865.233	3.792.753
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.865.233	3.792.753
1.02.04	Intangível	38.650	9.312
1.02.04.01	Intangíveis	38.650	9.312

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	4.832.493	4.689.030
2.01	Passivo Circulante	318.733	284.631
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.246	7.692
2.01.01.01	Obrigações Sociais	5.905	2.996
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	5.905	2.996
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.341	4.696
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	5.341	4.696
2.01.02	Fornecedores	16.936	14.511
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.936	14.511
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.404	1.619
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.404	1.619
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.404	1.619
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	127.183	89.242
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	71.253	36.660
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	71.253	36.660
2.01.04.02	Debêntures	55.930	52.582
2.01.04.02.01	Debêntures	55.930	52.582
2.01.05	Outras Obrigações	158.964	171.567
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.149	69.139
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	14.149	69.139
2.01.05.02	Outros	144.815	102.428
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.700	2.700
2.01.05.02.04	Outros passivos	24.847	11.872
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	117.268	87.856
2.02	Passivo Não Circulante	1.775.227	1.672.901
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.324.216	1.156.951
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	851.882	660.794
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	851.882	660.794
2.02.01.02	Debêntures	472.334	496.157
2.02.01.02.01	Debêntures	472.334	496.157
2.02.02	Outras Obrigações	264.556	326.142
2.02.02.02	Outros	264.556	326.142
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	249.799	317.519
2.02.02.02.04	Outros Passivos	14.757	8.623
2.02.03	Tributos Diferidos	185.699	189.483
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	185.699	189.483
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	185.699	189.483
2.02.04	Provisões	756	325
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	756	325
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	756	325
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.738.533	2.731.498
2.03.01	Capital Social Realizado	1.286.691	1.286.691
2.03.02	Reservas de Capital	2.660	3.472
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.660	3.472
2.03.04	Reservas de Lucros	647.269	650.703

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.01	Reserva Legal	38.327	38.327
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	181.935	181.935
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	427.007	430.441
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-52.724	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	74.181	74.181
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	34.932	9.504
2.03.08.01	Transações de capital	36.506	12.734
2.03.08.02	Ações em Tesouraria	-1.574	-3.230
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	745.524	706.947

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	41.539	119.004	38.371	114.346
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	35.530	104.127	34.967	101.485
3.01.02	Taxa de administração	944	3.413	1.466	4.424
3.01.03	Deduções da Receita	-3.862	-12.884	-5.433	-12.685
3.01.04	Outras receitas	939	2.663	587	1.947
3.01.05	Hospedagem	7.988	21.685	6.784	19.175
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.130	-23.503	-8.319	-21.090
3.03	Resultado Bruto	33.409	95.501	30.052	93.256
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.886	-39.755	-11.481	-19.313
3.04.01	Despesas com Vendas	-884	-2.261	-1.048	-2.549
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.005	-39.806	-10.329	-16.008
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-10.505	-34.525	-10.205	-30.407
3.04.02.02	Despesas tributárias	-142	-336	-183	-1.526
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-1.358	-1.108	59	15.925
3.04.02.04	Variação do valor justo de propriedades para investimento	0	-3.837	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.003	2.312	-104	-756
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	1.003	2.312	-104	-756
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	21.523	55.746	18.571	73.943
3.06	Resultado Financeiro	-33.333	-93.456	-20.089	-73.450
3.06.01	Receitas Financeiras	4.774	15.550	6.903	24.701
3.06.02	Despesas Financeiras	-38.107	-109.006	-26.992	-98.151
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-11.810	-37.710	-1.518	493
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.040	-4.555	-2.734	-7.457
3.08.01	Corrente	-2.040	-6.734	-2.734	-7.457
3.08.02	Diferido	0	2.179	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-13.850	-42.265	-4.252	-6.964
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-13.850	-42.265	-4.252	-6.964

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-17.257	-52.724	-7.099	-19.376
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.407	10.459	2.847	12.412
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,13422	-0,40959	-0,04121	-0,06749
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,13422	-0,40959	-0,04121	-0,06749

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-13.850	-42.265	-4.252	-6.964
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-13.850	-42.265	-4.252	-6.964
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-17.257	-52.724	-7.099	-19.376
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.407	10.459	2.847	12.412

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-125.123	44.443
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	43.109	93.361
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-37.710	493
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	3.363	1.518
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-2.312	756
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	14.327	16.743
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	1.029	391
6.01.01.07	Baixa de investimentos	0	192
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	41.408	41.422
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	11.810	10.973
6.01.01.11	Efeito patrimonial sobre reversão de propriedade para investimento	-3.434	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	15.009	20.379
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	431	119
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	-812	375
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-168.232	-48.918
6.01.02.01	Contas a receber	16.033	954
6.01.02.02	Adiantamentos	-36.914	5.897
6.01.02.03	Tributos a recuperar	2.308	-7.151
6.01.02.04	Outros ativos	-33.674	-5.723
6.01.02.05	Fornecedores	2.425	7.210
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	6.339	5.393
6.01.02.07	Pagamentos de aquisições de imóveis	-78.556	-38.593
6.01.02.10	Outros passivos	19.108	-23.570
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-10.311	-109
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	-54.990	6.774
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-49.111	-23.342
6.02.01	Investimentos	-33.902	-35.515
6.02.02	Dividendos recebidos	5.489	5.424
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	53.965	130.145
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-32.701	1.018
6.02.05	Propriedade para investimento	-84.290	-133.813
6.02.08	Transações de capital	23.772	-5
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-8.339	-7.457
6.02.11	Outras movimentações	1.656	-2.759
6.02.12	Aquisição de Imóveis	25.239	19.620
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	177.590	-21.144
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	241.064	38.162
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-29.710	-32.293
6.03.05	Pagamentos de aquisição de imóveis	-61.883	-67.265
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	28.119	40.252
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.356	-43
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.876	43.307
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	24.232	43.264

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.286.691	242	650.703	0	86.915	2.024.551	706.947	2.731.498
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	844	0	0	23.772	24.616	0	24.616
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	844	0	0	0	844	0	844
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	23.772	23.772	0	23.772
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-3.434	-52.724	0	-56.158	38.577	-17.581
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-52.724	0	-52.724	10.459	-42.265
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-3.434	0	0	-3.434	28.118	24.684
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	28.118	28.118
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-3.434	0	0	-3.434	0	-3.434
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	1.086	647.269	-52.724	110.687	1.993.009	745.524	2.738.533

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	-2.384	0	0	0	-2.384	0	-2.384
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-2.384	0	0	0	-2.384	0	-2.384
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.772	-19.376	0	-17.604	52.659	35.055
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.376	0	-19.376	12.412	-6.964
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.772	0	0	1.772	40.247	42.019
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	40.247	40.247
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	1.772	0	0	1.772	0	1.772
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.286.691	360	543.761	-19.376	97.161	1.908.597	597.538	2.506.135

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	122.456	120.979
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	123.438	118.205
7.01.02	Outras Receitas	2.855	2.774
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	-3.837	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.755	-18.607
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.541	-11.855
7.02.04	Outros	-8.214	-6.752
7.03	Valor Adicionado Bruto	101.701	102.372
7.04	Retenções	-3.363	-1.518
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.363	-1.518
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	98.338	100.854
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.862	23.945
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.312	-756
7.06.02	Receitas Financeiras	15.550	24.701
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	116.200	124.799
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	116.200	124.799
7.08.01	Pessoal	19.938	18.505
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.429	15.761
7.08.01.02	Benefícios	2.906	2.246
7.08.01.03	F.G.T.S.	603	498
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	18.543	21.389
7.08.02.01	Federais	18.406	21.212
7.08.02.03	Municipais	137	177
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	119.984	91.869
7.08.03.01	Juros	106.284	95.747
7.08.03.03	Outras	13.700	-3.878
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-42.265	-6.964
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-52.724	-19.376
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	10.459	12.412

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 3T24

MOGI DAS CRUZES – 07 de novembro de 2024 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 de janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 3º trimestre de 2024, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

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



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

Comentário do Desempenho



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 46 ativos em operação que representam 230.709 m² de área bruta locável, sendo 155.804 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	35	43.208	35.533	82%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	4	119.388	65.552	55%
HBR_{Opportunities}	5	50.580	41.682	82%
	46	230.709	155.804	68%

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 175.872 m², sendo 115.127 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2024 e 2030, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	26	65.616	55.827	85%
HBR_{3A}	8	85.851	45.573	53%
HBR_{Malls}	2 ¹	10.446	5.223	50%
HBR_{Opportunities}	3	13.959	8.504	61%
	39	175.872	115.127	65%

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 406.581 m² sob gestão, sendo 270.931 m² própria.

Ativos Totais ^{1 2}	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria (%)
COMVEM	61	108.824	91.360	84%
HBR_{3A}	10	103.384	58.610	57%
HBR_{Malls}	4	129.834	70.775	55%
HBR_{Opportunities}	8	64.539	50.186	78%
	83	406.581	270.931	67%

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

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

Ao final do 3T24 a receita bruta totalizou **R\$ 45.401**, e este montante representa um crescimento de 3,6% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Como destaque, as receitas de hospedagem expandiram 17,7% ano contra ano, em mais um trimestre de crescimento do hotel Hilton Garden Inn.

Neste trimestre, a receita proveniente do aluguel de imóveis próprios avançou 1,6% e 2,6% em comparação com o 3T23 e 9M23, respectivamente. A variação se deve, principalmente, à plataforma de shoppings, em especial ao Shopping Patteo Urupema (HBR 35) que avança em sua curva de maturação.

Adicionalmente, a plataforma de varejo de proximidade também contribuiu para o avanço da receita bruta, com destaque para as unidades ComVem Rebouças (HBR 33) e ComVem Olinda (HBR 08), além de empreendimentos recém-inaugurados como ComVem Patteo São Paulo (HBR 56), ComVem Vila Madalena (HBR 71) e ComVem Limão (HBR 72), que atuam majoritariamente nos segmentos de serviços e gastronomia.

A receita de taxa de administração apresentou redução de 35,6% no 3T24, e de 22,9% na comparação 9M24 vs. 9M23. Esta variação refere-se ao término do contrato de prestação de serviço de administração do fundo imobiliário Multi Renda Urbana.

Na visão acumulada do 9M24, a receita bruta da Companhia avançou 3,8% em comparação ao ano anterior, e reflete crescimento real ao superar o índice de inflação IGPM no período. Este resultado se deve às novas locações de ativos recém-inaugurados, ao *leasing spread* positivo em renovações e ao aumento relevante na linha de outras receitas, em especial pelos serviços prestados nos hotéis e estacionamentos.

Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta para o terceiro trimestre de 2024 e a visão acumulada 9M24:

R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Aluguel de imóveis próprios	35.530	34.967	1,6%	104.127	101.485	2,6%
Taxa de administração	944	1.466	-35,6%	3.413	4.424	-22,9%
Hospedagem	7.988	6.784	17,7%	21.685	19.175	13,1%
Outras Receitas	939	587	60,0%	2.663	1.947	36,8%
Receita Bruta	45.401	43.804	3,6%	131.888	127.031	3,8%

RECEITA LÍQUIDA

No terceiro trimestre de 2024, a receita líquida da Companhia alcançou **R\$ 41.539**, e expressa o crescimento de 8,3% na comparação com o 3T23. A variação nesta linha é reflexo positivo dos esforços comerciais que promoveram a redução de 28,9% na linha de deduções sobre a receita, especialmente nas plataformas HBR Malls e ComVem. Como

Comentário do Desempenho



destaque, neste trimestre houve a conclusão do novo contrato de locação para o ativo HBR 12 – Link Office, Mall & Stay no Rio de Janeiro, finalizando o ciclo de concessão de descontos no empreendimento.

Na visão acumulada do **9M24**, a receita líquida totaliza **R\$ 119.004**, um avanço de 4,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Receita Bruta	45.401	43.804	3,6%	131.888	127.031	3,8%
Deduções da Receita	(3.862)	(5.433)	-28,9%	(12.884)	(12.685)	1,6%
Receita Líquida	41.539	38.371	8,3%	119.004	114.346	4,1%

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O **3T24** consolidou **R\$ 11.531** em despesas administrativas, comerciais e tributárias, o montante apresenta estabilidade em comparação com o mesmo período do ano anterior. Ao analisar a abertura das linhas, as despesas comerciais e as despesas tributárias apresentaram redução de 15,6% e 22,4%, respectivamente.

Nas despesas administrativas, a linha de despesas com pessoal obteve redução de 8,4% vs. 3T23, determinada pela menor composição de membros na diretoria executiva. Adicionalmente, a linha de PECLD refletiu uma queda de 48,6%, impactando positivamente o resultado como fruto da boa performance do indicador de inadimplência.

Por fim, a linha de despesas com depreciação e amortização apresentou acréscimo no período, explicado pela reclassificação dos investimentos em *allowance* nos empreendimentos, até então considerados na linha de custo.

R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Despesas Administrativas	(10.505)	(10.205)	2,9%	(34.525)	(30.407)	13,5%
Despesas com pessoal	(6.042)	(6.593)	-8,4%	(21.207)	(18.958)	11,9%
Serviços de consultoria	(2.046)	(1.659)	23,3%	(5.935)	(5.867)	1,2%
Depreciação e Amortização	(1.189)	(476)	149,8%	(3.363)	(1.518)	121,5%
Outras Despesas	(1.155)	(1.335)	-13,5%	(2.991)	(3.673)	-18,6%
PECLD ¹	(73)	(142)	-48,6%	(1.029)	(391)	163,1%
Despesas Comerciais	(884)	(1.048)	-15,6%	(2.261)	(2.549)	-11,3%
Despesas Tributárias	(142)	(183)	-22,4%	(336)	(1.526)	-78,0%
Despesas Administrativas, Comerciais, e Tributárias	(11.531)	(11.436)	0,8%	(37.122)	(34.482)	7,7%

¹ Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa

Comentário do Desempenho



No 3T24, a linha de outras despesas e receitas registrou saldo de (R\$ 1.358) composto, majoritariamente, pelo evento não recorrente de saídas de projeto. Já a variação na visão acumulada do ano é explicada pela venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) na base do primeiro trimestre de 2023.

R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Outras Receitas e despesas ¹	(1.358)	59	-	(1.108)	15.925	-
Outras Receitas e despesas¹	(1.358)	59	-	(1.108)	15.925	-

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

RESULTADO FINANCEIRO

Ao final do 3T24, o resultado financeiro foi negativo em **R\$ 33.333**, representando uma expansão de 65,9% no comparativo com o mesmo período do ano anterior.

Como principal variação nominal, a linha de juros sobre empréstimos e financiamentos cresceu 38,3% na comparação 3T24 vs 3T23, como reflexo das captações para os projetos em andamento da Companhia. Já a linha de outras despesas financeiras consolida os custos das recentes emissões que compõem a base de endividamento.

As receitas financeiras totalizaram **R\$ 4.774** no trimestre, resultado 30,8% inferior ao 3T23, em linha com a menor posição de caixa no período.

Apesar da variação expressiva no trimestre, a visão acumulada demonstra o acréscimo de 11,1% nas despesas financeiras, coerente com o ciclo de investimentos da Companhia e assegurado por taxas atrativas de captação de recursos. Ao final dos 9M24 o resultado financeiro totalizou o montante (R\$ 93.456), acréscimo de 27,2% versus a base do ano anterior.

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

R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Despesas Financeiras	(38.107)	(26.992)	41,2%	(109.006)	(98.151)	11,1%
Varição monetária passiva	(418)	(31)	1248,9%	(754)	(552)	36,5%
Despesas bancárias	(48)	(48)	-	(157)	(156)	1,0%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(36.346)	(26.290)	38,3%	(104.884)	(94.803)	10,6%
Outras despesas financeiras	(1.295)	(623)	107,8%	(3.211)	(2.640)	21,6%
Receitas financeiras	4.774	6.903	-30,8%	15.550	24.701	-37,0%
Juros sobre aplicações financeiras	4.035	5.990	-32,6%	12.594	22.174	-43,2%
Varição monetária ativa	417	445	-6,4%	1.382	768	80,0%
Outras receitas financeiras	322	468	-31,2%	1.574	1.759	-10,5%
Resultado Financeiro	(33.333)	(20.089)	65,9%	(93.456)	(73.450)	27,2%

Comentário do Desempenho



RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO

No 3T24, a Companhia registrou crescimento de 8,3% na receita líquida, e expansão de 11,2% no lucro bruto frente à redução de 2,3% nos custos no período versus 3T23. Este resultado somado à estabilidade das despesas comerciais, gerais e administrativas, proporcionou o avanço de 15,9% no resultado anterior às despesas e receitas financeiras, consolidando o montante de **R\$ 21.523**.

Após a apuração do resultado financeiro, e a redução de 25,4% na linha de imposto de renda e contribuição social corrente, o prejuízo totalizou R\$ 13.850 ao final do 3T24 ante aos R\$ 4.252 acumulado no mesmo período do ano anterior. Ressalta-se que este efeito deriva, majoritariamente, do aumento das despesas financeiras que financiam o crescimento da Companhia através de sua agenda de *capex*.

No **9M24**, o prejuízo apurado totaliza R\$ 42.265, explicado pela variação no resultado financeiro entre os períodos, além da composição dos resultados não-recorrentes, como o ganho da venda do empreendimento HBR 04 – Capuava Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.) no 1T23.

A composição do prejuízo do 3T24 e 9M24 é demonstrada abaixo:

Demonstrativo de Resultados R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Receita Líquida	41.539	38.371	8,3%	119.004	114.346	4,1%
(-) Custos	(8.130)	(8.319)	-2,3%	(23.503)	(21.090)	11,4%
Lucro Bruto	33.409	30.052	11,2%	95.501	93.256	2,4%
Despesas e receitas	(11.531)	(11.436)	0,8%	(37.122)	(34.482)	7,7%
Outas (Despesas) Receitas ¹	(1.358)	59	-	(1.108)	15.925	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	(3.837)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	1.003	(104)	-	2.312	(756)	-
Resultado antes do resultado financeiro	21.523	18.571	15,9%	55.746	73.943	-24,6%
Resultado Financeiro	(33.333)	(20.089)	65,9%	(93.456)	(73.450)	27,2%
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(11.810)	(1.518)	678,0%	(37.710)	493	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.040)	(2.734)	-25,4%	(6.734)	(7.457)	-9,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	2.179	-	-
Prejuízo líquido do período	(13.850)	(4.252)	225,7%	(42.265)	(6.964)	506,9%

¹ Outras receitas e despesas não recorrentes

Comentário do Desempenho



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.

No **3T24**, o EBITDA somou **R\$ 22.712**, o que representa uma expansão de 19,2% no comparativo com o mesmo trimestre do ano anterior. A variação positiva foi alavancada pelo crescimento da receita, redução de custos e estabilidade das despesas comerciais, gerais e administrativas. Neste período, a margem EBITDA se consolidou em 54,7%, avanço de 5,1 p.p. em relação ao 3T23.

R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(11.810)	(1.518)	678,0%	(37.710)	493	-
(-) Receitas Financeiras	(4.774)	(6.903)	-30,8%	(15.550)	(24.701)	-37,0%
(-) Despesas Financeiras	38.107	26.992	41,2%	109.006	98.151	11,1%
(-) Depreciação e amortização	1.189	476	149,8%	3.363	1.518	121,5%
EBITDA¹	22.712	19.047	19,2%	59.109	75.461	-21,7%
Receita Líquida	41.539	38.371	8,3%	119.004	114.346	4,1%
Margem EBITDA¹	54,7%	49,6%	5,1 p.p.	49,7%	66,0%	-16,3 p.p.

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

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

O EBITDA ajustado no **3T24** totalizou **R\$ 23.067**, com crescimento de 20,8% e 11,4% em relação ao 3T23 e 2T24, respectivamente. O avanço do indicador refletiu o ganho de margem de 5,7 p.p. na comparação com o mesmo período do ano anterior. Na visão acumulada 9M24, o EBITDA Ajustado totaliza **R\$ 61.742**, com expansão de 2,4% ano contra ano e margem de 51,9%.

Comentário do Desempenho



R\$ (mil)	3T24	3T23	Var. % 3T24/3T23	9M24	9M23	Var. % 9M24/9M23
EBITDA¹	22.712	19.047	19,2%	59.109	75.461	-21,7%
(+/-) Outras (despesas) receitas ²	1.358	(59)	-	1.108	(15.925)	-
(+/-) Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	3.837	-	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(1.003)	104	-	(2.312)	756	-
EBITDA Ajustado¹	23.067	19.092	20,8%	61.742	60.292	2,4%
Margem EBITDA Ajustado¹	55,5%	49,8%	5,7 p.p.	51,9%	52,7%	-0,8 p.p.

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes.

² Outras receitas e despesas não recorrentes

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

R\$ (mil)	3T24	2T24	Var. % 3T24/2T24
Endividamento Total	1.451.399	1.447.492	0,3%
(-) Disponibilidades	(137.973)	(199.482)	-30,8%
Dívida Líquida*	1.313.426	1.248.010	5,2%
Total do Patrimônio Líquido	2.738.533	2.736.935	0,1%
Índice de Alavancagem Financeira¹	48,0%	45,6%	2,4 p.p.
Propriedade para Investimentos (PPI)	3.865.233	3.814.365	1,3%
Relação Dívida Líquida / PPI¹	34,0%	32,7%	1,3 p.p.
Patrimônio Líquido	2.738.533	2.736.935	0,1%
Índice de Dívida Bruta/(Dívida Bruta + Patrimônio Líquido) ¹	34,6%	34,6%	-

¹ Informação não revisada pelos auditores independentes.

Ao **9M24**, dívida líquida consolidou **R\$ 1.313.426**, expansão de 5,2% quando comparada ao trimestre imediatamente anterior. A pequena variação provém das correções monetárias da dívida bruta e da redução das disponibilidades em 30,8% em comparação ao 2T24. Ao final do período, a relação dívida líquida/PPI apresentou o patamar de 34,0%.

Comentário do Desempenho



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

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

A HBR ressalta que a fim de estabilizar a estrutura de capital, em especial, sua alavancagem, a Companhia está executando sua estratégia de alienação de ativos, e realizou captações de recursos ao longo de 2024. A plataforma *Opportunities* é o seu principal veículo para transações de desinvestimentos, pois abriga ativos diversos que foram desenvolvidos, maturados e possuem potencial de rentabilização na venda. Atualmente, o portfólio da plataforma é composto por hotéis e operação de *Self Storage*, a +BOX. Adicionalmente, a Companhia contratou em junho de 2024 o Bradesco BBI como assessor estratégico para venda de ativos e/ou participações das plataformas Malls e 3A.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, revogada pela resolução 162/2022 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., “BDO”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício a findar em 31 de dezembro de 2024 e revisão especial das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente aos trimestres de março, junho e setembro de 2024.

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

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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

<u>Empresa</u>	<u>Empreendimento</u>	<u>Situação em 30/09/2024</u>	<u>Segmento</u>	<u>Local</u>	<u>Tipo de consolidação</u>	<u>Valores das propriedades para investimento</u>
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	489.094
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	168.947
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	80.531
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	64.060
Total Corporativo						802.632
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	525.703
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	489.305
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	199.114
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	88.343
Total Shopping						1.302.465
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda	Brascan Open Mall	Operação	ComVem	SP	Controlada	66.819
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda	Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	59.820
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda	Chácara Klabin	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	59.566
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Rebouças	Operação	ComVem	SP	Controlada	49.049
Total ComVem						235.254
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	Via Funchal	Em desenvolvimento	Outros	SP	Controlada	463.604
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel Rebouças	Operação	Outros	SP	Controlada	168.972
HBR 3 Investimentos Imobiliário Ltda	Pirelli S/A-TIM Celulares S/A	Operação	Outros	SP	Controlada	157.633
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	142.071
Total Outros						932.280

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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

2.1. Base de Preparação

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

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

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

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

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

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 07 de novembro de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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 adequada a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas informações contábeis intermediárias.

2.4. Base de consolidação

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/09/2024	31/12/2023
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/09/2024	31/12/2023
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	85,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	50,00
HBR Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	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.	95,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/09/2024	31/12/2023
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
Estacionamento Jardim Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB

As emissões/alterações de normas CPCs e NBC TGs efetuadas pelo CFC que foram efetivas no exercício de 2024 não tiveram impactos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2025 ou após, e adequarão os respectivos CPCs, conforme apresentado a seguir.

a) Alteração na norma IAS 21 – ausência de conversibilidade

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

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

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

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

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

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

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

e) Melhorias anuais nas normas IFRS

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

impactos significativos nas suas Informações Contábeis Intermediárias e Demonstrações Contábeis.

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

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	108	99	4.012	6.279
Aplicações financeiras (a)	-	-	20.220	14.597
Total	108	99	24.232	20.876

(a) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas anualmente pela variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) entre 100% a 101% e são resgatáveis sem prazo de vinculação, estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento significativo.

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificados de Depósitos Bancários	42.378	74.914	113.741	167.706
Total	42.378	74.914	113.741	167.706

As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) são mantidas em instituições financeiras com remuneração anual entre 100% e 101% do CDI sem prazo de resgate.

A companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) vinculados ao Fundo de Reserva e Garantia, que estão atrelados ao contrato de emissão de debêntures.

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	257	247	23.064	24.618
Créditos a receber	172	90	172	90
Alienações de propriedades (a)	-	-	22.372	38.367
Linearização da receita (b)	-	5	11.329	11.704
Outras contas a receber	804	7	4.403	2.594
Subtotal	1.233	349	61.340	77.373
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(277)	(175)	(14.228)	(13.199)
Total	956	174	47.112	64.174
Circulante	950	174	38.842	59.369
Não circulante	6	-	8.270	4.805

(a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Capova e Wrobel.

(b) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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

<i>Aging list</i>	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
A vencer	1.016	173	49.242	65.792
Vencidos até 30 dias	11	14	578	719
Vencidos de 31 a 60 dias	22	19	380	573
Vencidos de 61 a 90 dias	2	14	255	401
Vencidos de 91 a 120 dias	5	14	278	355
Vencidos de 121 a 180 dias	1	18	451	733
Vencidos de 181 a 365 dias	46	58	1.805	2.225
Vencidos há mais de 365 dias	130	39	8.351	6.575
Subtotal	1.233	349	61.340	77.373
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(277)	(175)	(14.228)	(13.199)
Total	956	174	47.112	64.174

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022	(72)	(11.929)
Constituição	(103)	(1.270)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023	(175)	(13.199)
Constituição	(102)	(1.029)
Saldos PECLD em 30 de setembro de 2024	(277)	(14.228)

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	10.891	10.376	515	505	6.535	6.226	309	303
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	78.875	76.103	2.771	4.087	70.987	68.493	2.495	3.678
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	12.343	13.431	(1.088)	9.149	8.640	9.402	(762)	6.404
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	20.033	19.336	697	174	12.625	12.185	439	110
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	56,00	22.868	21.476	2.884	423	22.868	12.027	1.681	237
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.411)	(13.420)	9	10	(13.410)	(13.420)	9	10
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(708)	307	(1.015)	881	(708)	307	(1.015)	881
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	519.106	494.668	(113)	(243)	312.294	297.592	(68)	(146)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.822	8.475	347	257	7.940	7.627	313	231
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.864	10.764	(1)	(139)	9.778	9.688	(1)	(125)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	21.485	21.434	(2.399)	(2.978)	17.188	17.147	(1.919)	(2.382)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.073	3.610	(536)	(680)	3.073	3.610	(536)	(680)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.513	17.434	78	(222)	17.513	17.434	78	(222)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.661	27.695	966	743	28.661	27.695	966	743
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	100,00	13.659	11.892	(1.782)	130	13.658	11.892	(1.782)	130
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	19.004	18.269	736	212	19.004	18.269	736	212
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.485	15.997	487	175	8.242	7.999	244	88
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.075	19.293	782	777	20.075	19.293	782	777
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	260.571	247.300	13.271	12.340	206.815	196.282	10.533	9.795
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	23.307	19.173	(1.866)	-	13.984	11.504	(1.119)	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.144	1.570	(427)	(544)	1.144	1.570	(427)	(544)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	0,00	100,00	-	11.065	(392)	29	-	11.065	(392)	29
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.040	7.729	(688)	(716)	7.040	7.729	(688)	(716)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.237	2.137	(1)	(1)	2.237	2.137	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	132.934	126.320	4.114	1.309	39.880	37.896	1.234	393
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	849	174	(4)	(5)	849	174	(4)	(5)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.967	2.665	(10.898)	(9.959)	7.967	2.665	(10.898)	(9.959)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	62	61	2	1	62	61	2	1
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	1	2	(1)	(1)	1	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	26.749	23.949	-	(3)	26.749	23.949	-	(3)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	10.914	6.065	(702)	431	5.457	3.033	(351)	216
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	62,50	1.515	1.530	(115)	8	947	956	(72)	5
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5.711	3.794	2	3	5.140	3.414	2	3

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	95.857	90.557	5.300	3.797	86.271	81.501	4.770	3.417
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.202	13.097	(1.445)	17	18.202	13.097	(1.445)	17
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.081	4.923	(2)	(30)	6.081	4.923	(2)	(30)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.601	2.414	(333)	(401)	2.601	2.414	(333)	(401)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.204	33.037	(15)	583	43.204	33.037	(15)	583
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31.759	28.369	-	(3)	31.759	28.369	-	(3)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	134.882	122.193	(112)	77	80.929	73.316	(67)	46
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.990	6.774	(234)	(38)	6.990	6.774	(234)	(38)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	12.741	12.618	123	52	10.830	10.725	105	45
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.560	2.559	1	(2)	2.560	2.559	1	(2)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	11.583	15.453	(3.970)	(1)	10.425	13.908	(3.573)	(1)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	41,75	50,00	23.490	14.961	(631)	405	9.807	7.480	(262)	203
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.023	20.174	(1)	(1)	21.023	20.174	(1)	(1)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	646	640	7	7	646	640	7	7
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	29.788	29.787	2	7	17.873	17.872	1	4
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.155	-	(1)	4.155	4.155	-	(1)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.906	43.166	(391)	(162)	43.906	43.166	(391)	(162)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.094	11.897	198	2	12.094	11.897	198	2
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	635	435	-	(3)	635	435	-	(3)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	25.209	24.422	37	31	25.209	24.422	37	31
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.221	8.183	(2)	(2)	8.221	8.183	(2)	(2)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	100,00	8.706	1.553	102	(265)	5.238	1.553	62	(265)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	116	111	5	4	116	111	5	4
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.969	8.858	-	(1)	10.969	8.858	-	(1)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.379	17.726	152	234	20.379	17.726	152	234
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.073	4.974	(1)	(1)	5.073	4.974	(1)	(1)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	25.136	24.733	(1.397)	(512)	17.595	17.313	(978)	(358)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	42,50	50,00	11.476	10.381	(739)	(359)	4.877	5.191	(343)	(180)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	879	841	(362)	(301)	879	841	(362)	(301)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	91.122	81.092	-	(3)	72.898	64.873	-	(3)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.569	4.360	(1)	(1)	5.569	4.360	(1)	(1)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	705	506	(1)	(1)	705	506	(1)	(1)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.074	4.009	15	4	7.074	4.009	15	4
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.678	18.051	(2.304)	(3.607)	19.678	18.051	(2.304)	(3.607)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.901	8.220	(49)	(390)	8.901	8.220	(49)	(390)
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.193	10.932	62	8	11.193	10.932	62	8
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.212	4.116	(4)	(2)	4.212	4.116	(4)	(2)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.309	39.009	-	8	43.309	39.009	-	8
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	95,00	100,00	15.707	2.305	2	(1)	14.922	2.305	2	(1)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.890	12.170	20	12	17.890	12.170	20	12
HBR Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	147.515	145.353	2.162	1.159	147.515	145.353	2.162	1.159
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	100,00	396	885	512	1.587	396	885	512	1.587
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	22	19	-	1	22	19	-	1
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	627.761	607.614	16.937	16.283	418.465	405.035	11.290	10.854
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	190.453	182.949	(4.996)	(10.762)	104.749	100.622	(2.748)	(5.919)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	36.351	33.534	2.818	1.480	18.176	16.767	1.409	740
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	25.334	23.567	(2.913)	(3.526)	12.667	11.784	(1.457)	(1.763)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	95.574	89.074	(200)	(82)	28.672	26.722	(60)	(25)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	173.280	168.890	(160)	(144)	51.984	50.667	(48)	(43)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	136.068	95.362	(19)	2.316	37.187	26.062	(5)	633
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	27.261	27.261	-	-
Total							2.445.227	2.281.245	5.911	15.556
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos							(13.410)	(13.420)		
Ativo não circulante - Investimentos							2.458.637	2.294.665		
Total							2.445.227	2.281.245		

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

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

Em 30 de setembro de 2024

(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 período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	30/09/2023
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	190.453	182.949	(4.996)	(10.762)	104.749	100.622	(2.748)	(5.919)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	36.351	33.534	2.819	1.480	18.176	16.767	1.409	740
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	25.334	23.567	(2.913)	(3.526)	12.667	11.783	(1.457)	(1.763)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	95.574	89.074	(200)	(82)	28.672	26.722	(60)	(25)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	173.280	168.890	(159)	(144)	51.984	50.667	(48)	(43)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	136.068	95.362	(19)	2.316	71.205	49.903	(10)	1.212
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	755	1.192	8.623	8.320	454	718	5.226	5.042
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	-	-	-	-
Mais Valia Investimentos	-	-	-	-	-	-	36.986	36.986	-	-
Total							324.893	294.168	2.312	(756)

5.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	2.281.245	2.004.567
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	140.231	155.937
(+) Adições – Aquisições	19.361	27.555
(-) Baixas / Redução de capital	(685)	(78.810)
(-) Recebimento de dividendos	(836)	(26.174)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	5.911	198.170
Saldo final	2.445.227	2.281.245

5.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	294.168	300.052
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	12.590	20.247
(+) Adições – Aquisições	21.312	159
(-) Baixas / Redução de capital	-	(691)
(-) Recebimento de dividendos	(5.489)	(7.092)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	2.312	(18.507)
Saldo final	324.893	294.168

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

6. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	23.704	23.586	3.792.753	3.435.286
(+) Adições (a)	-	28	91.604	176.474
(+) Aquisições	-	-	20.520	53.930
(-) Baixas	-	-	(27.834)	(220.595)
(+/-) Ajuste a valor justo	-	90	(11.810)	347.658
Saldo final	23.704	23.704	3.865.233	3.792.753

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

	30/09/2024	31/12/2023
Prazo do fluxo de caixa médio	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	8,38%	8,38%
Taxa média de "Cap rate"	8,33%	8,33%

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

Valor justo em	Efeitos de variações no valor justo				
	30/09/2024 Consolidado	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.865.233	4.017.891	152.658	3.718.931	(146.302)

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

7. Outros Ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Alienações de participações societárias	621	1.494	621	1.494
Despesas reembolsáveis	109	3	4.888	1.163
Incentivos a locatários	-	-	-	20.506
Cessão de créditos imobiliários	-	-	38.803	31.829
Imóveis a comercializar	-	-	222.444	187.149
Dividendos a receber	6.300	6.300	-	-
Demais ativos	821	185	18.175	9.116
Total	7.851	7.982	284.931	251.257
Circulante	774	1.618	230.157	182.326
Não circulante	7.077	6.364	54.774	68.931

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 11,80%	-	-	424.023	400.949
Capital de giro (b)	CDI	2,00% a 2,50%	151.095	-	151.095	220
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	358.748	298.801
Custos antecipados a amortizar (d)			(6.875)	-	(10.731)	(2.516)
Total			144.220	-	923.135	697.454
Circulante			25.736	-	71.253	36.660
Não circulante			118.484	-	851.882	660.794

- (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 5,19% para o período findo em 30 de setembro de 2024.
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI + taxa de juros entre 2 a 2,5%a.a.
- (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR + taxa de juros de 9,50% a 11,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança + juros entre 3,90% e 4,90% a.a.
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

A Companhia tem registrado no ativo juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no período findo em 30 de setembro de 2024 no montante de R\$ 10.061 (R\$ 10.126 em 31 de dezembro de 2023).

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	14.295	697.454	655.185
Captações (a)	142.928	-	241.064	62.850
Pagamento do principal + Juros (b)	(3.360)	(14.286)	(29.710)	(39.678)
Encargos sobre financiamentos	4.652	(9)	14.327	19.097
Saldo final	144.220	-	923.135	697.454

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 51 – HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 34.851, HBR 39 – ComVem Chácara Klabin - R\$ 13.394, HBR 62 – ComVem Osasco - R\$ 1.788, HBR 43 – ComVem Supreme Pinheiros - R\$ 16.333, HBR 28 – ComVem Window Moema - R\$ 27.673, HBR 78 – ComVem João Lourenço - R\$2.718 e HBR Realty - R\$ 142.928.
- (b) No período findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR 42 – Suzano Shopping - R\$ 3.982, HBR 27 – Mogi Shopping - R\$ 7.028, HBR 33 – ComVem/Hotel Rebouças - R\$ 2.319, HBR 35 – Shopping Patteo Urupema - R\$ 2.981.

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2025	6.434	-	17.813	36.440
2026	25.736	-	71.253	36.440
2027	25.736	-	71.253	36.440
2028 em diante	60.578	-	691.563	551.474
	118.484	-	851.882	660.794

8.4. Cláusulas restritivas

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

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

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	363.875	365.609	471.052	493.765
	CDI	2,00% a 3,50%	72.251	71.727	72.251	71.727
(-) Custos a amortizar (b)			(6.557)	(7.027)	(15.039)	(16.753)
Total			429.569	430.309	528.264	548.739
Circulante			44.634	41.334	55.930	52.582
Não circulante			384.935	388.975	472.334	496.157

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

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

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	430.309	362.824	548.739	514.664
Captações	-	70.000	-	70.000
Pagamento do principal + juros (amortização) (a)	(33.017)	(41.684)	(61.883)	(89.849)
Encargos sobre financiamentos	32.277	39.169	41.408	53.924
Saldo final	429.569	430.309	528.264	548.739

(a) No trimestre, a Companhia e suas controladas tiveram as principais amortizações: HBR 3 – Pirelli S/A – Tim Celulares S/A - R\$ 8.488, HBR 4 – Pirelli Pneus Ltda - R\$ 18.518, HBR 23 – Centro Empresarial Tamboré - R\$ 1.858 e HBR Realty - R\$ 33.017.

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures

Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty, ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 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 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 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	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2025	11.158	41.335	13.649	52.582
2026	44.634	41.335	54.597	52.582
2027	44.634	41.335	54.597	52.582
2028 em diante	284.509	264.970	349.491	338.411
	384.935	388.975	472.334	496.157

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

9.6. Cláusulas restritivas

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

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

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

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

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

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

Se a relação entre o saldo devedor e o valor justo da propriedade for superior a 75%;

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.276	18.073
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.632	10.632
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	37.341	38.680
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.553	11.371
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.780
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	9.816
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.107	22.410
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.785	50.318
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.382	5.205
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.481	9.077
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	870	2.410
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	24.518	25.679
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.756	17.564
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.833
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	77.865	84.822
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	15.426	16.044
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.686	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.	3.221	6.401
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.145	21.864
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	18.616	9.727
Total	367.067	405.375
Circulante	117.268	87.856
Não circulante	249.799	317.519

10.1. Movimentação do período

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	405.375	374.807
(+) Adições e atualizações	15.009	35.916
(+) Aquisições	25.239	53.827
(-) Baixas	(78.556)	(59.175)
Saldo Final	367.067	405.375

10.2. Atualizações e correções

Totais de acordo com o índice de correção monetária:

Indicadores	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
IPCA	5.515	835
INPC	18.276	18.073
INCC	300.367	331.910
CDI	-	9.816
FIXO	42.909	44.741
	367.067	405.375

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

11. Partes relacionadas

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

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

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

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. Em maio de 2024, foi concluído o quinto aditamento contratual que amplia a vigência do contrato, até 30 de abril de 2034. Este último aditamento também prevê a redução do valor do contrato considerando as condições do mercado para a região, com reajuste anual pelo IPCA. No período findo em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 2.070 (R\$ 2.387 no período findo em 30 de setembro de 2023) e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. o valor recebido de aluguel no período findo em 30 de setembro de 2024 foi de R\$ 793 (R\$ 793 no período findo em 30 de setembro de 2023) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

11.1. Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda	15.715	14.762	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda	14.087	13.560	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda	6.994	7.015	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda	14.955	16.230	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda	9.740	9.308	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda	30.565	29.776	-	-
HBR Estacionamento Ltda	4.536	4.159	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda	262	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	410	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	23	6	10.223	6
Condomínio - Mogi Shopping (c)	13	13	13	13
Condomínio - Suzano Shopping (c)	19	19	19	19
Condomínio - Shopping Patteo Urupema (c)	228	133	228	134
Total	108.590	106.774	13.173	2.862

- (a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento HBR 18 ComVem Bosque Maia;
 (b) Valores a receber da Helbor, referente ao distrato sobre venda do imóvel da HBR 55 - ComVem Conselheiro Carrão R\$ 10.200 e Valor a receber referente a reembolso CSC no valor de R\$ 23;
 (c) 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:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	-	1.064
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	17.002
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	77.583	63.639	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (f)	255	252	255	253
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	3.986	3.986
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	-	28.011
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	562	5.713
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	-	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (e)	-	-	7.441	11.491
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	1.905	1.332
HBR Estacionamento Ltda. (k)	1.902	-	-	-
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda. (l)	21	-	-	-
Total	79.761	63.891	14.149	69.139

- (a) HBR Realty – Referente a saldo a pagar para HBR 1 3A Corporate Tower sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;
 (b) HBR 33 – Rebouças referente a gastos com construção do empreendimento;
 (c) HBR 43 – ComVem Joaquim Antunes referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros, quitado em março de 2024;
 (d) HBR 28 – ComVem Moema referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema, quitado em abril de 2024;
 (e) HBR 39 – ComVem Chácara Klabin referente reembolso custo de construção do empreendimento em conjunto com a TF 57;

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

- (f) HBR Realty – Referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados);
- (g) HBR 71 – ComVem Vila Madalena referente a reembolso de custas do empreendimento conjunto com a Hesa 185;
- (h) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2, quitado em agosto de 2024;
- (i) HBR 59 – Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário;
- (j) HBR 41 – ComVem Jardins referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto com a Hesa 189, quitado em agosto de 2024;
- (k) HBR Realty – Referente a saldo a pagar para a HBR Estacionamento, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais conforme contrato celebrado;
- (l) HBR Realty – Referente a saldo a pagar para a HBR 10, sobre a cessão de direitos de créditos de aluguel para a captação de notas comerciais conforme contrato celebrado.

11.3. Remuneração dos administradores**Remuneração global**

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

Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023
Salários e honorários dos administradores	3.378	3.178
Encargos sociais dos administradores	1.180	701
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	1.057	960
	5.615	4.839

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

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

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 30/09/2024
2021	15,93	21/01/2021	2.744

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 30/09/2024
2024	5,82	1.747

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

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

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

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

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

Plano de incentivo de longo prazo.

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

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Receitas de cessão de direitos antecipadas	18	10	2.918	3.576
Aquisições de participações societárias	-	-	2.780	2.780
Adiantamento de Construtoras	-	-	17.905	6.157
Outras contas a pagar	13.244	12.606	16.001	7.982
Total	13.262	12.616	39.604	20.495
Circulante	10.311	9.785	24.847	11.872
Não circulante	2.951	2.831	14.757	8.623

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

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Trabalhista	635	215	756	325
Total	635	215	756	325

13.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Trabalhista (a)	2.019	1.845	3.220	2.485
Cível	-	12	1.204	1.020
Total	2.019	1.857	4.424	3.505

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

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

Ativo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	21.747	21.747	34.262	34.262
Contribuição social sobre base negativa	8.087	8.087	12.592	12.592
Total	29.834	29.834	46.854	46.854

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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

Passivo Diferido	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.601	1.601	136.544	139.326
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	577	577	49.155	50.157
Total	2.178	2.178	185.699	189.483

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

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

15.1.1 Gastos com oferta pública de ações

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

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

15.2. Transações de capital

A Companhia em 30 de setembro de 2024, tem registrado como transações de capital o montante de R\$ 36.506 (R\$ 12.734 em 31 de dezembro de 2023). A variação no período, foi em decorrência de operações nos empreendimentos: ComVem Patteo São Paulo, ComVem Limão e ComVem João Dias.

15.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

(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. E, 30 de setembro de 2024 o total da reserva legal era de R\$ 38.327 (R\$ 38.327 em 31 de dezembro de 2023).

15.4.2. Reserva de lucro

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

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

15.4.3. Reserva para retenção de lucro

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

15.4.4. Política de distribuição de dividendos

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

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

15.4.5. Prejuízo por ação

Básico e diluído

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

	30/09/2024	30/09/2023
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(52.724)	(19.376)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,51)	(0,19)

15.4.6. Programa de recompra de ações

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

16. Receita Líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023
Receita de aluguel de imóveis	203	598	239	742	33.848	99.655	33.840	98.688
Estacionamento	-	-	-	-	1.740	4.847	1.266	3.291
Prestação de serviço - Taxa de administração	942	2.849	901	2.767	944	3.413	1.466	4.424
Linearização da receita (a)	(2)	(5)	(3)	(26)	(58)	(375)	(139)	(494)
Hospedagem	-	-	-	-	7.988	21.685	6.784	19.175
Outras receitas	-	-	-	-	939	2.663	587	1.947
Total da receita bruta	1.143	3.442	1.137	3.483	45.401	131.888	43.804	127.031
Descontos concedidos	-	(12)	-	(1)	(598)	(3.429)	(2.348)	(3.371)
Tributos sobre as receitas	(143)	(432)	(142)	(470)	(3.264)	(9.455)	(3.085)	(9.314)
Total da receita líquida	1.000	2.998	995	3.012	41.539	119.004	38.371	114.346

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

17. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023
Aluguel de imóveis	(253)	(760)	(246)	(727)	(253)	(760)	(246)	(727)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(38)	(102)	(35)	(90)	(1.513)	(3.954)	(1.357)	(3.850)
Condomínio	(27)	(78)	(56)	(168)	(2.475)	(7.849)	(2.816)	(5.825)
Comissões	(138)	(432)	(63)	(167)	(1.228)	(3.494)	(1.089)	(2.717)
Outros Custos	(23)	(83)	(20)	(57)	(1.050)	(2.911)	(974)	(2.878)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	-	-	-	(486)	(1.360)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(323)	(1.000)	(131)	(513)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(254)	(783)	(208)	(734)
Custos de Pessoal	-	-	-	-	(1.034)	(2.752)	(1.012)	(2.486)
Total	(479)	(1.455)	(420)	(1.209)	(8.130)	(23.503)	(8.319)	(21.090)

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023
Despesas com pessoal	(5.967)	(20.945)	(6.545)	(18.618)	(6.042)	(21.207)	(6.593)	(18.958)
Serviços contratados	(1.092)	(2.739)	(808)	(2.979)	(2.046)	(5.935)	(1.659)	(5.867)
Depreciação e amortização	(191)	(583)	(225)	(692)	(1.189)	(3.363)	(476)	(1.518)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(29)	(102)	(63)	(52)	(73)	(1.029)	(142)	(391)
Despesas gerais	(320)	(941)	(245)	(923)	(1.155)	(2.991)	(1.335)	(3.673)
Total	(7.599)	(25.310)	(7.886)	(23.264)	(10.505)	(34.525)	(10.205)	(30.407)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023
Resultado na venda de investimentos	31	31	-	-	31	31	-	-
Provisões diversas	(432)	(391)	68	377	(443)	(432)	33	348
Outras receitas e despesas	(1.067)	(1.059)	(367)	(674)	(946)	(707)	26	15.577
Total	(1.468)	(1.419)	(299)	(297)	(1.358)	(1.108)	59	15.925

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023
Juros sobre aplicações financeiras	1.893	6.128	2.276	11.371	4.262	13.294	6.279	23.233
Variação monetária ativa	383	446	32	149	417	1.382	445	768
Outras receitas financeiras	142	740	199	679	322	1.574	468	1.759
Tributos sobre receita financeira	(112)	(340)	(116)	(568)	(227)	(700)	(289)	(1.059)
Receita financeira	2.306	6.974	2.391	11.631	4.774	15.550	6.903	24.701
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(13.634)	(38.381)	(4.872)	(23.408)	(36.346)	(104.884)	(26.290)	(94.803)
Variação monetária passiva	-	-	-	-	(418)	(754)	(31)	(552)
Despesas bancárias	(3)	(10)	(3)	(10)	(48)	(157)	(48)	(156)
Outras despesas financeiras	(586)	(1.310)	(66)	(191)	(1.295)	(3.211)	(623)	(2.640)
Despesa financeira	(14.223)	(39.701)	(4.941)	(23.609)	(38.107)	(109.006)	(26.992)	(98.151)
Resultado financeiro	(11.917)	(32.727)	(2.550)	(11.978)	(33.333)	(93.456)	(20.089)	(73.450)

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

	Consolidado			
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.040)	(6.734)	(2.734)	(7.457)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	2.179	-	-
Total	(2.040)	(4.555)	(2.734)	(7.457)

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

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

Em 30 de setembro de 2024

(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			
	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2024 à 30/09/2024	01/01/2024 à 30/09/2024	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(17.257)	(52.724)	(7.099)	(19.376)	(11.810)	(37.710)	(1.518)	493
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	5.867	17.926	2.414	6.588	4.015	12.821	516	(168)
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	1.142	2.010	1.236	5.289	341	786	(35)	(257)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	(2.179)	-	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(7.009)	(19.936)	(3.650)	(11.877)	(6.396)	(15.983)	(3.215)	(7.032)
- Adição provisão PECLD	8	15	2	80	(10)	(310)	(37)	(47)
- Outras Exclusões / Adições	(7.017)	(19.951)	(3.652)	(11.957)	(6.386)	(15.673)	(3.178)	(6.985)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	(2.040)	(4.555)	(2.734)	(7.457)
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,3%	12,1%	180,1%	(1512,5%)

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	20.220	14.597
Títulos e valores mobiliários (a)	42.378	74.914	113.741	167.706
Contas a receber, líquido	956	174	47.112	64.174
Total dos instrumentos ativos	43.334	75.088	181.073	246.477
Passivos				
Fornecedores	281	271	16.936	14.511
Empréstimos e Financiamentos, líquido	144.220	-	923.135	697.454
Debêntures	429.569	430.309	528.264	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	367.067	405.375
Total dos instrumentos passivos	574.070	430.580	1.835.402	1.666.079

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

	Nível hierárquico do valor justo	30/09/2024		31/12/2023	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras	2	20.220	20.220	14.597	14.597
Títulos e valores mobiliários	2	113.741	113.741	167.706	167.706
Contas receber, líquido de PECLD	2	47.112	47.112	64.174	64.174
Passivos					
Fornecedores	-	16.936	16.936	14.511	14.511
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	923.135	923.135	697.454	697.454
Debêntures (a)	-	528.264	528.264	548.739	548.739
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	367.067	367.067	405.375	405.375

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

(a) Risco de mercadoRisco 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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

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

Risco do fluxo de caixa

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

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

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

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

(b) Risco de crédito

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

Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada contrato com 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.

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	71.253	160.319	691.563	923.135
Debêntures (nota 9)	55.930	122.843	349.491	528.264
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	117.268	118.274	131.525	367.067
Total	244.451	401.436	1.172.579	1.818.466

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 30/09/2024	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2024		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	20.220	Queda do CDI	10,53% 22.349	7,90% 21.817	5,27% 21.285
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	113.741	Queda do CDI	10,53% 125.718	7,90% 122.724	5,27% 119.729
Contas a receber (Nota 4)	47.112	Queda do IGP-M	4,44% 49.204	3,33% 48.681	2,22% 48.158
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	300.367	Alta do INCC	5,35% 316.437	6,69% 337.599	8,03% 341.831
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	18.276	Alta do INPC	4,02% 19.011	5,03% 19.966	6,03% 20.157
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	42.909	Fixo	0,00% 42.909	0,00% 42.909	0,00% 42.909
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	5.515	IPCA	4,34% 5.754	5,43% 6.066	6,51% 6.129
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	772.040	Alta da TR	0,82% 778.359	1,02% 786.323	1,23% 787.915
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	151.095	Alta do CDI	10,53% 167.005	13,16% 188.987	15,80% 193.383
Debêntures (Nota 9)	456.013	Alta do IPCA	4,34% 475.804	5,43% 501.616	6,51% 506.779
Debêntures (Nota 9)	72.251	Alta do CDI	10,53% 79.859	13,16% 90.370	15,80% 92.473

(d) Gestão de Capital

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Em 30 de setembro de 2024

(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 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.451.399	1.246.193
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(137.973)	(188.582)
Dívida líquida	1.313.426	1.057.611
Total do patrimônio líquido	2.738.533	2.731.498
Índice de alavancagem financeira	47,96%	38,72%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

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

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

24. Seguros

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

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

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.

Os saldos patrimoniais e de resultados de cada segmento é extraído dos registros contábeis da Companhia e está segregado conforme abaixo:

	Consolidado					
	30/09/2024					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	58.561	24.166	263.379	134.540	-	480.646
Outros ativos não circulantes	179.016	29.023	232.998	2.721.175	(2.675.598)	486.614
Propriedades para investimento	1.031.193	813.160	910.744	1.068.248	41.888	3.865.233
Total do ativo	1.268.770	866.349	1.407.121	3.923.963	(2.633.710)	4.832.493
Passivo						
Passivo circulante	247.285	30.508	189.541	265.121	(413.722)	318.733
Passivo não circulante	389.237	471.175	225.620	730.803	(41.608)	1.775.227
Patrimônio líquido	632.248	364.666	991.960	2.928.039	(2.178.380)	2.738.533
Total do passivo	1.268.770	866.349	1.407.121	3.923.963	(2.633.710)	4.832.493

	Consolidado					
	30/09/2024					
Receita	15.299	38.405	22.605	42.695	-	119.004
Custos	(4.282)	(5.164)	(444)	(13.613)	-	(23.503)
Despesas Gerais e Administrativas	(2.834)	(1.550)	(1.554)	(32.292)	-	(38.230)
Resultado Financeiro	(18.403)	(27.609)	(848)	(46.596)	-	(93.456)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(3.837)	-	-	-	-	(3.837)
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.478	(118)	8.832	(8.880)	2.312
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	1.026	(1.635)	(2.540)	(1.406)	-	(4.555)
Lucro (Prejuízo) do período	(13.031)	4.925	17.101	(42.380)	(8.880)	(42.265)

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

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

Em 30 de setembro de 2024

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

	Consolidado					
	31/12/2023					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos	Eliminação	Total
Ativo						
Ativo circulante	54.512	23.531	204.980	186.322	-	469.345
Outros ativos não circulantes	134.792	27.846	180.239	2.502.194	(2.418.139)	426.932
Propriedades para investimento	1.007.244	800.809	900.535	1.064.579	19.586	3.792.753
Total do ativo	1.196.548	852.186	1.285.754	3.753.095	(2.398.553)	4.689.030
Passivo						
Passivo circulante	233.023	26.725	148.522	199.761	(323.400)	284.631
Passivo não circulante	380.995	484.732	209.250	637.928	(40.004)	1.672.901
Patrimônio líquido	582.530	340.729	927.982	2.915.406	(2.035.149)	2.731.498
Total do passivo	1.196.548	852.186	1.285.754	3.753.095	(2.398.553)	4.689.030
Consolidado						
30/09/2023						
Receita	14.970	35.686	22.318	41.372	-	114.346
Custos	(4.033)	(2.751)	(2.007)	(12.299)	-	(21.090)
Despesas Gerais e Administrativas	(2.379)	(1.747)	(143)	(14.288)	-	(18.557)
Resultado Financeiro	(13.390)	(29.309)	(970)	(29.781)	-	(73.450)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(878)	1.884	20.180	(21.942)	(756)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(1.687)	(743)	(2.494)	(2.533)	-	(7.457)
Lucro (Prejuízo) do período	(6.519)	258	18.588	2.651	(21.942)	(6.964)

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data, e das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, de acordo com a Norma Contábil NBC TG 21 (R4) - Demonstração intermediária, emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e com a Norma Internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de maneira condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, incluídas nas informações contábeis intermediárias acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 (R4) e com o IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de maneira condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

São Paulo, 07 de novembro de 2024.

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "HBR"), no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, em análise às Informações Contábeis intermediárias, individuais e consolidadas relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2024, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do comentário de desempenho da Administração da Companhia e do Relatório de revisão do Auditor Independente, após os esclarecimentos prestados, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.

São Paulo, 07 de novembro de 2024.

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Leda Maria Deiro Hahn

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

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

Mogi das Cruzes, 07 de novembro de 2024.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 7 de novembro de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024.

Mogi das Cruzes, 7 de novembro de 2024.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

- (i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024; e
- (ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 7 de novembro de 2024 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024.

Mogi das Cruzes, 7 de novembro de 2024.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente

Alexandre Dalpiero de Freitas
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores