

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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	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 - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	19
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	71
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	72
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.340.593	2.361.018
1.01	Ativo Circulante	251.245	454.009
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	371	3.854
1.01.02	Aplicações Financeiras	228.826	421.243
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	228.826	421.243
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	228.826	421.243
1.01.03	Contas a Receber	1.179	446
1.01.03.01	Clientes	1.179	446
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.061	4.309
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.061	4.309
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.808	24.157
1.01.08.03	Outros	12.808	24.157
1.01.08.03.01	Outros ativos	12.579	22.741
1.01.08.03.02	Adiantamentos	229	1.416
1.02	Ativo Não Circulante	2.089.348	1.907.009
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	136.641	157.060
1.02.01.07	Tributos Diferidos	36.783	36.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	99.858	116.802
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	99.858	116.802
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	3.475
1.02.01.10.03	Outros ativos	0	3.475
1.02.02	Investimentos	1.949.671	1.747.293
1.02.02.01	Participações Societárias	1.927.064	1.724.713
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.650.256	1.099.874
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	276.808	624.839
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	22.607	22.580
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	22.607	22.580
1.02.04	Intangível	3.036	2.656
1.02.04.01	Intangíveis	3.036	2.656

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.340.593	2.361.018
2.01	Passivo Circulante	114.313	126.614
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.605	1.517
2.01.01.01	Obrigações Sociais	867	1.179
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	867	1.179
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.738	338
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	3.738	338
2.01.02	Fornecedores	1.160	2.360
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.160	2.360
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	47.385	73.891
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	23.651	40.828
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	23.651	40.828
2.01.04.02	Debêntures	23.734	33.063
2.01.04.02.01	Debêntures	23.734	33.063
2.01.05	Outras Obrigações	41.350	28.846
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	40.698	27.757
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	40.698	27.757
2.01.05.02	Outros	652	1.089
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	613	1.050
2.01.06	Provisões	19.813	20.000
2.01.06.02	Outras Provisões	19.813	20.000
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	19.813	20.000
2.02	Passivo Não Circulante	340.952	340.973
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	336.711	336.539
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	14.282
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	14.282
2.02.01.02	Debêntures	336.711	322.257
2.02.01.02.01	Debêntures	336.711	322.257
2.02.02	Outras Obrigações	2.336	2.619
2.02.02.02	Outros	2.336	2.619
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.336	2.619
2.02.03	Tributos Diferidos	1.815	1.815
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.815	1.815
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.815	1.815
2.02.04	Provisões	90	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	90	0
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	90	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.885.328	1.893.431
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-32.678
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	1.773
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	485.380	485.380
2.03.04.01	Reserva Legal	28.584	28.584
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	135.656	135.655

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	321.140	321.141
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.075	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	106.854	106.854
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.032	3.336	930	2.443
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	261	775	364	1.042
3.01.02	Taxa de administração	917	3.063	697	1.755
3.01.03	Deduções da Receita	-146	-502	-131	-354
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-340	-1.229	-263	-988
3.03	Resultado Bruto	692	2.107	667	1.455
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	594	-11.367	-1.660	-23.736
3.04.01	Despesas com Vendas	-191	-320	-274	-429
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.364	-21.952	-4.353	-16.649
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.322	-20.605	-4.760	-13.693
3.04.02.02	Despesas tributárias	-433	-1.425	-335	-791
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	391	78	742	-2.165
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.149	10.905	2.967	-6.658
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	8.149	10.905	2.967	-6.658
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.286	-9.260	-993	-22.281
3.06	Resultado Financeiro	2.570	185	-6.820	-19.709
3.06.01	Receitas Financeiras	9.050	29.017	6.115	13.023
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.480	-28.832	-12.935	-32.732
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.856	-9.075	-7.813	-41.990
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	2.795	9.474
3.08.02	Diferido	0	0	2.795	9.474
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.856	-9.075	-5.018	-32.516
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	3.856	-9.075	-5.018	-32.516
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,03737	-0,08795	-0,04863	-0,31511
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,03737	-0,08795	-0,04863	-0,31511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	3.856	-9.075	-5.018	-32.516
4.03	Resultado Abrangente do Período	3.856	-9.075	-5.018	-32.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	68.385	-107.972
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	26.952	3.383
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-9.075	-41.990
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	241	111
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-10.905	6.658
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	3.422	3.565
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-41	-10
6.01.01.07	Baixa de investimentos	57	5.586
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	31.583	28.123
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	10.609	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	90	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	971	1.340
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	41.433	-111.355
6.01.02.01	Contas a receber	-692	912
6.01.02.02	Adiantamentos	1.187	-609
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.752	186
6.01.02.04	Outros ativos	13.637	4.148
6.01.02.05	Fornecedores	-1.200	-1.291
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	3.088	1.438
6.01.02.10	Outros passivos	-720	-20.183
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	16.944	-107.391
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	12.941	11.435
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.529	-676.632
6.02.01	Investimentos	-202.606	-193.878
6.02.02	Dividendos recebidos	307	5.393
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	192.417	-485.789
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-621	-2.128
6.02.05	Propriedades para Investimento	-27	-230
6.02.08	Transações de capital	1	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-61.339	739.611
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-34.881	-11.924
6.03.04	Captação de debêntures	0	85.000
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-26.458	-13.348
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	0	729.620
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	0	-49.737
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.483	-44.993
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.854	45.713
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	371	720

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	74.176	485.380	0	12.733	1.893.431
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	74.176	485.380	0	12.733	1.893.431
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	971	0	0	1	972
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	971	0	0	0	971
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	1	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.075	0	-9.075
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.075	0	-9.075
5.07	Saldos Finais	1.321.142	75.147	485.380	-9.075	12.734	1.885.328

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-31.486	0	0	0	698.134
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-32.826	0	0	0	-32.826
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.340	0	0	0	1.340
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-32.516	0	-32.516
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.516	0	-32.516
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.486	394.245	-32.516	116.174	1.767.559

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	3.814	2.770
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	751	1.015
7.01.02	Outras Receitas	3.063	1.755
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.229	-988
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-964	-788
7.02.04	Outros	-265	-200
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.585	1.782
7.04	Retenções	-241	-111
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-241	-111
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.344	1.671
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	39.921	6.365
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.905	-6.658
7.06.02	Receitas Financeiras	29.016	13.023
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.265	8.036
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.265	8.036
7.08.01	Pessoal	14.798	8.839
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.228	7.913
7.08.01.02	Benefícios	1.201	693
7.08.01.03	F.G.T.S.	369	233
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.678	-6.818
7.08.02.01	Federais	3.555	-6.888
7.08.02.03	Municipais	123	70
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	32.864	38.531
7.08.03.01	Juros	28.670	32.576
7.08.03.03	Outras	4.194	5.955
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-9.075	-32.516
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.075	-32.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	4.027.977	3.768.362
1.01	Ativo Circulante	431.020	567.133
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	40.483	50.645
1.01.02	Aplicações Financeiras	300.919	443.078
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	300.919	443.078
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	300.919	443.078
1.01.03	Contas a Receber	29.152	28.398
1.01.03.01	Clientes	29.152	28.398
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.807	4.709
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.807	4.709
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	50.659	40.303
1.01.08.03	Outros	50.659	40.303
1.01.08.03.01	Outros ativos	17.960	26.229
1.01.08.03.02	Adiantamentos	32.699	14.074
1.02	Ativo Não Circulante	3.596.957	3.201.229
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	157.644	153.485
1.02.01.07	Tributos Diferidos	61.088	61.088
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.695	2.705
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	93.861	89.692
1.02.01.10.03	Outros ativos	93.861	89.692
1.02.02	Investimentos	3.430.717	3.042.395
1.02.02.01	Participações Societárias	307.532	309.947
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.123.185	2.732.448
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.123.185	2.732.448
1.02.04	Intangível	8.596	5.349
1.02.04.01	Intangíveis	8.596	5.349

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	4.027.977	3.768.362
2.01	Passivo Circulante	268.819	237.755
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.627	3.076
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.621	2.716
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	2.621	2.716
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.006	360
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	4.006	360
2.01.02	Fornecedores	11.184	7.775
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.184	7.775
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.197	847
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.197	847
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.197	847
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	84.641	102.482
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	47.757	60.952
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	47.757	60.952
2.01.04.02	Debêntures	36.884	41.530
2.01.04.02.01	Debêntures	36.884	41.530
2.01.05	Outras Obrigações	164.170	123.575
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	64.249	63.724
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	64.249	63.724
2.01.05.02	Outros	99.921	59.851
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	28.342	22.823
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	71.540	36.989
2.02	Passivo Não Circulante	1.371.888	1.179.110
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.009.913	965.292
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	531.352	491.834
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	531.352	491.834
2.02.01.02	Debêntures	478.561	473.458
2.02.01.02.01	Debêntures	478.561	473.458
2.02.02	Outras Obrigações	215.393	67.763
2.02.02.02	Outros	215.393	67.763
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	203.814	57.880
2.02.02.02.04	Outros Passivos	11.579	9.883
2.02.03	Tributos Diferidos	146.455	146.049
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	146.455	146.049
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	146.455	146.049
2.02.04	Provisões	127	6
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	127	6
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	127	6
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.387.270	2.351.497
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-32.678
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	1.773
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	485.380	485.380

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04.01	Reserva Legal	28.584	28.584
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	135.656	135.655
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	321.140	321.141
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.075	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	106.854	106.854
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.739	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.739	12.733
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	501.937	458.066

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	34.378	102.814	21.354	57.979
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	33.881	103.435	23.917	67.070
3.01.02	Taxa de administração	1.479	4.521	841	2.719
3.01.03	Deduções da Receita	-4.679	-14.725	-4.226	-13.653
3.01.04	Outras receitas	610	1.897	822	1.843
3.01.05	Hospedagem	3.087	7.686	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.459	-16.407	-2.719	-8.529
3.03	Resultado Bruto	29.919	86.407	18.635	49.450
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.480	-32.778	-6.996	-24.847
3.04.01	Despesas com Vendas	-446	-1.463	-133	-786
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.512	-25.583	-6.500	-22.792
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-8.473	-24.002	-6.950	-19.697
3.04.02.02	Despesas tributárias	-686	-2.159	-301	-1.106
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	647	578	751	-1.989
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.522	-5.732	-363	-1.269
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-1.522	-5.732	-363	-1.269
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	19.439	53.629	11.639	24.603
3.06	Resultado Financeiro	-12.397	-53.151	-20.091	-70.040
3.06.01	Receitas Financeiras	12.411	35.864	6.821	14.443
3.06.02	Despesas Financeiras	-24.808	-89.015	-26.912	-84.483
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.042	478	-8.452	-45.437
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.571	-4.095	4.042	12.642
3.08.01	Corrente	-1.571	-4.095	-458	-991
3.08.02	Diferido	0	0	4.500	13.633
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.471	-3.617	-4.410	-32.795
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.471	-3.617	-4.410	-32.795
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.856	-9.075	-5.018	-32.516
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.615	5.458	608	-279

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,03737	-0,08795	-0,04863	-0,31511
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,03737	-0,08795	-0,04863	-0,31511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.471	-3.617	-4.410	-32.795
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.471	-3.617	-4.410	-32.795
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	3.856	-9.075	-5.018	-32.516
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.615	5.458	608	-279

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	87.348	21.759
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	88.493	41.116
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	478	-45.437
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	610	467
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	5.732	1.269
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	17.875	28.296
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-3.172	2.155
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	49.951	47.474
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	10.609	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.318	5.631
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	121	-78
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	971	1.339
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.145	-19.357
6.01.02.01	Contas a receber	2.418	822
6.01.02.02	Adiantamentos	-18.625	-4.891
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.098	766
6.01.02.04	Outros ativos	4.100	873
6.01.02.05	Fornecedores	3.409	1.324
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	4.901	1.200
6.01.02.10	Outros passivos	7.215	-29.916
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	10	-2.710
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	525	13.175
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-46.544	-788.261
6.02.01	Investimentos	-18.302	-113.152
6.02.02	Dividendos recebidos	4.376	2.123
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	142.159	-499.160
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-3.857	-1.844
6.02.05	Propriedades para Investimento	-390.737	-224.206
6.02.08	Transações de capital	6	0
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.689	-991
6.02.11	Outras movimentações	0	1
6.02.12	Aquisição de Imóveis	223.500	48.968
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-50.966	705.674
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	61.883	105.106
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-53.435	-107.736
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-48.333	-54.024
6.03.04	Captação de debêntures	0	85.000
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-49.494	-32.180
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	38.413	29.625
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	0	729.620
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	0	-49.737
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.162	-60.828
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.645	99.051
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	40.483	38.223

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	971	0	0	1	972	5	977
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	971	0	0	0	971	0	971
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	1	1	5	6
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.075	0	-9.075	43.871	34.796
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.075	0	-9.075	5.458	-3.617
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	38.413	38.413
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	38.413	38.413
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.707	485.380	-9.075	119.588	1.885.328	501.942	2.387.270

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-31.486	0	0	0	698.134	0	698.134
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-32.826	0	0	0	-32.826	0	-32.826
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.340	0	0	0	1.340	0	1.340
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-32.516	0	-32.516	29.347	-3.169
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.516	0	-32.516	-279	-32.795
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	29.626	29.626
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	29.626	29.626
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.486	394.245	-32.516	116.174	1.767.559	290.961	2.058.520

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	109.258	61.108
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	106.185	59.353
7.01.02	Outras Receitas	3.073	1.755
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.819	-8.528
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-9.919	-6.130
7.02.04	Outros	-4.900	-2.398
7.03	Valor Adicionado Bruto	94.439	52.580
7.04	Retenções	-610	-467
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-610	-467
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	93.829	52.113
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.132	13.174
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5.732	-1.269
7.06.02	Receitas Financeiras	35.864	14.443
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	123.961	65.287
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	123.961	65.287
7.08.01	Pessoal	16.855	8.981
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.727	8.011
7.08.01.02	Benefícios	1.750	729
7.08.01.03	F.G.T.S.	378	241
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.317	-4.308
7.08.02.01	Federais	17.014	-4.531
7.08.02.02	Estaduais	1	1
7.08.02.03	Municipais	302	222
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	93.406	93.409
7.08.03.01	Juros	88.354	83.851
7.08.03.03	Outras	5.052	9.558
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.617	-32.795
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.075	-32.516
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	5.458	-279

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

COMENTÁRIOS DO DESEMPENHO REFERENTE AO 3º TRIMESTRE DE 2022

MOGI DAS CRUZES - 08 de novembro de 2022 - A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao 3º trimestre de 2022, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n° 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

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







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

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





PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 37 ativos que representam 220.591 m² de área bruta locável, sendo 145.450 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
 COMVEM	26	28.105	24.005	85%
 HBR _{3A}	2	17.533	13.037	74%
 HBR Malls	3	109.295	57.010	52%
 HBR Opportunities	6	65.658	51.398	78%
	37	220.591	145.450	66%


PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com um relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 284.251 m², sendo 181.403 m² própria.

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
 COMVEM	37	89.060	78.988	89%
 HBR _{3A}	8	143.922	74.772	52%
 HBR Malls	2 ¹	19.000	9.455	50%
 HBR Opportunities	5	32.269	18.188	56%
	52	284.251	181.403	64%

¹Projetos de expansão dos Shoppings Mogi 10.000 m² e Suzano 9.000 m².

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 504.842 m² sob gestão, sendo 326.853 m² própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2022 e 2025, conforme quadro abaixo:

Ativos Totais (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
 COMVEM	63	117.165	102.993	88%
 HBR _{3A}	10	161.455	87.809	54%
 HBR Malls	3	128.295	66.465	52%
 HBR Opportunities	11	97.927	69.586	71%
	87	504.842	326.853	65%

DESTAQUES OPERACIONAIS

Extensão da Pandemia – COVID-19

Em 10 de março de 2020 a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/n° 02/2020 destacando a importância sobre os eventuais efeitos que a COVID-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e os respectivos impactos nas demonstrações contábeis, e destacou a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

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

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta acumulada do 3T22 totalizou **R\$39.057**, aumento de 52,7% e **R\$117.539** nos 9M22 com 64,1% de crescimento quando comparados com o mesmo período no ano anterior, com forte crescimento em receitas de aluguel provenientes das plataformas Comvem e Shoppings, maiores receitas com taxas de administração além do incremento de receita com hospedagem dos Hotéis da plataforma Opportunities.

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

	3T22	3T21	Var. % 3T22/3T21	9M22	9M21	Var. % 9M22/9M21
Receita de aluguel	33.881	23.918	41,7%	103.435	67.070	54,2%
Taxa de administração	1.479	697	112,2%	4.521	1.755	157,6%
Hospedagem	3.087	-	-	7.686	-	-
Outras Receitas	610	965	-36,8%	1.897	2.807	-32,4%
Receita Bruta	39.057	25.580	52,7%	117.539	71.632	64,1%

RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida atingiu **R\$34.378** no 3T22 com um aumento de 61% em relação ao 3T21 e **R\$102.814** nos 9M22, um aumento de 77,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Basicamente, devido ao forte crescimento na Receita Bruta como mencionado anteriormente e a diminuição percentual das deduções na linha de receita apesar do aumento nominal.

	3T22	3T21	Var. % 3T22/3T21	9M22	9M21	Var. % 9M22/9M21
Receita bruta	39.057	25.580	52,7%	117.539	71.632	64,1%
Deduções da receita	(4.679)	(4.226)	10,7%	(14.725)	(13.653)	7,9%
Receita Líquida	34.378	21.354	61,0%	102.814	57.979	77,3%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram **R\$8.473** em 3T22 e **R\$24.002** nos 9M22, um aumento de 21,9% em relação ao ano anterior para ambos os períodos.

O aumento das despesas gerais no trimestre ocorreu principalmente na linha de serviços profissionais através de contratação de empresa terceirizada para a realização do laudo de avaliação dos imóveis da companhia e compensada pela reversão das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa.

	3T22	3T21	Var. % 3T22/3T21	9M22	9M21	Var. % 9M22/9M21
Despesas com pessoal	(6.366)	(3.842)	65,7%	(17.086)	(10.596)	61,2%
Serviços profissionais	(2.861)	(752)	280,6%	(6.327)	(4.365)	44,9%
Depr. e amortização	(243)	(166)	46,4%	(610)	(467)	30,6%
Outras despesas	(1.007)	(570)	76,7%	(3.151)	(2.114)	49,1%
PECLD*	2.004	(1.620)	-	3.172	(2.155)	-
Desp. Gerais e Adm	(8.473)	(6.950)	21,9%	(24.002)	(19.697)	21,9%

* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

RESULTADO FINANCEIRO

No encerramento de 3T22, as receitas financeiras totalizaram **R\$12.411** no 3T22 e **R\$35.864** nos 9M22, um aumento de 82,0% e 148,3% respectivamente em relação ao mesmo período do ano anterior, decorrente principalmente das receitas financeiras com juros sobre as aplicações financeiras e outras receitas com pagamento de juros e multas por atrasos de lojistas.

As despesas financeiras atingiram **R\$24.808** no 3T22, uma redução de 7,8% em relação ao 3T21 decorrente do cronograma de amortização da dívida bem como o cenário deflacionário ocorrido no trimestre. Já nos 9M22, atingimos **R\$89.015** com um leve aumento de 5,4% em comparação aos 9M21.

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

	3T22	3T21	Var. % 3T22/3T21	9M22	9M21	Var. % 9M22/9M21
Juros s/ Aplic. Financ.	11.780	6.627	77,8%	33.337	14.113	136,2%
Var. Monetária Ativa	229	100	129,0%	1.505	100	1.405,4%
Outras Rec. Financeiras	402	94	327,7%	1.022	230	344,3%
Rec. Financeiras	12.411	6.821	82,0%	35.864	14.443	148,3%
Var. Monetária Passiva	80	1.371	-94,2%	(3.361)	(5.067)	-33,7%
Despesas bancárias	(42)	121	-134,7%	(136)	(29)	369,0%
Juros s/ Emp. e Financ.	(24.021)	(28.016)	-14,3%	(83.817)	(77.546)	8,1%
Outras Desp. Financ.	(825)	(388)	112,6%	(1.701)	(1.841)	-7,6%
Desp. Financeiras	(24.808)	(26.912)	-7,8%	(89.015)	(84.483)	5,4%
Res. Financeiro	(12.397)	(20.091)	-38,3%	(53.151)	(70.040)	-24,1%

LUCRO DO PERÍODO

A Companhia registrou lucro líquido de **R\$5.471** ao final de 3T22, revertendo o prejuízo de **R\$4.410** do 3T21, já nos 9M22 apresentou um prejuízo de **R\$3.617** registrando uma significativa melhora de **89%** em relação ao prejuízo de **R\$32.795** apresentado nos 9M21. O resultado está relacionado com maiores receitas de aluguel de imóveis próprios, diminuição dos descontos concedidos e incremento de receita com hospedagem dos Hotéis da plataforma opportunities em relação ao mesmo período do ano anterior, além de um melhor resultado financeiro com o aumento das receitas financeiras e redução das despesas financeiras no trimestre.

	3T22	3T21	Var. % 3T22/3T21	9M22	9M21	Var. % 9M22/9M21
Receita líquida	34.378	21.354	61,0%	102.814	57.979	77,3%
(-) Custos	(4.459)	(2.719)	64,0%	(16.407)	(8.529)	92,4%
Lucro Bruto	29.919	18.635	60,6%	86.407	49.450	74,7%
Despesas e receitas	(10.480)	(6.996)	49,8%	(32.778)	(24.847)	31,9%
Resultado financeiro	(12.397)	(20.091)	-38,3%	(53.151)	(70.040)	-24,1%
Res. antes do IR e CS	7.042	(8.452)	-	478	(45.437)	-
IR e Contr. Social	(1.571)	4.042	-	(4.095)	12.642	-
Lucro/Prejuízo Líquido	5.471	(4.410)	-	(3.617)	(32.795)	-89,0%

EBITDA

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

	3T22	3T21	Var. % 3T22/3T21	9M22	9M21	Var. % 9M22/9M21
Res. antes IR e CS	7.042	(8.452)	-	478	(45.437)	-
(-) Rec. Financeiras	(12.411)	(6.821)	82,0%	(35.864)	(14.443)	148,3%
(+) Desp. Financeiras	24.808	26.912	-7,8%	89.015	84.483	5,4%
(+) Depr. Amortização	243	166	46,4%	610	467	30,6%
EBITDA	19.682	11.805	66,7%	54.239	25.070	116,3%
Receita Líquida	34.378	21.354	61,0%	102.814	57.979	77,3%
Margem EBITDA	57,3%	55,3%	2,0 p.p.	52,8%	43,2%	9,5 p.p.

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; e (2) Resultado de equivalência Patrimonial. Neste trimestre o indicador atingiu **R\$20.557**, um forte crescimento de **80,1%** em relação ao 3T21, já nos 9M22 registrou **R\$59.393** com um crescimento de **109,7%** quando comparado aos 9M21.

	3T22	3T21	Var. % 3T22/3T21	9M22	9M21	Var. % 9M22/9M21
EBITDA	19.682	11.805	66,7%	54.239	25.070	116,3%
(+/-) Outras Rec. e Desp.	(647)	(751)	-13,8%	(578)	1.989	-129,1%
(+/-) Res. Eq. Patrimonial	1.522	363	319,3%	5.732	1.269	351,7%
EBITDA Ajustado	20.557	11.417	80,1%	59.393	28.328	109,7%
Receita Líquida	34.378	21.354	61,0%	102.814	57.979	77,3%
Margem EBITDA Ajustado	59,8%	53,5%	6,3 p.p.	57,8%	48,9%	8,9 p.p.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	3T22	2T22	Var. % 3T22/2T22
Endividamento Total	1.094.554	1.090.680	0,4%
(-) Disponibilidades	(341.402)	(375.166)	-9,0%
Dívida Líquida	753.152	715.514	5,3%
Total do Patrimônio Líquido	2.387.270	2.369.643	0,7%
Índice de Alavancagem Financeira	31,5%	30,2%	1,4 p.p.

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

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

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 3T22. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 30 de setembro de 2022.

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

Em 30 de setembro de 2022

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

Abaixo um resumo das propriedades para investimentos:

Empresa	Empreendimento	Situação em 30/09/2022	Segmento	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	407.075
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	W São Paulo	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	240.024
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	João Moura	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	159.186
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Itaim 2 Cyrela	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	108.203
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Wide	Operação	Corporativo	SP	Controlada	101.709
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda	Paulista	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada em conjunto	87.005
Total Corporativo						1.103.202
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	546.329
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	379.191
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	173.965
Total Shopping						1.099.485
Empresa	Empreendimento	Situação em 30/09/2022	Segmento	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	149.936
HBR Estacionamento Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	131.632
HBR 4 Investimentos Imobiliários S/A	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	75.423
Total Outros						356.991
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo Urupema	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	171.147
Total ComVem						171.147

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

Avaliação dos impactos da COVID-19 nos negócios e nas informações contábeis intermediárias da Companhia.

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

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

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

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

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

2.1. Base de Preparação

As Informações Contábeis Intermediárias Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As informações contábeis individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das 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 trimestralmente ou quando há alguma mudança significativa nessas estimativas que podem impactar significativamente as informações contábeis intermediárias da Companhia.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2.6 das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas Informações contábeis intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 08 de novembro de 2022, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

2.3. Continuidade operacional

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

Período	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo circulante	251.245	454.009	431.020	567.133
(-) Passivo circulante	(114.313)	(126.614)	(268.819)	(237.755)
Capital circulante líquido	136.932	327.395	162.201	329.378

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

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 2022 e 31 de dezembro de 2021. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	Empreendimento	Tipo de consolidação	% Participação	
			30/09/2022	31/12/2021
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporate Tower	Integral	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	Pannunzio	Integral	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Call Center	Integral	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	Galpão	Integral	65,00	65,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wrobel	Integral	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Olinda	Integral	63,02	100,00
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Downtown	Integral	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	Não operacional	Integral	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	Link Offices	Integral	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	W São Paulo	Integral	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	Jardim Europa	Integral	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	Anália Franco	Integral	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Bosque Maia	Integral	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	São Vicente/Trilogy/Dual Patteo Mogilar/ Imperatriz Leopoldina	Integral	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mall JK – SJC	Integral	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Santana	Integral	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	Centro Empresarial Tamboré	Integral	100,00	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Self Storage	Integral	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Ipoema	Integral	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Concept	Integral	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mogi Shopping	Integral	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	Window Moema	Integral	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	Vila Nova	Integral	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	Caçapava	Integral	100,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Mogilar	Integral	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Caxias	Integral	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wide	Integral	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Power Center	Integral	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Urupema	Integral	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	Não operacional	Integral	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	Não operacional	Integral	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Cotovia Lajes	Integral	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Klabin	Integral	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	Caminhos da Lapa	Integral	100,00	100,00
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	Nove de Julho	Integral	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Suzano Shopping	Integral	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	Supreme Pinheiros	Integral	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	Cotovia GPA	Integral	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	Visionist	Integral	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	Semp Toshiba	Integral	100,00	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	Carandá (3A)	Integral	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Integral	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	Landscape Ecoville	Integral	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	Enxovia Mall	Integral	100,00	100,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	Chapéus Cury	Integral	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	Conselheiro Carrão	Integral	90,00	90,00

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

Razão social – Controladas	Empreendimento	Tipo de consolidação	% Participação	
			30/09/2022	31/12/2021
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	Rua da Balsa	Integral	50,00	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	Dom Jaime	Integral	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	Av. Brigadeiro	Integral	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	Rua Canário	Integral	100,00	100,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	Taquaral	Integral	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	Lojas Americanas	Integral	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	Osasco	Integral	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	Não Operacional	Integral	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	França Pinto	Integral	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	Santo Amaro	Integral	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	Henrique Schaumann	Integral	100,00	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Integral	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	Carandá (ComVem)	Integral	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	Itacolomi	Integral	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	Rua Alvarenga	Integral	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	Harmonia	Integral	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	My Square	Integral	50,00	50,00
HBR Estacionamentos Ltda.	Estacionamentos	Integral	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	Gestão	Integral	100,00	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	Estacionamentos	Integral	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	Energy	Integral	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	Water	Integral	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	Ibis Ibirapuera	Integral	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Itaim 2 Cyrela (3A)	Integral	80,00	100,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	Itaim 2 Cyrela (ComVem)	Integral	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	Power Center	Integral	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Lourenço	Integral	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	Brascan Open Mall	Integral	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	Led Barra Funda	Integral	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	Tietê	Integral	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	Indianópolis	Integral	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	Av. Pamplona	Integral	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	Rua Bahia	Integral	100,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	Avenida Giovanni Gronchi	Integral	100,00	100,00

- a) Em 20 de abril de 2022, tivemos a integralização de capital com uma fração de terreno localizado em Olinda/PE, diluindo a participação da Companhia na HBR 8.
- b) Em 07 de janeiro de 2022 a Companhia efetuou a venda de 20% de participação da empresa HBR 75 – 3A para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda.

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

Razão social – Controladas em	Empreendimento	Tipo de consolidação	% Participação	
			30/09/2022	31/12/2021
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários	Shopping Olinda	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Hotel Ibis	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE	Novotel Fortaleza	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Av. Paulista	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Enxovia	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Av. João Dias	Equivalência patrimonial / participação indireta	27,33	27,33
Estacionamento do Mogi Shopping (d)	Estacionamento	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping	Estacionamento	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.6 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações adotados até a presente data

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2021, ou após que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas informações contábeis intermediárias:

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37);
Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 01 de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. A Companhia não espera impactos significativos quando da adoção desta norma.

b) Outras normas

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas informações contábeis intermediárias da Companhia, a saber:

- Alteração na norma IAS 16 Imobilizado – Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para os períodos iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2022. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias.

- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2022. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias.

- Alteração na norma IFRS 3 – inclui alinhamentos conceituais com a estrutura conceitual das IFRS, efetivas para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias.
- Alteração na norma IAS 8 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas informações contábeis intermediárias sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IAS 12 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023; e
- Alteração na norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como atual ou não atual. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2022. No entanto, em maio de 2020, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 01 de janeiro de 2023.

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

A Companhia não espera impactos significativos nas suas informações contábeis intermediárias.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	371	3.854	8.668	25.394
Aplicações financeiras (a)	-	-	31.815	25.251
	371	3.854	40.483	50.645

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

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (a)	227.683	389.693	295.976	407.993
Aplicações financeiras (b)	1.143	1.142	1.143	1.142
Aplicações financeiras (c)	-	-	3.800	3.534
Aplicações financeiras (d)	-	30.408	-	30.409
	228.826	421.243	300.919	443.078

- (a) Aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Bradesco S.A.), com remuneração entre 102 e 103% do CDI com prazos de resgate entre 90 e 180 dias;
- (b) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Itaú S.A.) com remuneração de 99% do CDI e prazo de resgate 30 dias;
- (c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.
- (d) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Safra S.A.) com remuneração de 101,5% do CDI e prazo de resgate 30 dias;

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber (a)	144	128	11.623	9.504
Créditos a receber (b)	311	311	311	311
Contas a receber - Mogi Shopping (c)	-	-	8.028	16.798
Contas a receber - Suzano Shopping (d)	-	2	4.582	6.617
Linearização da receita (e)	42	69	14.107	13.282
Outras contas a receber	741	36	1.948	598
Total	1.238	546	40.599	47.110
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(59)	(100)	(11.447)	(18.712)
Total	1.179	446	29.152	28.398
Circulante	1.179	446	29.152	28.398

- (a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;
- (b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil da HBR9 e CM – Mall Shopping Patteo Olinda;
- (c) Refere-se aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping;
- (d) Na controladora valores correspondentes a reembolso de despesas com o Suzano Shopping. No consolidado valores proporcionais de aluguel a receber Suzano Shopping;
- (e) 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

Em 30 de setembro de 2022

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

Os contratos vigentes são atualizados pelo IGP-M de acordo com a vigência do contrato. Em 30 de setembro de 2022, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
A vencer	1.173	299	38.268	28.669
Vencidos até 30 dias	9	5	144	1.652
Vencidos de 30 a 60 dias	2	2	81	1.061
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	215	788
Vencidos de 91 a 120 dias	25	-	115	598
Vencidos de 121 a 180 dias	12	-	131	954
Vencidos de 181 a 365 dias	8	42	317	10.511
Vencidos há mais de 365 dias	9	198	1.328	2.877
Total	1.238	546	40.599	47.110
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(59)	(100)	(11.447)	(18.712)
	1.179	446	29.152	28.398

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2020	(460)	(16.896)
Constituição	360	(1.816)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2021	(100)	(18.712)
Reversão	41	7.265
Saldos PECLD em 30 de setembro de 2022	(59)	(11.447)

As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros definem que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito, além de mencionar que existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. Dessa forma, a Companhia classificou todas as contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que o saldo de provisão constituído é suficiente em 30 de setembro de 2022.

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

5. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Tributos retidos a recuperar (a)	6.068	1.251	6.614	1.429
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	894	61
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	1.993	3.058	2.299	3.219
	8.061	4.309	9.807	4.709

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.342	9.193	-	484	5.605	5.516	302	290
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	65.067	63.388	678	(2.317)	58.560	57.051	611	(2.085)
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	23.827	22.743	1.084	(157)	15.488	14.783	705	(102)
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.655	21.416	(11)	(6)	36.655	21.416	(11)	(6)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	63,02	100,00	22.883	5.946	(44)	(8)	14.420	5.946	(28)	(8)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	20.096	19.881	386	415	11.254	11.133	216	233
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	99,99	(13.437)	157	8	1	(13.437)	(13.444)	8	1
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.735	10.027	708	1.161	10.735	10.027	708	1.161
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	253.430	253.427	3	58	152.463	152.462	2	35
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	7.093	6.388	205	135	6.384	5.749	185	116
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	21.782	21.820	(38)	20	19.604	19.638	(34)	20
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	16.511	17.629	(1.718)	(497)	13.209	14.104	(1.375)	(398)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.477	6.051	(574)	(710)	5.477	6.051	(574)	(710)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.296	18.234	62	773	18.296	18.234	62	773
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	28.151	26.494	687	(146)	28.151	26.494	687	(146)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	20.232	21.004	(772)	683	20.232	21.004	(772)	683
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	18.347	18.339	(92)	107	18.347	18.339	(92)	107
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.440	16.588	(148)	129	8.220	8.294	(74)	64
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.832	21.137	695	702	21.832	21.137	695	702
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	165.786	153.466	12.320	(1.473)	131.584	121.806	9.778	(1.169)
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	26.038	25.253	(15)	(12)	15.623	15.152	(9)	(12)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.683	3.065	(381)	(122)	2.683	3.065	(381)	(122)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.544	12.536	(22)	(10)	12.544	12.536	(22)	(10)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.651	10.792	(1.141)	(1.083)	9.651	10.793	(1.141)	(1.083)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.033	561	(28)	(23)	2.033	561	(28)	(23)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	45.009	31.046	(3.937)	(106)	13.503	9.314	(1.181)	(32)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	100,00	(6.376)	(6.451)	(25)	(11)	(6.376)	(6.451)	(25)	(8)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	59.698	41.925	173	234	59.698	41.925	173	234
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	560	(2)	(1)	559	560	(2)	(1)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3	4	(1)	(1)	2	3	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.330	9	(29)	(1)	7.330	9	(29)	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	21.443	18.189	(95)	(15)	10.721	9.094	(48)	(7)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.996	1.810	(14)	(2)	1.996	1.810	(14)	(2)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4.370	3.693	(23)	(10)	3.933	3.324	(21)	(9)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	78.520	46.933	1.536	(179)	70.668	42.239	1.382	(162)
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.613	5.027	(14)	(2)	5.613	5.027	(14)	(2)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.033	11	(27)	(2)	3.033	11	(27)	(2)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.514	2.611	(397)	(115)	2.514	2.611	(397)	(115)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29.418	24.736	(717)	(2.235)	29.418	24.736	(717)	(2.235)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.317	45	(29)	(4)	8.317	45	(29)	(4)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	143.496	142.121	175	112	86.098	85.273	105	67
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.169	3.639	(20)	(3)	4.169	3.639	(20)	(3)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.777	85	(14)	(3)	7.777	85	(14)	(3)
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.940	3.955	(15)	(3)	3.940	3.955	(15)	(3)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	12.565	12.579	(14)	(3)	11.309	11.321	(13)	(3)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	19.528	13.662	66	(16)	9.764	6.831	33	(8)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.138	19.199	(60)	(3)	19.138	19.199	(60)	(3)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.805	1.569	(14)	(3)	1.805	1.569	(14)	(3)
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.080	12.865	(15)	(3)	20.080	12.865	(15)	(3)
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	625	589	(14)	(3)	625	589	(14)	(3)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	27.859	26.530	229	(6)	27.859	26.530	229	(6)
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	73	(105)	(22)	(12)	73	(105)	(22)	(12)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	138	148	(11)	(89)	138	148	(11)	(89)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.775	10.198	(23)	(9)	17.775	10.198	(23)	(9)
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.393	3.646	(53)	(3)	5.393	3.646	(53)	(3)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	7	(2)	(3)	5	7	(2)	(3)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	7	(2)	(3)	5	7	(2)	(3)
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.180	7	(27)	(3)	5.180	7	(27)	(3)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.464	18.112	52	(5)	20.464	18.112	52	(5)
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.793	3.575	(32)	(10)	6.793	3.575	(32)	(10)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	44.687	35.907	(19)	(22)	31.281	25.135	(13)	(15)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	10.715	8.230	(25)	(2)	5.357	4.115	(12)	(1)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.431	1.400	(170)	(18)	1.431	1.400	(170)	(18)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	80,00	100,00	19.579	10	(31)	-	15.663	10	(24)	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.381	10	(28)	-	2.381	10	(28)	-
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	10	(3)	-	7	10	(3)	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	10	(16)	-	(6)	10	(16)	-
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	10	(3)	-	7	10	(3)	-
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.762	2.306	256	-	3.762	2.306	256	-
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.090	10	69	-	6.090	10	69	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.892	10	(18)	-	1.892	10	(18)	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.736	12.752	(16)	-	12.736	12.752	(16)	-
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8	-	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	10	(3)	-	7	10	(3)	-

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
HBR Estacionamentos Ltda	100,00	100,00	133.009	132.035	674	(102)	133.009	132.035	674	(102)
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.293	1.007	1.286	807	2.293	1.007	1.286	807
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	811	698	112	66	811	698	112	66
Suzano Energy Equipamentos Ltda. (e)	0,00	40,00	-	85	11	26	-	34	4	10
Suzano Water Equipamentos Ltda. (e)	0,00	40,00	-	34	7	5	-	14	3	2
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	493.223	474.445	15.278	11.814	328.782	316.265	10.184	7.875
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	238.269	253.733	(14.711)	(12.363)	131.048	139.553	(8.091)	(6.800)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	25.936	27.679	68	(2.735)	12.968	13.839	34	(1.368)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	21.716	19.626	(3.560)	(3.423)	10.858	9.813	(1.780)	(1.711)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	83.564	71.451	(187)	18.741	25.069	21.435	(56)	(1.210)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	158.846	153.518	(72)	(124)	47.654	46.055	(22)	(37)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	80.314	79.150	(36)	(37)	21.950	21.632	(10)	(12)
Mais valia investimentos (b)	-	-	-	-	-	-	27.261	26.990	-	-
Total							1.907.251	1.704.713	10.905	(6.658)
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (a)							(19.813)	(20.000)		
Ativo não circulante – Investimentos							1.927.064	1.724.713		
Total							1.907.251	1.704.713		

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

6.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	30/09/2021
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	66,66	-	-	-	11.814	-	-	-	7.875
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	238.269	253.733	(14.711)	(12.363)	131.048	139.553	(8.091)	(6.800)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	25.936	27.679	68	(2.735)	12.968	13.839	34	(1.368)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	21.716	19.626	(3.560)	(3.423)	10.858	9.813	(1.780)	(1.711)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	83.564	71.451	(187)	18.741	25.069	21.435	(56)	(1.210)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	158.846	153.518	(72)	(124)	47.654	46.055	(22)	(37)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	80.314	79.150	(36)	(37)	42.029	41.435	(19)	(15)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	695	3.287	6.956	3.286	421	596	4.202	1.997
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais valia investimentos (a)	-	-	-	-	-	-	36.985	36.721	-	-
Total							307.532	309.947	(5.732)	(1.269)

- (a) Mais valia gerada na aquisição de empresas e negócios, classificados como investimento na Companhia conforme CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.
- (b) A partir do quarto trimestre de 2021, em acordo firmado com os sócios, a Companhia passou a exercer o poder de participação nas decisões, políticas, financeiras e operacional, passando a consolidar esta empresa.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.704.713	1.332.443
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	188.946	168.013
(+) Adições – Aquisições (a)	13.660	39.443
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(10.666)	(9.791)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(307)	(5.625)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	10.905	180.230
Saldo final	1.907.251	1.704.713

(a) Adições

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

Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a compra de 25,50% de participação na empresa HESA 96 – 3A Chucri Zaidan do sócio Helbor (parte relacionada) pelo montante de R\$ 54.000, em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a compra de 30,25% de participação da empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba da Helbor (parte relacionada) no montante de R\$ 30.000, em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou a compra de 30% de participação na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista do sócio Vale Azul, pelo montante de R\$ 17.000 e adicionalmente a Companhia efetuou a integralização do capital social das SPEs constituídas no primeiro trimestre.

(b) Baixas / Redução de capital

Baixas

Em 01 de junho de 2021, a Companhia efetuou a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin pelo montante de R\$ 457 com movimentação do custo de investimentos no valor de R\$ 1.708 e 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão pelo montante de R\$ 907 com custo de investimentos no valor de R\$ 900 para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 13 de julho de 2021, a Companhia efetuou a venda de 34% de participação da empresa HBR 72 – ComVem Limão pelo montante de R\$ 1.769 com movimentação do custo de investimento de R\$ 626 para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda.

Em 17 de agosto de 2021, a Companhia efetuou a venda de 50% de participação da empresa HBR 56 – ComVem Freguesia do Ó pelo montante de R\$ 2.420 com movimentação do custo de investimento de R\$ 2.352 para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda,

Em 22 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou a venda de 2,92% de participação da empresa Hesa 159 – 3A Semp Toshiba, pelo montante de R\$ 23.810 com movimentação do custo de investimento de R\$ 2.896 para Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou a venda de 40% de participação da empresa HBR 28 – ComVem Window Moema, pelo montante de R\$ 1.499 com movimentação do custo de investimento de R\$ 1.309 para TF Patrimonial, HB1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, e NG Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Redução de capital

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

(c) Recebimento de dividendos:

No período de janeiro a junho de 2022 a Companhia recebeu dividendos das investidas: HBR 2 – ComVem Pannunzio de R\$ 91, HBR 10 - ComVem Downtown de R\$ 96.

No exercício de 31 de dezembro de 2021 a Companhia recebeu dividendos das investidas HBR 27 – Mall - Mogi Shopping de R\$ 3.889, HBR Gestão de Fundos Imobiliários - Opportunities de R\$ 900, HBR 10 - ComVem Downtown de R\$ 440 e HBR 2 - ComVem Pannunzio de R\$ 397, HBR Estacionamentos – de R\$ 66.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	309.947	432.214
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	17.753	17.299
(+) Adições – Aquisições (a)	549	100.581
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(10.609)	(231.719)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(4.376)	(3.314)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(5.732)	(5.114)
Saldo Final	307.532	309.947

(a) Adições – aquisições

Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a compra de 25,50% de participação na empresa HESA 96 – 3A Chucri Zaidan do sócio Helbor (parte relacionada) pelo montante de R\$ 54.000, em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia através da sua Controladora HBR Realty realizou a compra de 30,25% de participação da empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba da Helbor (parte relacionada) no montante de R\$ 30.000 e em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou a compra de 30% de participação na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista do sócio Vale Azul, pelo montante de R\$ 17.000.

No quarto trimestre de 2021 a Companhia adquiriu o controle da empresa HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda, passando assim a consolidar.

(b) Baixas / Redução de capital

Em março de 2022, tivemos a redução de capital referente a cisão do empreendimento ComVem. Em junho de 2022, tivemos a redução de capital referente a cisão do terreno de Olinda/PE, vide nota explicativa 6.3 linha "c".

(c) Recebimento de dividendos

No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 4.376 (em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 3.314).

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	22.580	28.437	2.732.448	1.985.311
(+) Adições (a)	27	1.412	167.960	456.519
(+) Aquisições (b)	-	-	222.777	132.222
(-) Baixas (c)	-	-	-	(94.643)
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	-	(7.269)	-	253.039
Saldo final	22.607	22.580	3.123.185	2.732.448

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

No período findo de 30 de setembro de 2022, os principais impactos foram nos empreendimentos: HBR 33 – Wide R\$ 9.873, HBR 35 – Urupema R\$ 51.947, HBR 51 – João Moura R\$ 21.686, HBR 56 – Rua Balsa R\$ 8.782, HBR 58 – Av. Brigadeiro R\$ 5.164, HBR 64 – França Pinto R\$ 3.809, HBR 71 – Harmonia R\$ 11.426, HBR 81 – ComVem Tietê R\$ 9.322 (Cisão), HBR 8 – ComVem Olinda R\$ 18.163 (Cisão), HBR 27 – Mogi Shopping R\$ 1.191, HBR 39 – Patteo Klabin R\$ 10.101, HBR 82 – Indianópolis R\$ 1.886.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os principais impactos foram nos empreendimentos HBR 22 – ComVem Santana R\$ 11.050, HBR 33 – ComVem / Hotel Wide R\$ 32.723, HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 58.886, HBR 51 – 3A - João Moura R\$ 25.764, HBR 7 – ComVem Wrobel R\$ 9.446, HBR 71 – ComVem Harmonia R\$ 5.660, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin R\$ 3.931, HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 2.587 e HBR 56 – ComVem Patteo São Paulo R\$ 5.423, HBR 1 - Corporate Tower R\$ 280.102 (empresa era controlada em conjunto passou a ser controlada) além das capitalizações de juros sobre empréstimos conforme nota explicativa nº 8.

(b) Aquisições de propriedades

No período findo de 30 de setembro de 2022, as principais aquisições foram os empreendimentos: HBR 49 - Ascendino Lajes – Cyrela R\$ 57.722, HBR 68 - Ascendino ComVem – Cyrela R\$ 31.131, HBR 75 - Infraprev Lajes – Cyrela R\$ 108.203, HBR 76 - Infraprev ComVem – Cyrela R\$ 18.188, HBR 59 – Rua Canário R\$ 6.009.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, HBR 64 – França Pinto R\$ 10.192, HBR 83 – ComVem Pamplona R\$ 8.653, HBR 62 – Osasco R\$ 5.544, HBR 70 – Rua Alvarenga R\$ 4.642, HBR 74 – ComVem Ibirapuera R\$ 4.204, HBR 56 – ComVem Patteo São Paulo R\$ 4.257, HBR 26 – Helbor Concept R\$ 1.300, HBR 41 – ComVem Nove de Julho R\$ 1.581, HBR 52 – ComVem Ecoville R\$ 3.500, HBR 53 – ComVem Enxovia R\$ 7.664, HBR 54 – ComVem Chapéus Cury R\$ 263, HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão R\$ 8.995, HBR 57 – ComVem Dom Jaime R\$ 3.465, HBR 58 – ComVem Brigadeiro R\$ 1.500, HBR 59 – ComVem Rua Canário R\$ 8.000, HBR 60 – ComVem Taquaral R\$ 150, ambas aquisições compradas da Helbor conforme nota explicativa nº 11, HBR 65 ComVem Av. Santo Amaro R\$ 3.978, HBR 69 ComVem Itacolomi R\$ 15.960, HBR 61 Pedrosa Alvarenga R\$ 26.000, HBR 80 Led Barra Funda R\$ 10.100.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

- (c) Baixas:
No período findo de 30 de setembro de 2022, não tivemos baixas.

Em 30 de dezembro de 2021 a Companhia reclassificou para estoque os empreendimentos HBR 7 Wrobel e HBR 30 ComVem Caçapava, devido nova expectativa da Administração quanto aos empreendimentos. HBR 7 – R\$ 36.873 e HBR 30 – R\$ 12.520. Devido a reclassificação para estoque teve uma reversão de valor justo de R\$ 44.642.

- (d) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado.

Em 23 de dezembro de 2021, foram celebrados instrumentos particulares de compromissos de compra e venda de imóveis e outras avenças entre subsidiárias integrais da Companhia, na qualidade de compradoras, e sociedades controladas pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), na qualidade de vendedoras, com interveniência da Cyrela e da Companhia na qualidade de garantidoras das obrigações assumidas por suas controladas, tendo por objeto a aquisição de unidades autônomas não residenciais e fachadas ativas em um empreendimento da Cyrela localizado na cidade de São Paulo, o qual será desenvolvido empreendimento imobiliário de uso misto. O valor total atribuído aos imóveis é de R\$ 70.200, que não estão registrados nas informações contábeis intermediárias da Companhia devidos eles estarem em cláusula suspensiva, com base nos contratos a expectativa de lançamento será de 12 meses contados da assinatura do contrato.

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

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

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

	31/12/2021
Taxa de crescimento real/perpetuidade	7,46%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	9,02%
Taxa média de "Cap rate"	7,46%

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

	Valor justo em 30/09/2022 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.123.185	3.255.376	132.191	2.996.875	(126.310)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 30 de setembro de 2022 não tiveram avaliações a valor justo.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Financiamento (a)	TR	8,70% a 10,80%	-	-	358.556	357.337
Capital de giro (b)	CDI	1,99% a 3,95%	23.651	55.110	24.964	57.081
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	197.248	140.135
Custos antecipados a amortizar (d)			-	-	(1.659)	(1.767)
Total			23.651	55.110	579.109	552.786
Circulante			23.651	40.828	47.757	60.952
Não circulante			-	14.282	531.352	491.834

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxa contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 10,80% para o período findo em 30 de setembro de 2022 e taxas de juros de 8,70% a 10,80% para o período de 2021;
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,99% a 3,95% a.a.;
- (c) Referem-se aos contratos de financiamentos para as obras, tendo com principais contratos de financiamentos: ComVem Urupema com taxas de Poupança + 4,90% a.a. e contrato de financiamento para obra do empreendimento João Moura com taxa de Poupança + 4,65% a.a., contrato de financiamento para obra do empreendimento Patteo SP com taxa de Poupança + 3,97% a.a.; contrato de financiamento para obra do empreendimento Patteo Klabin com taxa de Poupança + 3,90% a.a.; contrato de financiamento para a obra do empreendimento Wide com taxa de TR + 11%, contrato de financiamento para a obra do empreendimento Bosque Maia com taxa de TR + 11%; contrato de financiamento para a obra do empreendimento mais box com taxa de TR + 11,80%.
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no período findo em 30 de setembro de 2022, conforme nota explicativa nº 7.

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	55.110	73.954	552.786	516.740
Captações (a)	-	-	61.883	119.150
Pagamento do principal + juros (b)	(34.881)	(24.235)	(53.435)	(125.303)
Encargos sobre financiamentos	3.422	5.391	17.875	42.199
Saldo final	23.651	55.110	579.109	552.786

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia por meio de suas controladas teve como principais captações: HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 14.940, HBR 51 - 3A João Moura R\$ 23.423, HBR 52 – ComVem Landscape Ecoville R\$ 3.418. HBR 56 – ComVem Patteo SP R\$10.025 – HBR 39 ComVem Patteo Klabin R\$10.070

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia por meio de suas controladas HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 7.424, HBR 22 – ComVem Santana R\$ 7.799, HBR 33 – ComVem/Hotel Wide R\$ 11.180 e HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 30.700, obtiveram captação para financiamento de obra junto ao Banco Bradesco. Também obtiveram empréstimos para aquisição de imóveis por meio das controladas HBR 33 – Wide R\$ 44.427, HBR 45 ComVem Visionist R\$ 5.410, e HBR 74 – ComVem Ibirapuera R\$ 3.780 e HBR 80 Led Barra Funda R\$ 8.429.

- (b) No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia teve como principais pagamentos: HBR Realty – R\$ 36.302; HBR 42 – Suzano Shopping R\$ 9.128, HBR 27 – Mogi Shopping R\$ 19.958, HBR 33 – ComVem Wide R\$ 3.597, HBR 35 – Shopping Urupema R\$ 3.952; HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 2.514.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou a quitação antecipada do financiamentos do empreendimento da Controladora ComVem Parque das Águas Empresarial, no montante de R\$ 779, e dos financiamentos das controladas HBR 31 – ComVem Patteo Mogilar R\$ 25.397, HBR 12 – ComVem Link Office R\$ 16.987, HBR 26 – Helbor Concept Corporate Tower R\$ 15.445, HBR 29 – ComVem Nun Vila Nova R\$ 8.185, HBR 20 – ComVem Mall JK R\$ 6.874, HBR 19 pelos ComVems Offices São Vicente R\$ 11.894, HBR 27 – Shopping Mogi R\$

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

9.426, HBR Realty (capital de giro) R\$ 23.311, Trilogy R\$ 4.098, Dual Patteo Mogilar R\$ 1.465 e Offices Imperatriz Leopoldina R\$ 1.261.

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

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2023	-	14.282	24.525	34.406
2024	-	-	24.088	20.124
2025	-	-	24.088	20.124
2026 em diante	-	-	458.651	417.180
	-	14.282	531.352	491.834

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 2022, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Debêntures (a)	IPCA	6,00% a 6,25%	364.780	357.848	532.432	531.120
(-) Custos a amortizar (b)			(4.335)	(2.528)	(16.987)	(16.132)
Total			360.445	355.320	515.445	514.988
Circulante			23.734	33.063	36.884	41.530
Não circulante			336.711	322.257	478.561	473.458

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

(b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	355.320	206.246	514.988	367.608
Captações (a)	-	118.276	-	118.276
Pagamento do principal (amortização) (b)	(26.458)	(13.761)	(49.494)	(38.444)
Encargos sobre financiamentos	31.583	44.559	49.951	67.548
Saldo final	360.445	355.320	515.445	514.988

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

- (a) Em 30 de setembro de 2022, não tivemos novas emissões de debêntures. Em 7 de julho de 2021, a Companhia por meio de sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominada CRI ComVem no montante de R\$ 125.000, com a liberação até 30 de setembro de 2021 do valor de R\$ 118.276.
- (b) No período de janeiro a setembro de 2022, a Companhia e suas controladas tiveram como principais amortizações: HBR 3 – TIM/Pirelli R\$ 9.573, HBR 4 – Pirelli R\$ 7.742, HBR Realty R\$ 24.626, HBR 23 – Centro Empresarial Tamboré R\$ 6.672.
- Durante o exercício de 2021, a Companhia e suas controladas tiveram como principais amortizações, HBR Realty – R\$ 13.761, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – R\$ 4.098, HBR 4 Pirelli Pneus – R\$ 8.712, HBR 3 Pirelli S/A – R\$ 11.873.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel – Debêntures

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

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

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

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

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

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2023	5.827	605	9.114	3.869
2024	24.779	24.662	36.338	36.301
2025	21.253	21.396	32.813	33.035
2026 em diante	284.852	275.594	400.296	400.253
	336.711	322.257	478.561	473.458

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

(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 desta Escritura;
- Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;
- Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para o período findo em 30 de setembro de 2022, 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

Em 30 de setembro de 2022

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

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. (h)	17.238	16.375
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	185	459
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	11.652	11.652
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	10.014	10.014
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	11.943	11.024
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.(j)	2.231	2.365
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.(k)	1.195	1.445
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda (l)	49.906	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda (m)	4.998	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	5.544	5.544
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	2.299	5.982
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	1.580	1.786
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.(n)	26.255	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(e)	15.589	15.476
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda (f)	-	2.595
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	1.615	1.615
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(o)	88.680	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.(p)	15.819	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	98	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda (g)	8.513	8.537
Total	275.354	94.869
Circulante	71.540	36.989
Não circulante	203.814	57.880

- (a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra;
- (b) Aquisição de parte dos terrenos em Osasco pelo montante total de R\$ 5.544;
- (c) Aquisição de parte dos terrenos na Rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 10.192, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 7.893, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.299;
- (d) Aquisição de parte dos terrenos na Avenida Santo Amaro e Rua São Sebastião, pelo montante de R\$ 3.978, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.398, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 1.580;
- (e) Aquisição de parte do terreno na Rua Piauí de esquina com a Rua Itacolomi pelo montante total de R\$ 15.960, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 371, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.589;
- (f) Aquisição de um prédio na Rua Alvarenga pelo montante total de R\$ 4.052, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 4.052, quitado no ano;
- (g) Aquisição de um terreno na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 8.653, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 140, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 8.513;
- (h) Aquisição de um terreno na Avenida Alexandre Gusmão pelo montante de R\$ 90.000, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 80.000, correção monetária de R\$ 7.238, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 17.238;
- (i) Aquisição de um imóvel TAG GR IV pelo montante de R\$ 14.530, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.587, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 11.943;
- (j) Aquisição de imóveis TGSP pelo montante de R\$ 2.672, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 531, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.231;
- (k) Aquisição de terreno na av. 9 de julho, pelo montante de R\$ 1.445, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 250, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 1.195.
- (l) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 57.295, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 8.292, correção monetária no valor de R\$ 903, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 49.906.
- (m) Aquisição de imóvel situado na av. Brigadeiro Luiz Antonio, 3438 pelo montante de R\$ 4.998.
- (n) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 30.905, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 5.128, correção monetária no valor de R\$ 478, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 26.255.
- (o) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 108.125, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 19.522, correção monetária no valor de R\$ 77, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 88.680.
- (p) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 18.174, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.369, correção monetária no valor de R\$ 14, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.819.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

10.1. Movimentação do período

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial	94.869	101.037
(+) Adições e atualizações (a)	5.318	6.091
(+) Aquisições (b)	223.500	50.192
(-) Baixas (c)	(48.333)	(62.451)
Saldo Final	275.354	94.869

(a) Juros e atualização monetária

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

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

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

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

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

(b) Principais aquisições

No trimestre foi superado as cláusulas suspensivas dos empreendimentos Infraprev no montante de R\$ 88.200 e do Carandá no montante de R\$ 126.300.

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

Em 27 de agosto de 2021, a Companhia por meio da empresa HBR 83 – Rua ComVem Pamplona efetuou a aquisição de um imóvel na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 8.653.

Em 19 de julho de 2021, a Companhia por meio da empresa HBR 62 – Osasco efetuou a aquisição de um imóvel na cidade de Osasco pelo montante de R\$ 5.544.

Em 22 de julho de 2021, a Companhia por meio da empresa HBR 64 – França Pinto efetuou a aquisição de um imóvel na Rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 10.192

Em 17 de julho de 2021, a Companhia por meio da empresa HBR 69 – ComVem Itacolomi efetuou a aquisição de um imóvel na Rua Piauí com esquina com a Rua Itacolomi pelo montante de R\$ 15.960.

Em 15 de junho de 2021, a Companhia por meio da empresa HBR 70 – Rua Alvarenga efetuou a aquisição de um imóvel na Rua Alvarenga pelo montante total de R\$ 4.642.

Em 4 de maio de 2021, a Companhia por meio da empresa HBR 65 -ComVem Av Santo Amaro efetuou a aquisição de um terreno na Av. Santo Amaro pelo montante de R\$ 2.300 e em 05 de maio de 2021 efetuou a aquisição do terreno na Av. São Sebastião pelo montante de R\$ 678.

(c) Histórico de baixas mais relevantes

No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia teve como principais amortizações: HBR 64 – França Pinto R\$ 5.317. HBR 70 – Rua Alvarenga R\$ 3.065.

No período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia efetuou o financiamento pelo Banco Bradesco referente ao saldo a pagar dos imóveis da empresa HBR 33 – ComVem Wide no montante de R\$ 44.262 conforme nota explicativa nº 8.

10.2. Atualizações e correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
IPCA	185	459
INPC	17.238	16.375
INCC	224.002	49.157
FIXO	33.929	28.878
	275.354	94.869

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

11. Partes relacionadas

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

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

A Companhia possui contratos de incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 18 - ComVem Bosque Maia; HBR 33 – ComVem/Hotel Wide ; HBR 7 – ComVem Wrobel, HBR 15 – Opportunities Hotel W São Paulo Funchal, HBR 71 – Comvem Harmonia e HBR Harmonia e HBR 39 – Comvem Patteo Klabin onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no período findo em 30 de setembro de 2022 foi de R\$ 2.207 (R\$ 1.974 no período findo em 30 de setembro de 2021) e a vigência é até 02 de março de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 01 de julho de 2020 e aditivo em 29 de setembro de 2020, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no terceiro trimestre de 2022 foi de R\$ 738. Vigência de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

(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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
HBR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.100	17.743	-	-
HBR 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.371	12.458	-	-
HBR 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.635	7.167	-	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.980	16.880	-	-
HBR 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.326	8.332	-	-
HBR 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.648	27.551	-	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	-	7.664	-	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	263	-	-
HBR 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 59 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	-	7.200	-	-
HBR 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Empreendimentos Imobiliários Ltda	487	486	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S/A (b)	5	15	5	15
Total	99.858	116.802	2.695	2.705

(a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento Patteo Bosque Maia;

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

(c) Valores a receber com a HBR Realty regularizados no ano.

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

11.2 Contas a pagar com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(l)	-	-	893	733
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	16.911	16.081
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	40.362	27.593	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	336	164	336	545
HESA 123 Investimentos Imobiliários Ltda (m)	-	-	-	396
HESA 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	1.524	3.319
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	468	13.422
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	4.738	-
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	23.566	22.325
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	6.230	4.236
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	287	287
HESA 56 Investimentos Imobiliários Ltda (n)	-	-	-	409
HESA 57 Investimentos Imobiliários Ltda (o)	-	-	-	673
HESA 66 Investimentos Imobiliários Ltda (i)	-	-	-	200
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	2.487	298
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda (p)	-	-	6.809	800
Total	40.698	27.757	64.249	63.724

(a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 sobre a cessão direitos créditos aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

- (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, com perspectiva de quitação até fevereiro de 2023.
- (c) HBR 33 - Wide referente a gastos com construção do empreendimento
- (d) HBR 43 - ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25 de julho de 2023.
- (e) HBR 28 - ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 30 de novembro de 2023.
- (f) HBR 39 - ComVem Patteo Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro conforme nota explicativa nº 7.
- (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC no montante de R\$ 336.
- (h) HBR 52 – ComVem Landscape referente a aquisição de unidades no empreendimento Landscape Ecoville conforme nota explicativa nº 7, quitado neste trimestre.
- (i) HBR 26 – Helbor Concept Tower referente aquisição de um imóvel no empreendimento Helbor Concept conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25 de janeiro de 2023.
- (j) HBR 41 – ComVem Nove de Julho referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto a Hesa 189, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
- (k) HBR 71 – ComVem Harmonia referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto a Hesa 185, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
- (l) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2, com data de vencimento a definir.
- (m) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Cityplex para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021.
- (n) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Verano I para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021. Quitado em 2022.
- (o) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Verano II para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021. Quitado em 2022.
- (p) HBR 59 – Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.

11.3. Remuneração dos administradores

Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2022, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2022 no montante de até R\$ 7.760. Para o exercício de 2021 foi deliberado R\$ 17.127, esta redução de um exercício para o outro foi porque em 2021 estava considerando o programa de compra de ações.

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	
	30/09/2022	30/09/2021
Salários e honorários dos administradores	1.676	1.596
Encargos sociais dos administradores	529	322
Conselho de administração e COAUD (a)	488	480
	2.693	2.399

(a) Conselho de administração e Comitê de Auditoria Estatutário

Remuneração variável

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

No período findo em 30 de setembro de 2022 os montantes das amortizações registradas 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

Em 30 de setembro de 2022

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

Plano	Preço médio do período	Data da outorga	Despesas do período 30/09/2022
2022	15,93	21/01/2021	1.608

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Despesas acumuladas até 31/12/2021
2021	17,29	21/01/2021	1.773

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Receitas de cessão de direitos antecipadas	-	-	23.792	13.221
Aquisições de participações societárias (a)	-	1.045	-	8.081
Outras contas a pagar (b)	2.949	2.624	16.130	11.404
Total	2.949	3.669	39.922	32.706

Circulante	613	1.050	28.342	22.823
Não circulante	2.336	2.619	11.579	9.883

- (a) HBR 47 – 3A Semp Toshiba, saldo a pagar para Monteiro Aranha de R\$ 2.780 referente a aquisição de 25% de participação societária na empresa HESA 159 - 3A Chucri Zaidan operação realizada em 26 de agosto de 2020.
- (b) Na visão consolidado temos registrado como as principais linhas: retenção contratual no montante de R\$ 4.441, e incentivos a locatários no montante de R\$ 3.173.

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhista (a)	90	-	121	-
Cível (b)	-	-	6	6
Total	90	-	127	6

- a) Nós tivemos constituição de R\$ 121 no trimestre, sendo parte por mudança de status e parte de novos processos.
- b) Não tivemos alterações no trimestre conforme estimativas dos advogados externos (redução de R\$ 77 em 31 de dezembro de 2021).

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhista (a)	293	487	738	1.108
Cível (a)	20	34	51	147
Total	313	521	789	1.255

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	26.857	26.857	44.729	44.729
Contribuição social sobre base negativa	9.926	9.926	16.359	16.359
Total	36.783	36.783	61.088	61.088

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo (a)	1.334	1.334	107.687	107.388
Contribuição social sobre ajuste a valor justo (a)	481	481	38.768	38.661
Total	1.815	1.815	146.455	146.049

(a) Aumento refere-se a cisão de parte do terreno de Olinda/PE, o qual a empresa cindida não consolidava.

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

Em 30 de setembro de 2022 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 591.522, dividido em 64.988.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 26 de outubro de 2020 foi realizado uma assembleia para deliberação do agrupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de três ações existentes para cada uma nova ação, sem alteração do valor do capital.

15.2. Gastos com oferta pública de ações

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

	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 2022	34.451

15.3. Transações de capital

A Companhia teve transações de capital no período referente a aquisição de participação da controlada HBR 42 da HBR Realty, referente as investidas Suzano Energy e Suzano Water. Saldo em 30 de setembro de 2022 R\$ 12.739 (R\$ 12.733 em 31 de dezembro de 2021).

15.4. 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 2015	-
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento da Controladora	829
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo da Controladora	(282)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	147.658
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	(44.764)
Saldo em 01 de janeiro de 2016	103.441
Realização do valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora (a)	3.413
Saldo em 30 de setembro de 2022	106.854

- (a) Em dezembro de 2021, a Companhia efetuou a reclassificação de propriedades para investimentos para estoque, conforme nota (7.c)

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

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

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

15.5.2 Reserva de lucro

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior à

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

Segue o demonstrativo da reserva de lucros para o período findo em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.776	98.567	274.902	394.245
Constituição da reserva legal – 5% (a)	7.808	-	-	7.808
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25% (a)	-	37.089	-	37.089
Transferência para reserva de lucros	-	-	111.266	111.266
Ajuste de avaliação patrimonial (b)	-	-	(65.028)	(65.028)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	28.584	135.656	321.140	485.380
Saldo em 30 de setembro de 2022	28.584	135.656	321.140	485.380

(a) Não ocorreu constituição de reserva de lucros devido ao prejuízo no exercício.

(b) Valor da realização da avaliação a valor justo, devido mudança de expectativa da Administração em relação as propriedades de investimento, transferindo para estoque. Vide nota explicativa número 7.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Administração da Companhia não efetuou a distribuição de dividendos devido ao prejuízo do exercício.

15.5.3 Reserva para retenção de lucro

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

15.5.4 Política de distribuição de dividendos

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

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

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

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para o período findo em 30 de setembro de 2022.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do período findo em 30 de setembro de 2022 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2021. No momento a Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim os resultados básico e diluído por ação são iguais para todos os exercícios apresentados.

	30/09/2022	30/09/2021
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(9.075)	(32.516)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,09)	(0,32)

16. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita de aluguel de imóveis (a)	270	802	372	1.127	32.712	100.550	23.163	65.536
Estacionamento	-	-	-	-	907	2.170	461	1.329
Prestação de serviço - Taxa de administração	917	3.063	697	1.755	1.479	4.521	697	1.755
Linearização da receita	(9)	(27)	(9)	(85)	262	715	294	205
Hospedagem	-	-	-	-	3.087	7.686	-	-
Outras receitas (b)	-	-	-	-	610	1.897	965	2.807
Descontos concedidos (c)	-	(25)	(4)	(27)	(1.600)	(5.447)	(2.032)	(7.725)
Tributos sobre as receitas	(146)	(477)	(126)	(327)	(3.079)	(9.278)	(2.194)	(5.928)
	1.032	3.336	930	2.443	34.378	102.814	21.354	57.979

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia possuía dois clientes (locatários) que eram responsáveis por mais de 9% da receita líquida total da Companhia, o cliente 1 representa o montante de R\$ 5.895 correspondente a 7% da receita líquida total, e o cliente 2 representa o montante de R\$ 4.542 correspondente a 7% da receita líquida total, (em 30 de junho de 2021 o cliente 1 representava o montante de R\$ 4.836 correspondente a 13% da receita líquida e o cliente 2 representa o montante de 5.269 correspondente a 14% da receita líquida).
- (b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.
- (c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis.

17. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Aluguel de imóveis	(214)	(625)	(182)	(518)	(219)	(3.080)	(1.147)	(2.643)
Gastos com consumo e IPTU	(27)	(84)	1	(43)	(986)	(3.010)	(193)	(1.202)
Condomínio	(10)	(255)	(1)	(194)	(631)	(2.599)	(455)	(1.780)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(253)	(828)	(486)	(1.086)
Comissões	(59)	(171)	(43)	(118)	(745)	(2.099)	(98)	(794)
Outros Custos	(30)	(94)	(38)	(112)	(574)	(1.635)	(168)	(494)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	-	(396)	(1.183)	(128)	(366)
Serviços de manutenção	-	-	-	(3)	(123)	(340)	(44)	(164)
Custos de pessoal	-	-	-	-	(532)	(1.633)	-	-
	(340)	(1.229)	(263)	(988)	(4.459)	(16.407)	(2.719)	(8.529)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas com pessoal (a)	(6.243)	(16.634)	(3.784)	(10.429)	(6.366)	(17.086)	(3.842)	(10.596)
Serviços consultoria	(768)	(2.485)	(936)	(2.647)	(2.861)	(6.327)	(752)	(4.365)
Depreciação e amortização	(94)	(241)	(50)	(111)	(243)	(610)	(166)	(467)
PECLD (nota 4)	(16)	41	130	10	2.004	3.172	(1.620)	(2.155)
Despesas gerais	(201)	(1.286)	(120)	(516)	(1.007)	(3.151)	(570)	(2.114)
	(7.322)	(20.605)	(4.760)	(13.693)	(8.473)	(24.002)	(6.950)	(19.697)

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

19. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Resultado na venda de investimentos	-	-	1.211	(33)	-	-	1.211	(33)
Outras provisões (a)	425	99	(471)	(2.134)	394	68	(471)	(2.056)
Outras receitas e despesas	(34)	(21)	2	2	253	510	11	100
	391	78	742	(2.165)	647	578	751	(1.989)

- (a) Provisão para possíveis perdas de adiantamentos realizados em decorrência do acordo comercial da venda do Suzano Shopping.

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Juros sobre aplicações financeiras	8.764	27.324	6.050	12.907	11.780	33.337	6.627	14.113
Variação monetária ativa	228	1.504	1	1	229	1.505	100	100
Outras receitas financeiras	58	189	64	115	402	1.022	94	230
Receita financeira	9.050	29.017	6.115	13.023	12.411	35.864	6.821	14.443
Variação monetária passiva	-	(12)	-	(1.097)	80	(3.361)	1.371	(5.067)
Despesas bancárias	(4)	(9)	206	199	(42)	(136)	121	(29)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(6.426)	(28.636)	(13.152)	(31.652)	(24.021)	(83.817)	(28.016)	(77.546)
Outras despesas financeiras	(50)	(175)	11	(182)	(825)	(1.701)	(388)	(1.841)
Despesa financeira	(6.480)	(28.832)	(12.935)	(32.732)	(24.808)	(89.015)	(26.912)	(84.483)
Resultado financeiro	2.570	185	(6.820)	(19.709)	(12.397)	(53.151)	(20.091)	(70.040)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(1.571)	(4.095)	(458)	(991)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	2.795	9.474	-	-	4.500	13.633
	-	-	2.795	9.474	(1.571)	(4.095)	4.042	12.642

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	3.856	(9.075)	(7.813)	(41.990)	7.042	478	(8.452)	(45.437)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(1.311)	3.086	2.656	14.277	(2.394)	(163)	2.874	15.449
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	2.771	3.708	1.009	(2.264)	(517)	(1.949)	(123)	(431)
Variação do valor justo de propriedades para investimento								
Efeito do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	-	-	140	275
Adições e exclusões permanentes e outros	(1.459)	(6.793)	(871)	(2.539)	1.340	(1.984)	1.151	(2.651)
- Efeitos mudança de regime tributário								
- Adição provisão PECLD	(5)	14	44	3	681	1.078	(551)	(733)
- Constituição diferido prejuízos anos anteriores								
- Outras Exclusões / Adições	(1.454)	(6.807)	(915)	(2.542)	659	3.062	1.702	(1.918)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	2.795	9.474	(1.571)	(4.095)	4.042	12.642

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

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

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 30 de setembro de 2022:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	31.815	25.251
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	228.826	421.243	300.919	443.078
Contas a receber, líquido (Nota 4)	1.179	446	29.152	28.398
Total dos instrumentos ativos	230.005	421.689	361.886	496.727
Passivos				
Fornecedores	1.160	2.360	11.184	7.775
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	23.651	55.110	579.109	552.786
Debêntures (Nota 9)	360.445	355.320	515.445	514.988
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	275.354	94.869
Total dos instrumentos passivos	385.256	412.790	1.381.092	1.170.418

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2022.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

	Nível hierárquico do valor justo	30/09/2022		31/12/2021	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	31.815	31.815	25.251	25.251
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	300.919	300.919	443.078	443.078
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	29.152	29.152	28.398	28.398
Passivos					
Fornecedores (a)	-	11.184	11.184	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	579.109	579.109	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9) (a)	-	515.445	515.445	514.988	514.988
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	275.354	275.354	94.869	94.869

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

(a) Risco de mercado(i) Risco cambial

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

Risco do fluxo de caixa

O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M 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 debentures estão mencionados na nota explicativa nº 9.

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2022:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos – (nota 8)	47.757	48.613	482.739	579.109
Debêntures – (nota 9)	36.885	45.452	433.108	515.445
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	24.738	79.135	171.481	275.354
Total	109.380	173.200	1.087.328	1.369.908

(d) Análise de sensibilidade

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 30/09/2022	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2022		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	31.815	Queda do CDI	10,43% 35.132	7,82% 34.303	5,21% 33.474
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	300.919	Queda do CDI	10,43% 332.294	7,82% 324.450	5,21% 316.606
Contas a receber (Nota 4)	29.152	Queda do IGP-M	8,00% 31.484	6,00% 30.901	4,00% 30.318
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	224.002	Alta do INCC	10,24% 246.940	12,80% 278.548	15,36% 284.870
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10) - B	17.238	Alta do INPC	6,99% 18.443	8,74% 20.054	10,49% 20.377
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10) - C	33.929	Fixo	0,00% 33.929	0,00% 33.929	0,00% 33.929
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10) - C	185	IPCA	6,97% 198	8,71% 215	10,46% 219
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	554.216	Alta da TR	1,16% 560.651	1,45% 568.788	1,74% 570.416
Empréstimos e financiamentos (Nota 8) - B	24.893	Alta do CDI	10,43% 27.488	13,03% 31.071	15,64% 31.787
Debêntures (Nota 9)	515.445	Alta do IPCA	6,97% 551.372	8,71% 599.410	10,64% 609.017

(e) Gestão de Capital

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

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, de acordo com as informações contábeis consolidadas estão assim representadas:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.094.555	1.067.774
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(332.734)	(493.723)
Dívida líquida	761.821	574.051
Total do patrimônio líquido	2.387.270	2.351.497
Índice de alavancagem financeira	31,91%	24,41%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

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

b) Programa de opção de compra de ações - “*stock options*”

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

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

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

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

24. Seguros

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

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., apólice 1.180.058.977, com vigência até 30 de novembro de 2022.

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

25. Informação por segmentoCritério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2022

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

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	
	30/09/2022				
Ativo					
Ativo circulante	44.435	36.074	34.393	316.118	431.020
Outros ativos não circulantes	28.152	12.034	65.676	367.910	473.772
Propriedades para investimento	965.886	554.433	801.246	801.620	3.123.185
Total do ativo	1.038.473	602.541	901.315	1.485.648	4.027.977
Passivo					
Passivo circulante	112.748	15.453	37.574	103.044	268.819
Passivo não circulante	294.450	339.938	136.065	601.435	1.371.888
Patrimônio líquido	631.275	247.150	727.676	781.169	2.387.270
Total do passivo	1.038.473	602.541	901.315	1.485.648	4.027.977

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	
	30/09/2022				
Receita	11.813	34.353	21.750	34.898	102.814
Custos	(2.289)	(3.795)	(1.199)	(9.124)	(16.407)
Despesas Gerais e Administrativas	(2.432)	1.782	(956)	(25.440)	(27.046)
Resultado Financeiro	(8.461)	(22.345)	(1.564)	(20.781)	(53.151)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(3.890)	(62)	(1.780)	(5.732)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(743)	(249)	(2.453)	(650)	(4.095)
Prejuízo líquido do exercício	(2.112)	5.856	15.516	(22.877)	(3.617)

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 240.024, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 149.936, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 131.632, HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 101.709 e HBR 4 – *Opportunities* Pirelli R\$ 75.423.

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	
	31/12/2021				
Ativo					
Ativo circulante	37.317	31.132	21.112	477.572	567.133
Outros ativos não circulantes	95.049	12.738	94.192	266.802	468.781
Propriedades para investimento	777.360	551.965	611.500	791.623	2.732.448
Total do ativo	909.726	595.835	726.804	1.535.997	3.768.362
Passivo					
Passivo circulante	246.181	15.041	32.764	(56.231)	237.755
Passivo não circulante	222.509	379.017	4.999	572.585	1.179.110
Patrimônio líquido	441.036	201.777	689.041	1.019.643	2.351.497
Total do passivo	909.726	595.835	726.804	1.535.997	3.768.362

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	
	30/09/2021				
Receita	9.538	25.119	1.914	21.408	57.979
Custos	(2.133)	(3.737)	(59)	(2.600)	(8.529)
Despesas Gerais e Administrativas	(294)	(5.571)	(486)	(17.227)	(23.578)
Resultado Financeiro	(5.968)	(20.318)	(2.871)	(40.883)	(70.040)
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.027	(16)	(3.280)	(1.269)
Imposto de renda e contribuição social	404	622	(165)	11.781	12.642
Prejuízo líquido do exercício	1.547	(1.858)	(1.683)	(30.801)	(32.795)

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 187.221, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 162.757, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 128.547 e HBR 4 – *Opportunities* Pirelli R\$ 92.357.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas relativas ao período findo em 30 de setembro de 2022, acompanhadas do Comentário do Desempenho da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à Reunião do Conselho de Administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 8 de novembro de 2022.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Guilherme de Moraes Vicente
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 8 de novembro de 2022 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 2022.

Mogi das Cruzes, 8 de novembro de 2022.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente interino

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2022; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 8 de novembro de 2022 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 2022.

Mogi das Cruzes, 8 de novembro de 2022.

Alexandre Reis Nakano
Diretor presidente interino

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores