

# 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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	19
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	29
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	69
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	71
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	72
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	73
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	74
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>103.188.981</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	490.100
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>490.100</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.364.092	2.373.582
1.01	Ativo Circulante	60.395	188.899
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.684	885
1.01.02	Aplicações Financeiras	42.212	168.892
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	42.212	168.892
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	42.212	168.892
1.01.03	Contas a Receber	219	235
1.01.03.01	Clientes	219	235
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.446	8.258
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.446	8.258
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.834	10.629
1.01.08.03	Outros	3.834	10.629
1.01.08.03.01	Outros ativos	3.693	10.407
1.01.08.03.02	Adiantamentos	141	222
1.02	Ativo Não Circulante	2.303.697	2.184.683
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	141.601	140.007
1.02.01.07	Tributos Diferidos	36.783	36.783
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	103.023	103.224
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	103.023	103.224
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.795	0
1.02.01.10.03	Outros ativos	1.795	0
1.02.02	Investimentos	2.159.492	2.041.586
1.02.02.01	Participações Societárias	2.135.906	2.018.000
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.841.170	1.750.574
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	294.736	267.426
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.586	23.586
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.586	23.586
1.02.04	Intangível	2.604	3.090
1.02.04.01	Intangíveis	2.604	3.090

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.364.092	2.373.582
2.01	Passivo Circulante	118.875	107.362
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.471	3.148
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.141	1.181
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.141	1.181
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.330	1.967
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	3.330	1.967
2.01.02	Fornecedores	357	451
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	357	451
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	31.965	44.191
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	14.295
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	14.295
2.01.04.02	Debêntures	31.965	29.896
2.01.04.02.01	Debêntures	31.965	29.896
2.01.05	Outras Obrigações	68.659	46.139
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	59.292	45.292
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	59.292	45.292
2.01.05.02	Outros	9.367	847
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	9.328	808
2.01.06	Provisões	13.423	13.433
2.01.06.02	Outras Provisões	13.423	13.433
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.423	13.433
2.02	Passivo Não Circulante	336.619	337.635
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	331.577	332.928
2.02.01.02	Debêntures	331.577	332.928
2.02.01.02.01	Debêntures	331.577	332.928
2.02.02	Outras Obrigações	2.679	2.469
2.02.02.02	Outros	2.679	2.469
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.679	2.469
2.02.03	Tributos Diferidos	2.148	2.148
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	2.148
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	2.148
2.02.04	Provisões	215	90
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	215	90
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	215	90
2.03	Patrimônio Líquido	1.908.598	1.928.585
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.332	-31.707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.119	2.744
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	541.003	541.989
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	31.736
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	150.628
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	361.398	359.625
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-2.759	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-19.376	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	84.427
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.734
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.734

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	995	3.012	1.032	3.336
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	236	716	261	775
3.01.02	Taxa de administração	901	2.767	917	3.063
3.01.03	Deduções da Receita	-142	-471	-146	-502
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-420	-1.209	-340	-1.229
3.03	Resultado Bruto	575	1.803	692	2.107
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.124	-9.201	594	-11.367
3.04.01	Despesas com Vendas	-569	-1.102	-191	-320
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.189	-23.655	-7.364	-21.952
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-7.886	-23.264	-7.322	-20.605
3.04.02.02	Despesas tributárias	-4	-94	-433	-1.425
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-299	-297	391	78
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.634	15.556	8.149	10.905
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	3.634	15.556	8.149	10.905
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-4.549	-7.398	1.286	-9.260
3.06	Resultado Financeiro	-2.550	-11.978	2.570	185
3.06.01	Receitas Financeiras	2.391	11.631	9.050	29.017
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.941	-23.609	-6.480	-28.832
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.099	-19.376	3.856	-9.075
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.099	-19.376	3.856	-9.075
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-7.099	-19.376	3.856	-9.075
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0688	-0,18777	0,03737	-0,08795
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0688	-0,18777	0,03737	-0,08795

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-7.099	-19.376	3.856	-9.075
4.03	Resultado Abrangente do Período	-7.099	-19.376	3.856	-9.075

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	69.912	68.385
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	43.975	26.952
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-19.376	-9.075
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	692	241
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	0	10.609
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-15.556	-10.905
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	-9	3.422
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	52	-41
6.01.01.07	Baixa de investimentos	46.393	57
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	29.507	31.583
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	1.772	0
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	125	90
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	375	971
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	25.937	41.433
6.01.02.01	Contas a receber	-36	-692
6.01.02.02	Adiantamentos	81	1.187
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.188	-3.752
6.01.02.04	Outros ativos	4.919	13.637
6.01.02.05	Fornecedores	-94	-1.200
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.323	3.088
6.01.02.10	Outros passivos	8.731	-720
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	201	16.944
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	14.000	12.941
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-25.038	-10.529
6.02.01	Investimentos	-148.753	-202.606
6.02.02	Dividendos recebidos	0	307
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	126.680	192.417
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-206	-621
6.02.05	Propriedades para Investimento	0	-27
6.02.08	Transações de capital	0	1
6.02.11	Outras movimentações	-2.759	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-43.075	-61.339
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-14.286	-34.881
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-28.789	-26.458
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.799	-3.483
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	885	3.854
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.684	371

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	375	-2.759	0	0	-2.384
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	375	0	0	0	375
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-2.759	0	0	-2.759
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.772	-19.376	0	-17.604
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.376	0	-19.376
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.772	0	0	1.772
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	1.772	0	0	1.772
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.332	541.002	-19.376	97.161	1.908.597

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	971	0	0	1	972
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	971	0	0	0	971
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	1	1
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	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	-31.707	485.380	-9.075	119.588	1.885.328

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	3.482	3.814
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	715	751
7.01.02	Outras Receitas	2.767	3.063
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.209	-1.229
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-985	-964
7.02.04	Outros	-224	-265
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.273	2.585
7.04	Retenções	-692	-241
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-692	-241
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.581	2.344
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	27.187	39.921
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.556	10.905
7.06.02	Receitas Financeiras	11.631	29.016
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	28.768	42.265
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	28.768	42.265
7.08.01	Pessoal	16.066	14.798
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.032	13.228
7.08.01.02	Benefícios	1.650	1.201
7.08.01.03	F.G.T.S.	384	369
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.047	3.678
7.08.02.01	Federais	2.936	3.555
7.08.02.03	Municipais	111	123
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.031	32.864
7.08.03.01	Juros	23.423	28.670
7.08.03.03	Outras	5.608	4.194
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-19.376	-9.075
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.376	-9.075

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	4.308.741	4.281.969
1.01	Ativo Circulante	267.727	376.955
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	43.264	43.307
1.01.02	Aplicações Financeiras	132.553	262.698
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	132.553	262.698
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	132.553	262.698
1.01.03	Contas a Receber	25.937	27.790
1.01.03.01	Clientes	25.937	27.790
1.01.06	Tributos a Recuperar	16.904	9.753
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16.904	9.753
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	49.069	33.407
1.01.08.03	Outros	49.069	33.407
1.01.08.03.01	Outros ativos	35.523	13.964
1.01.08.03.02	Adiantamentos	13.546	19.443
1.02	Ativo Não Circulante	4.041.014	3.905.014
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	142.179	157.398
1.02.01.04	Contas a Receber	508	0
1.02.01.04.01	Clientes	508	0
1.02.01.07	Tributos Diferidos	61.088	61.088
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.819	2.710
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	77.764	93.600
1.02.01.10.03	Outros ativos	77.764	93.600
1.02.02	Investimentos	3.889.093	3.735.338
1.02.02.01	Participações Societárias	329.195	300.052
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.559.898	3.435.286
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.559.898	3.435.286
1.02.04	Intangível	9.742	12.278
1.02.04.01	Intangíveis	9.742	12.278

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	4.308.741	4.281.969
2.01	Passivo Circulante	263.533	315.419
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.891	5.284
2.01.01.01	Obrigações Sociais	3.044	2.934
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	3.044	2.934
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.847	2.350
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	3.847	2.350
2.01.02	Fornecedores	16.910	9.700
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	16.910	9.700
2.01.03	Obrigações Fiscais	4.901	1.115
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	4.901	1.115
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.901	1.115
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	87.059	101.678
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	43.477	58.619
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	43.477	58.619
2.01.04.02	Debêntures	43.582	43.059
2.01.04.02.01	Debêntures	43.582	43.059
2.01.05	Outras Obrigações	147.772	197.642
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	68.777	62.003
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	68.777	62.003
2.01.05.02	Outros	78.995	135.639
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	9.271	29.804
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	69.685	105.796
2.02	Passivo Não Circulante	1.539.072	1.493.086
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.079.559	1.068.171
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	634.320	596.566
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	634.320	596.566
2.02.01.02	Debêntures	445.239	471.605
2.02.01.02.01	Debêntures	445.239	471.605
2.02.02	Outras Obrigações	316.011	281.532
2.02.02.02	Outros	316.011	281.532
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	306.528	269.011
2.02.02.02.04	Outros Passivos	9.483	12.521
2.02.03	Tributos Diferidos	143.287	143.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	143.287
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	143.287
2.02.04	Provisões	215	96
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	215	96
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	215	96
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.506.136	2.473.464
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142
2.03.02	Reservas de Capital	-31.332	-31.707
2.03.02.04	Opções Outorgadas	3.119	2.744
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451
2.03.04	Reservas de Lucros	541.003	541.989

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	31.736
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	150.628
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	361.398	359.625
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-2.759	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-19.376	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	84.427
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.739
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.739
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	597.538	544.874

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	38.371	114.346	34.378	102.814
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	34.967	101.485	33.881	103.435
3.01.02	Taxa de administração	1.466	4.424	1.479	4.521
3.01.03	Deduções da Receita	-5.433	-12.685	-4.679	-14.725
3.01.04	Outras receitas	587	1.947	610	1.897
3.01.05	Hospedagem	6.784	19.175	3.087	7.686
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.319	-21.090	-4.459	-16.407
3.03	Resultado Bruto	30.052	93.256	29.919	86.407
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.481	-19.313	-10.480	-32.778
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.048	-2.549	-446	-1.463
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.329	-16.008	-8.512	-25.583
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-10.205	-30.407	-8.473	-24.002
3.04.02.02	Despesas tributárias	-183	-1.526	-686	-2.159
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	59	15.925	647	578
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-104	-756	-1.522	-5.732
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-104	-756	-1.522	-5.732
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.571	73.943	19.439	53.629
3.06	Resultado Financeiro	-20.089	-73.450	-12.397	-53.151
3.06.01	Receitas Financeiras	6.903	24.701	12.411	35.864
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.992	-98.151	-24.808	-89.015
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.518	493	7.042	478
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.734	-7.457	-1.571	-4.095
3.08.01	Corrente	-2.734	-7.457	-1.571	-4.095
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.252	-6.964	5.471	-3.617
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-4.252	-6.964	5.471	-3.617
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.099	-19.376	3.856	-9.075
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.847	12.412	1.615	5.458
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,0688	-0,18777	0,03737	-0,08795
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,0688	-0,18777	0,03737	-0,08795

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-4.252	-6.964	5.471	-3.617
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-4.252	-6.964	5.471	-3.617
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.099	-19.376	3.856	-9.075
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.847	12.412	1.615	5.458

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	83.036	87.348
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	93.361	88.493
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	493	478
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.518	610
6.01.01.03	Redução de Capital (Cisão)	0	10.609
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	756	5.732
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	16.743	17.875
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	391	-3.172
6.01.01.07	Baixa de investimentos	192	0
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	41.422	49.951
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	10.973	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	20.379	5.318
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	119	121
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	375	971
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-10.325	-1.145
6.01.02.01	Contas a receber	954	2.418
6.01.02.02	Adiantamentos	5.897	-18.625
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-7.151	-5.098
6.01.02.04	Outros ativos	-5.723	4.100
6.01.02.05	Fornecedores	7.210	3.409
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	5.393	4.901
6.01.02.10	Outros passivos	-23.570	7.215
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-109	10
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	6.774	525
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-23.342	-46.544
6.02.01	Investimentos	-35.515	-18.302
6.02.02	Dividendos recebidos	5.424	4.376
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	130.145	142.159
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	1.018	-3.857
6.02.05	Propriedades para Investimento	-133.813	-390.737
6.02.08	Transações de capital	-5	6
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.457	-3.689
6.02.11	Outras movimentações	-2.759	0
6.02.12	Aquisição de Imóveis	19.620	223.500
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-59.737	-50.966
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	38.162	61.883
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-32.293	-53.435
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-38.593	-48.333
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-67.265	-49.494
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	40.252	38.413
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-43	-10.162
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	43.307	50.645
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	43.264	40.483

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	375	-2.759	0	0	-2.384	0	-2.384
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	375	0	0	0	375	0	375
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-2.759	0	0	-2.759	0	-2.759
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	1.772	-19.376	0	-17.604	12.412	-5.192
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-19.376	0	-19.376	12.412	-6.964
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.772	0	0	1.772	0	1.772
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	1.772	0	0	1.772	0	1.772
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	40.247	40.247
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	0	0	0	0	40.247	40.247
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.332	541.002	-19.376	97.161	1.908.597	597.538	2.506.135

**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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022</b>
7.01	Receitas	120.979	109.258
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	118.205	106.185
7.01.02	Outras Receitas	2.774	3.073
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.607	-14.819
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-11.855	-9.919
7.02.04	Outros	-6.752	-4.900
7.03	Valor Adicionado Bruto	102.372	94.439
7.04	Retenções	-1.518	-610
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.518	-610
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	100.854	93.829
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.945	30.132
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-756	-5.732
7.06.02	Receitas Financeiras	24.701	35.864
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	124.799	123.961
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	124.799	123.961
7.08.01	Pessoal	18.505	16.855
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.761	14.727
7.08.01.02	Benefícios	2.246	1.750
7.08.01.03	F.G.T.S.	498	378
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.389	17.317
7.08.02.01	Federais	21.212	17.014
7.08.02.02	Estaduais	0	1
7.08.02.03	Municipais	177	302
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	91.869	93.406
7.08.03.01	Juros	95.747	88.354
7.08.03.03	Outras	-3.878	5.052
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.964	-3.617
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-19.376	-9.075
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	12.412	5.458

## Comentário do Desempenho



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

### COMENTÁRIOS DO DESEMPENHO REFERENTE AO 3T23

**MOGI DAS CRUZES – 07 de novembro de 2023** – 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 2023, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, 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.

## Comentário do Desempenho



## PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 40 ativos em operação que representam 221.623 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo 149.087 m<sup>2</sup> próprios.

Ativos em Operação*	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
	29	34.365	29.060	85%
	2	17.533	13.037	74%
	4	119.388	65.551	55%
	5	50.337	41.439	82%
	<b>40</b>	<b>221.623</b>	<b>149.087</b>	<b>67%</b>

## 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 204.685 m<sup>2</sup>, sendo 132.041 m<sup>2</sup> própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2023 e 2028, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento*	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
	35	79.819	66.571	83%
	7	82.427	42.149	51%
	2 <sup>1</sup>	10.000	4.980	50%
	5	32.439	18.341	57%
	<b>49</b>	<b>204.685</b>	<b>132.041</b>	<b>65%</b>

<sup>1</sup>Expansão dos Shoppings Mogi 6.000 m<sup>2</sup> e Suzano 4.000 m<sup>2</sup>.

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 426.308 m<sup>2</sup> sob gestão, sendo 281.128 m<sup>2</sup> própria.

Ativos Totais* (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
	64	114.184	95.631	84%
	9	99.960	55.186	55%
	4	129.388	70.531	55%
	10	82.776	59.780	72%
	<b>87</b>	<b>426.308</b>	<b>281.128</b>	<b>66%</b>

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

## Comentário do Desempenho



## DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

## RECEITA BRUTA

A receita bruta do 3T23 atingiu **R\$43.804**, tivemos um aumento de 12,2% em relação ao 3T22 e 8,1% no acumulado do ano de 2023 em relação ao mesmo período do ano anterior. Além dos shoppings e ComVem com melhor performance em receita, destaque mais uma vez para o Hotel Hilton Garden Inn com um crescimento de 119,8% no trimestre em relação ao 3T22 e de 149,5% nos 9M23.

Na linha de receita de aluguel houve um aumento de 3,2% no 3T23 em relação ao 3T22 puxado pela inclusão do Shopping Patteo Urupema na plataforma de Malls no trimestre anterior, e adição em 2023 do Brascan Open Mall na plataforma ComVem. Podemos notar na comparação acumulada do ano uma redução em 1,9%, devido basicamente a saída da HBR4 Capuava da plataforma Opportunities no 1T23.

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

	3T23	3T22	Var % 3T23/3T22	9M23	9M22	Var % 9M23/9M22
Receita de aluguel	34.967	33.881	3,2%	101.485	103.435	-1,9%
Taxa de administração	1.466	1.479	-0,9%	4.424	4.521	-2,1%
Hospedagem	6.784	3.087	119,8%	19.175	7.686	149,5%
Outras Receitas	587	610	-3,8%	1.947	1.897	2,6%
<b>Receita Bruta</b>	<b>43.804</b>	<b>39.057</b>	<b>12,2%</b>	<b>127.031</b>	<b>117.539</b>	<b>8,1%</b>

## RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida atingiu **R\$38.371** no 3T23 com um aumento de 11,6% em relação ao 3T22, esse menor aumento em relação a receita bruta é devido a maiores descontos para a comercialização com novos lojistas na plataforma ComVem. Na visão acumulada do ano 9M23, a receita líquida supera o crescimento da receita bruta com um crescimento de 11,2% em relação aos 9M22, com redução significativa na linha de deduções da receita no acumulado do ano.

	3T23	3T22	Var % 3T23/3T22	9M23	9M22	Var % 9M23/9M22
Receita bruta	43.804	39.057	12,2%	127.031	117.539	8,1%
Deduções da receita	(5.433)	(4.679)	16,1%	(12.685)	(14.725)	-13,9%
<b>Receita Líquida</b>	<b>38.371</b>	<b>34.378</b>	<b>11,6%</b>	<b>114.346</b>	<b>102.814</b>	<b>11,2%</b>

## Comentário do Desempenho



### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram **R\$11.436** no 3T23, um aumento de 19,1% em relação ao 3T22 e de 24,8% no acumulado de 2023 em relação ao mesmo período de 2022. Apesar da redução significativa com serviços profissionais de terceiros em 42% no 3T23 em relação ao 3T22, bem como as despesas tributárias de 73,3% no 3T23 em relação ao 3T22.

Os principais motivos para o aumento foram: i) Aumento de 135% na linha de despesas comerciais no 3T23 em relação ao 3T22 e de 74,2% nos 9M23 em relação aos 9M22, devido ao maior volume de comissões para comercialização e despesas com publicidade. ii) Aumento de 11% nos 9M23 em comparação aos 9M22, esse aumento reflete a estrutura headcount maior em 2023 já adequado para futuro crescimento da companhia. iii) Aumento de 16,6% em outras despesas na comparação acumulada, basicamente com despesas legais advocatícias. iv) Aumento de 95,9% com depreciação e amortização no 3T23 em relação ao 3T22 e de 148,9% nos 9M23 em comparação aos 9M22, esse aumento refere-se à ativação de 50% dos demais quartos do Hotel Hilton Garden Inn que ficaram prontos no final de 2022.

A linha de provisão para perdas esperadas foi de R\$142 mil no 3T23 e R\$391 mil nos 9M23 e segue em linha com o esperado para o ano de 2023. No ano de 2022 vale ressaltar que tivemos uma forte recuperação junto aos lojistas inadimplentes devido ao período da pandemia.

	3T23	3T22	Var % 3T23/3T22	9M23	9M22	Var % 9M23/9M22
Despesas com pessoal	(6.593)	(6.366)	3,6%	(18.958)	(17.086)	11,0%
Serviços profissionais	(1.659)	(2.861)	-42,0%	(5.867)	(6.327)	-7,3%
Depr. e amortização	(476)	(243)	95,9%	(1.518)	(610)	148,9%
Outras despesas	(1.335)	(1.007)	32,6%	(3.673)	(3.151)	16,6%
PECLD*	(142)	2.004	-	(391)	3.172	-
<b>Desp. Administrativas</b>	<b>(10.205)</b>	<b>(8.473)</b>	<b>20,4%</b>	<b>(30.407)</b>	<b>(24.002)</b>	<b>26,7%</b>
Desp. Comerciais	(1.048)	(446)	135,0%	(2.549)	(1.463)	74,2%
Desp. Tributárias	(183)	(686)	-73,3%	(1.526)	(2.159)	-29,3%
<b>Despesas Gerais</b>	<b>(11.436)</b>	<b>(9.605)</b>	<b>19,1%</b>	<b>(34.482)</b>	<b>(27.624)</b>	<b>24,8%</b>

\* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

### RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras totalizaram **R\$6.903** no 3T23, uma redução de 44,4% em relação ao 3T22 e de 31,1% nos 9M23 em comparação aos 9M22, decorrente principalmente de menores receitas com juros sobre aplicações financeiras dado a menor posição de caixa da companhia.

As despesas financeiras atingiram **R\$26.992** no trimestre, um aumento de 8,8% em relação ao 3T22 e na comparação acumulada temos um aumento de 10,3%, impactado pela maior exposição a altas taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos da Companhia ao longo no período.

## Comentário do Desempenho



Com essa queima de caixa e maior despesa financeira, o resultado financeiro foi negativo no 3T23 e aumentou 38,2% nos 9M23 quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

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

	3T23	3T22	Var % 3T23/3T22	9M23	9M22	Var % 9M23/9M22
Juros s/ Aplic. Financ.	5.990	11.780	-49,2%	22.174	33.337	-33,5%
Var. Monetária Ativa	445	229	94,3%	768	1.505	-49,0%
Outras Rec. Financeiras	468	402	16,4%	1.759	1.022	72,1%
<b>Rec. Financeiras</b>	<b>6.903</b>	<b>12.411</b>	<b>-44,4%</b>	<b>24.701</b>	<b>35.864</b>	<b>-31,1%</b>
Var. Monetária Passiva	(31)	80	-	(552)	(3.361)	-83,6%
Despesas bancárias	(48)	(42)	14,3%	(156)	(136)	14,7%
Juros s/ Emp. e Financ.	(26.290)	(24.021)	9,4%	(94.803)	(83.817)	13,1%
Outras Desp. Financ.	(623)	(825)	-24,5%	(2.640)	(1.701)	55,2%
<b>Desp. Financeiras</b>	<b>(26.992)</b>	<b>(24.808)</b>	<b>8,8%</b>	<b>(98.151)</b>	<b>(89.015)</b>	<b>10,3%</b>
<b>Res. Financeiro</b>	<b>(20.089)</b>	<b>(12.397)</b>	<b>62,0%</b>	<b>(73.450)</b>	<b>(53.151)</b>	<b>38,2%</b>

## PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO

O lucro bruto apresentou crescimento de 7,9% na visão acumulada do ano com **R\$93.256**. A margem bruta caiu cerca de 3 p.p. devido aos custos de vacância da requalificação de mix do ComVem e da entrada do shopping Urupema.

A companhia apresentou prejuízo de **R\$4.252** no 3T23, impactado principalmente pelo resultado financeiro negativo maior e compensado pelo reconhecimento do resultado de equivalência patrimonial.

	3T23	3T22	Var % 3T23/3T22	9M23	9M22	Var % 9M23/9M22
Receita Líquida	38.371	34.378	11,6%	114.346	102.814	11,2%
(-) Custos	(8.319)	(4.459)	86,6%	(21.090)	(16.407)	28,5%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>30.052</b>	<b>29.919</b>	<b>0,4%</b>	<b>93.256</b>	<b>86.407</b>	<b>7,9%</b>
Despesas Gerais	(11.436)	(9.605)	19,1%	(34.482)	(27.624)	24,8%
Outras despesas e receitas	59	647	-90,9%	15.925	578	2655,2%
Res. de Equivalência Patrimonial	(104)	(1.522)	-93,2%	(756)	(5.732)	-86,8%
<b>Res. antes Resultado financeiro</b>	<b>18.571</b>	<b>19.439</b>	<b>-4,5%</b>	<b>73.943</b>	<b>53.629</b>	<b>37,9%</b>
Resultado financeiro	(20.089)	(12.397)	62,0%	(73.450)	(53.151)	38,2%
<b>Res. antes do IR e CS</b>	<b>(1.518)</b>	<b>7.042</b>	<b>-</b>	<b>493</b>	<b>478</b>	<b>3,1%</b>
IR e Contr. Social	(2.734)	(1.571)	74,0%	(7.457)	(4.095)	82,1%
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>(4.252)</b>	<b>5.471</b>	<b>-</b>	<b>(6.964)</b>	<b>(3.617)</b>	<b>92,5%</b>

## Comentário do Desempenho



### EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (“EBITDA”) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM n° 527, de 4 de outubro de 2012 (“Instrução CVM 527”), revogada pela resolução 156/22 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis.

O EBITDA da companhia atingiu **R\$19.047** no 3T23, uma redução de 3,2% em relação ao 3T22 e na comparação acumulada de 2023 apresentou um crescimento de 39,1% em relação ao mesmo período de 2022 atingindo **R\$75.461** nos 9M23.

	3T23	3T22	Var % 3T23/3T22	9M23	9M22	Var % 9M23/9M22
Res. antes IR e CS	(1.518)	7.042	-121,6%	493	478	3,1%
(-) Rec. Financeiras	(6.903)	(12.411)	-44,4%	(24.701)	(35.864)	-31,1%
(+) Desp. Financeiras	26.992	24.808	8,8%	98.151	89.015	10,3%
(+) Depr. Amortização	476	243	95,9%	1.518	610	148,9%
<b>EBITDA</b>	<b>19.047</b>	<b>19.682</b>	<b>-3,2%</b>	<b>75.461</b>	<b>54.239</b>	<b>39,1%</b>
Receita Líquida	38.371	34.378	11,6%	114.346	102.814	11,2%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>49,6%</b>	<b>57,3%</b>	<b>-7,7 p.p.</b>	<b>66,0%</b>	<b>52,8%</b>	<b>13,2 p.p.</b>

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

### EBITDA AJUSTADO

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

Neste trimestre o indicador atingiu **R\$19.092** no 3T23, uma leve redução de 7,1% em relação ao 3T22 devido ao maior resultado de equivalência patrimonial em 2022. No acumulado de 2023 o EBITDA ajustado atingiu **R\$60.292** já excluindo o efeito da venda da HBR4 Capuava realizada no 1T23, apresentando um crescimento de 1,5% nos 9M23 em relação aos 9M22.

	3T23	3T22	Var % 3T23/3T22	9M23	9M22	Var % 9M23/9M22
<b>EBITDA</b>	<b>19.047</b>	<b>19.683</b>	<b>-3,2%</b>	<b>75.461</b>	<b>54.239</b>	<b>39,1%</b>
(+/-) Outras Rec. e Desp.	(59)	(647)	-90,9%	(15.925)	(578)	2655,2%
(+/-) Res. Eq. Patrimonial	104	1.522	-93,2%	756	5.732	-86,8%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>19.092</b>	<b>20.558</b>	<b>-7,1%</b>	<b>60.292</b>	<b>59.393</b>	<b>1,5%</b>
Receita Líquida	38.371	34.378	11,6%	114.346	102.814	11,2%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>49,8%</b>	<b>59,8%</b>	<b>-10,0 p.p.</b>	<b>52,7%</b>	<b>57,8%</b>	<b>-5,1 p.p.</b>

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

**Comentário do Desempenho****INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA**

	3T23	2T23	Var % 3T23/2T23	4T22	Var % 3T23/4T22
Endividamento Total	1.166.618	1.167.804	-0,1%	1.169.848	-0,3%
(-) Disponibilidades	175.817	227.635	-22,8%	306.005	-42,5%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>990.801</b>	<b>940.169</b>	<b>5,4%</b>	<b>863.843</b>	<b>14,7%</b>
Total do Patrimônio Líquido	2.506.136	2.489.859	0,7%	2.473.464	1,3%
<b>Índice de Alavancagem Financeira</b>	<b>39,5%</b>	<b>37,8%</b>	<b>1,8 p.p.</b>	<b>34,9%</b>	<b>4,6 p.p.</b>
Propriedades para Investimentos (PPI)	3.559.898	3.496.179	1,8%	3.435.286	3,6%
<b>Relação Dívida Líquida / PPI</b>	<b>27,8%</b>	<b>26,9%</b>	<b>0,9 p.p.</b>	<b>25,1%</b>	<b>2,7 p.p.</b>

\* Informação não revisada pelos auditores independentes.

A Dívida Líquida atingiu R\$990.801, um crescimento de 5,4% no 3T23 em comparação ao trimestre anterior devido ao consumo de caixa do período. A Relação Dívida Líquida/PPI apresentou acréscimo de 0,9 p.p. e se mantém em patamares confortáveis com 27,8% no 3T23.

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

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

**Relacionamento com os Auditores Independentes**

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

A Companhia não contratou nenhum outro trabalho relacionado à auditoria até 30 de setembro de 2023.

## Comentário do Desempenho



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 2023

(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 e hospedagens. 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 originação 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 2023

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

Abaixo um resumo das principais propriedades para investimentos por classes de ativos:

<b>Empresa</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Situação em 30/09/2023</b>	<b>Segmento</b>	<b>Local</b>	<b>Tipo de consolidação</b>	<b>Valores das propriedades para investimento</b>
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	491.605
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	João Moura	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	204.495
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda	Infrapev Lajes – Cyrella	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	115.313
<b>Total Corporativo</b>						<b>811.413</b>
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	509.205
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	424.113
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	202.260
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	123.621
<b>Total Shopping</b>						<b>1.259.199</b>
HBR 28 - Investimentos Imobiliários Ltda	Window Moema	Obras em Andamento	ComVem	SP	Controlada	48.306
HBR 39 - Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo Klabin	Obras em Andamento	ComVem	SP	Controlada	47.306
HBR 71 - Investimentos Imobiliários Ltda	Harmonia	Operação	ComVem	SP	Controlada	49.299
HBR 83 - Investimentos Imobiliários Ltda	Av. Pamplona	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	56.488
<b>Total ComVem</b>						<b>201.399</b>
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	148.345
HBR 15 Investimentos Imobiliário Ltda	W São Paulo	Obras em Andamento	Outros	SP	Controlada	257.752
HBR 33 Investimentos Imobiliário Ltda	Wide	Operação	Outros	SP	Controlada	113.493
HBR Estacionamentos Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	137.025
HBR Sei Investimentos Imobiliários Ltda	Hotel	Operação	Outros	SP	Controlada em conjunto	75.832
<b>Total Outros</b>						<b>732.447</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

---

**Avaliação dos impactos da COVID-19 nos negócios e demonstrações 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 demonstrações contábeis intermediárias. A Companhia entende que atualmente não sofre mais riscos e incertezas em relação ao tema, aos seus negócios e nas jurisdições que atua.

**2. Base de elaboração, apresentação das informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis****2.1. Base de Preparação**

As Informações Contábeis Intermediárias – 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 foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As informações contábeis intermediárias foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da 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.

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

---

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

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 - 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 2022 e divulgadas em 21 de março de 2023. 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 07 de novembro de 2023, 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, na visão consolidado, 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.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo circulante	60.395	188.899	267.727	376.955
(-) Passivo circulante	(118.875)	(107.362)	(263.533)	(315.419)
<b>Capital circulante líquido</b>	<b>(58.480)</b>	<b>81.537</b>	<b>4.194</b>	<b>61.536</b>

**2.4. Base de consolidação**

As demonstrações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/09/2023	31/12/2022
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/09/2023	31/12/2022
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	62,50	100,00
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	85,00	100,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	60,00	100,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00
HBR Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

Razão social – Controladas	% Participação	
	30/09/2023	31/12/2022
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00

a) No primeiro trimestre de 2023, tivemos o ingresso de novos sócios.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo essa a data na qual a HBR Realty obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis intermediárias consolidadas utilizando o método de equivalência patrimonial.

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/09/2023	31/12/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial / participação indireta	27,33	27,33
Estacionamento do Mogi Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping. (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

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

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

**2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

**2.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB.**

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023. A Companhia está avaliando os impactos

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

dessas emissões/alterações em suas demonstrações contábeis intermediárias. Não são esperados impactos significativos.

**a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23**

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

**b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32**

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

**c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50**

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

**d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06**

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

**e) Alteração na norma IAS 7/CPC 03**

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

**f) Alteração na norma IAS 21/CPC 2**

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

**g) Alteração na norma IAS 1/CPC 26**

- a. Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;**

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024.

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	2.684	885	6.424	11.320
Aplicações financeiras (a)	-	-	36.840	31.987
	<b>2.684</b>	<b>885</b>	<b>43.264</b>	<b>43.307</b>

(a) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF) - Bradesco Empresas FIC de FI Referenciado DI TOP, não exclusivo, com liquidação imediata, sem vinculação a determinado prazo e remuneradas com base na variação de 100% a 103,5% do CDI.

As aplicações financeiras são resgatáveis sem prazo de vinculação e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.2. Títulos e valores mobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (a)	33.923	167.695	120.115	257.592
Aplicações financeiras (b)	1.199	1.197	1.199	1.197
Aplicações financeiras (c)	7.090	-	11.239	3.909
	<b>42.212</b>	<b>168.892</b>	<b>132.553</b>	<b>262.698</b>

(a) Aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Bradesco S.A.), com remuneração entre 100 e 103,5% sem prazo de resgate.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

- (b) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Itaú S.A.) com remuneração de 100% do CDI sem prazo de resgate.
- (c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.

**4. Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber (a)	236	193	12.911	10.716
Créditos a receber (b)	96	81	96	81
Contas a receber - Mogi Shopping (c)	-	-	5.573	8.161
Contas a receber - Suzano Shopping (d)	-	-	4.400	5.418
Linearização da receita (e)	8	33	13.019	13.513
Outras contas a receber	3	-	2.766	1.830
<b>Total</b>	<b>343</b>	<b>307</b>	<b>38.765</b>	<b>39.719</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(124)	(72)	(12.320)	(11.929)
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>235</b>	<b>26.445</b>	<b>27.790</b>
<b>Circulante</b>	<b>219</b>	<b>235</b>	<b>25.937</b>	<b>27.790</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>508</b>	<b>-</b>

- (a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;
- (b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil;
- (c) Refere-se aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping;
- (d) Refere-se aos aluguéis a receber dos lojistas Suzano Shopping;
- (e) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Os contratos vigentes são atualizados pelo IGP-M de acordo com a vigência do contrato.

Em 30 de setembro de 2023, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

<b>Aging list</b>	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
A vencer	212	249	26.997	29.983
Vencidos até 30 dias	14	14	843	630
Vencidos de 31 a 60 dias	10	11	593	308
Vencidos de 61 a 90 dias	9	1	364	174
Vencidos de 91 a 120 dias	21	2	565	209
Vencidos de 121 a 180 dias	23	-	753	327
Vencidos de 181 a 365 dias	24	21	2.230	1.618
Vencidos há mais de 365 dias	30	9	6.420	6.470
<b>Total</b>	<b>343</b>	<b>307</b>	<b>38.765</b>	<b>39.719</b>
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(124)	(72)	(12.320)	(11.929)
	<b>219</b>	<b>235</b>	<b>26.445</b>	<b>27.790</b>

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

	Controladora	Consolidado
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(100)</b>	<b>(18.712)</b>
Reversão (nota 19)	28	6.783
<b>Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>(72)</b>	<b>(11.929)</b>
Complemento (nota 19)	(52)	(391)
<b>Saldos PECLD em 30 de setembro de 2023</b>	<b>(124)</b>	<b>(12.320)</b>

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

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 2023.

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

**5. Tributos a recuperar**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Tributos retidos a recuperar (a)	4.768	64	6.530	70
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	2.176	34
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	6.678	8.194	8.198	9.649
	<b>11.446</b>	<b>8.258</b>	<b>16.904</b>	<b>9.753</b>

- (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 e serão compensados na apuração anual.
- (c) Saldo negativo de exercícios anteriores que são solicitadas restituições através de PERD/COMP.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

(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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	10.202	9.697	505	504	6.121	5.818	303	302
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	69.759	65.672	4.087	678	62.783	59.104	3.678	611
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A. (f)	70,00	70,00	40.652	3.948	9.149	1.084	28.456	2.764	6.404	705
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	36.755	-	(11)	-	36.755	-	(11)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	63,02	63,02	19.015	18.641	174	(44)	11.983	11.747	110	(28)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	21.345	20.922	423	386	11.953	11.716	237	216
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	100,00	(13.423)	(13.433)	10	8	(13.423)	(13.433)	10	8
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.832	8.951	881	708	9.832	8.951	881	708
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	275.874	271.117	(243)	3	165.966	163.104	(146)	2
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.638	7.882	257	205	7.774	7.093	231	185
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.787	10.726	(139)	(38)	9.708	9.653	(125)	(34)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	21.595	20.123	(2.978)	(1.718)	17.276	16.098	(2.382)	(1.375)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.764	4.444	(680)	(574)	3.764	4.444	(680)	(574)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.853	18.075	(222)	62	17.853	18.075	(222)	62
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	27.532	26.289	743	687	27.532	26.289	743	687
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	11.305	8.575	130	(772)	11.305	8.575	130	(772)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	20.264	20.002	212	(92)	20.264	20.002	212	(92)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	15.905	15.730	175	(148)	7.952	7.865	88	(74)
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.462	18.686	777	695	19.462	18.686	777	695
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	209.944	197.603	12.340	12.320	166.633	156.838	9.795	9.778
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	15.872	13.972	-	(15)	9.523	8.383	-	(9)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.682	2.226	(544)	(381)	1.682	2.226	(544)	(381)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.055	11.025	29	(22)	11.055	11.025	29	(22)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.864	8.580	(716)	(1.141)	7.864	8.580	(716)	(1.141)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.137	2.139	(1)	(28)	2.137	2.139	(1)	(28)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	82.272	73.062	1.309	(3.937)	24.682	21.919	393	(1.181)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	75	30	(5)	(25)	75	30	(5)	(25)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.055	22.854	(9.959)	173	21.055	22.854	(9.959)	173
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	560	559	1	(2)	560	559	1	(2)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2	3	(1)	(1)	2	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.886	8.210	(3)	(29)	10.886	8.210	(3)	(29)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	6.019	5.589	431	(95)	3.010	2.794	216	(48)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	62,50	100,00	2.632	1.932	8	(14)	1.645	1.932	5	(14)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2.897	2.894	3	(23)	2.607	2.604	3	(21)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

(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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	97.888	91.591	3.797	1.536	88.099	82.432	3.417	1.382
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.677	14.460	17	(14)	14.677	14.460	17	(14)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.533	3.423	(30)	(27)	4.533	3.423	(30)	(27)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.296	2.098	(401)	(397)	2.296	2.098	(401)	(397)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.036	30.903	583	(717)	33.036	30.903	583	(717)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.713	9.426	(3)	(29)	12.713	9.426	(3)	(29)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	161.143	149.466	77	175	96.686	89.680	46	105
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.854	6.492	(38)	(20)	6.854	6.492	(38)	(20)
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	85,00	100,00	12.555	9.111	52	(14)	10.672	9.111	45	(14)
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.560	1.162	(2)	(15)	2.560	1.162	(2)	(15)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.453	15.454	(1)	(14)	13.908	13.908	(1)	(13)
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	15.111	14.706	405	66	7.556	7.353	203	33
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.825	16.876	(1)	(60)	19.825	16.876	(1)	(60)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	637	630	7	(14)	637	630	7	(14)
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	60,00	100,00	29.786	17.456	7	(15)	17.872	17.456	4	(15)
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.156	(1)	(14)	4.155	4.156	(1)	(14)
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	41.434	38.146	(162)	229	41.434	38.146	(162)	229
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.620	6.398	2	(22)	10.620	6.398	2	(22)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	434	338	(3)	(11)	434	338	(3)	(11)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.160	21.279	31	(23)	24.160	21.279	31	(23)
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.184	8.085	(2)	(53)	8.184	8.085	(2)	(53)
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	40	5	(265)	(2)	40	5	(265)	(2)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	109	105	4	(2)	109	105	4	(2)
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.908	5.839	(1)	(27)	7.908	5.839	(1)	(27)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.570	14.336	234	52	16.570	14.336	234	52
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.924	4.925	(1)	(32)	4.924	4.925	(1)	(32)
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	33.123	33.635	(512)	(19)	23.186	23.544	(358)	(13)
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	14.770	15.129	(359)	(25)	7.385	7.563	(180)	(12)
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	839	741	(301)	(170)	839	741	(301)	(170)
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	80,00	80,00	32.476	22.779	(3)	(31)	25.981	18.223	(3)	(24)
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.970	2.791	(1)	(28)	3.970	2.791	(1)	(28)
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	456	7	(1)	(3)	456	7	(1)	(3)
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.353	2.699	4	(16)	3.353	2.699	4	(16)
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.790	7.398	(3.607)	(3)	4.790	7.398	(3.607)	(3)
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.098	7.788	(390)	256	8.098	7.788	(390)	256
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.823	10.665	8	69	10.823	10.665	8	69
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.016	3.919	(2)	(18)	4.016	3.919	(2)	(18)
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	35.210	31.352	8	(16)	35.210	31.352	8	(16)
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	7	(1)	(2)	5	7	(1)	(2)
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.159	6.346	12	(3)	12.159	6.346	12	(3)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

(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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
HBR Estacionamentos Ltda	100,00	100,00	139.874	138.715	1.159	674	139.874	138.715	1.159	674
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.372	2.785	1.587	1.286	4.372	2.785	1.587	1.286
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	430	803	1	112	430	803	1	112
Suzano Energy Equipamentos Ltda. (e)	-	-	-	-	-	11	-	-	-	4
Suzano Water Equipamentos Ltda. (e)	-	-	-	-	-	7	-	-	-	3
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	603.601	584.118	16.283	15.278	402.360	389.373	10.854	10.184
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	215.086	213.748	(10.762)	(14.711)	118.297	117.561	(5.919)	(8.091)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	53.203	51.023	1.480	68	26.601	25.511	740	34
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	23.088	21.614	(3.526)	(3.560)	11.544	10.807	(1.763)	(1.780)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	87.939	46.937	(82)	(187)	26.382	14.081	(25)	(56)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	167.736	161.879	(144)	(72)	50.321	48.564	(43)	(22)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	95.366	86.500	2.316	(36)	26.064	23.640	633	(10)
Mais valia investimentos (b)	-	-	-	-	-	-	35.528	27.261	-	-
<b>Total</b>							<b>2.122.483</b>	<b>2.004.567</b>	<b>15.556</b>	<b>10.905</b>
<b>Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (a)</b>							<b>(13.423)</b>	<b>(13.433)</b>		
<b>Ativo não circulante – Investimentos</b>							<b>2.135.906</b>	<b>2.018.000</b>		
<b>Total</b>							<b>2.122.483</b>	<b>2.004.567</b>		

- (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 primeiro trimestre de 2022, ocorreu a venda de 20% de participação da HBR 75 Investimentos Imobiliários 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 terceiro trimestre de 2022 a participação da HBR Realty foi adquirida pela controlada HBR 42 – Shopping Suzano.
- (f) No quarto trimestre de 2022 a HBR Realty adquiriu 5% de participação da HBR 4.
- (g) No primeiro trimestre de 2023, ocorreu o ingresso de novos sócios.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

(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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	215.086	213.748	(10.762)	(14.711)	118.297	117.561	(5.919)	(8.091)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	53.203	51.023	1.480	68	26.601	25.511	740	34
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	23.088	21.614	(3.526)	(3.560)	11.544	10.807	(1.763)	(1.780)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	87.939	46.937	(82)	(187)	26.382	14.081	(25)	(56)
HBR 73 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	167.736	161.879	(144)	(72)	50.321	48.564	(43)	(22)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	95.366	86.500	2.316	(36)	49.905	45.267	1.212	(19)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	655	1.285	8.320	6.956	393	775	5.042	4.202
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais valia investimentos (a)	-	-	-	-	-	-	45.252	36.986	-	-
<b>Total</b>							<b>329.195</b>	<b>300.052</b>	<b>(756)</b>	<b>(5.732)</b>

- (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. No período de 2023, tivemos a variação de R\$ 8.266 referente efeito da incorporação da HBR 7 na HBR 4.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora**

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.004.567</b>	<b>1.704.713</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	110.226	237.610
(+) Adições – Aquisições (a)	38.527	15.180
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(46.393)	(40.081)
(-) Recebimento de dividendos (c)	-	(307)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	15.556	87.452
<b>Saldo final</b>	<b>2.122.483</b>	<b>2.004.567</b>

## (a) Adições / Aquisições:

No período de 2023, como principal movimentação, tivemos a incorporação da HBR 7 na HBR 4 gerando um aumento de R\$ 27.555.

Em março de 2022, tivemos o aumento de capital no valor de R\$ 5.761 devido à 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

## (b) Baixas / Redução de capital:

**Baixas**

Em 2022, a Companhia efetuou a reversão da avaliação a valor justo devido novas expectativas sobre os empreendimentos HBR 4 – Pirelli, HBR 23 – Decathlon, HBR 58 – Av. Brigadeiro, HBR 62 – Osasco e HBR 70 – Rua Alvarenga no montante total de R\$ 29.472.

**Redução**

No período de 2023, como principal movimentação, tivemos a incorporação da HBR 7 na HBR 4 gerando uma redução de capital no valor de R\$ 36.755

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 exercício de 31 de dezembro 2022 a Companhia recebeu dividendos das investidas: HBR 2 – ComVem Pannunzio de R\$ 91, HBR 10 – ComVem Downtown de R\$ 96.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado**

	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>300.052</b>	<b>309.947</b>
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	16.276	25.230
(+) Adições – Aquisições (a)	19.239	931
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(192)	(10.784)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(5.424)	(5.989)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(756)	(19.283)
<b>Saldo final</b>	<b>329.195</b>	<b>300.052</b>

## a) Adições - aquisições

No período de 2023, tivemos com principal movimentação a incorporação da HBR 7 na HBR 4, gerando um impacto de R\$ 8.266.

## 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.

## c) Recebimento de dividendos

No período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 5.424 (em 31/12/2022 o montante de R\$ 5.989).

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**7. Propriedades para investimento**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>23.586</b>	<b>22.580</b>	<b>3.435.286</b>	<b>2.732.448</b>
(+) Adições (a)	-	27	121.773	297.420
(+) Aquisições (b)	-	-	19.712	306.425
(-) Baixas (c)	-	-	(7.672)	-
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	-	979	(9.201)	98.993
<b>Saldo final</b>	<b>23.586</b>	<b>23.586</b>	<b>3.559.898</b>	<b>3.435.286</b>

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

No terceiro trimestre de 2023, os principais impactos foram nos empreendimentos: HBR 51 - João Moura R\$ 10.984, HBR 56 - Rua da Balsa R\$ 4.438, HBR 42 Suzano Shopping R\$ 10.915, HBR 71 - ComVem Harmonia R\$ 1.438, HBR 62 - Osasco R\$ 5.238.

No segundo trimestre de 2023, os principais impactos foram nos empreendimentos: HBR 51 - João Moura R\$ 13.400, HBR 39 - Patteo Klabin R\$ 2.807, HBR 56 - Rua da Balsa R\$ 4.405, HBR 35 ComVem Urupema R\$ 1.994, HBR 71 - ComVem Harmonia R\$ 1.758, HBR 61 - Rua Pedroso Alvarenga R\$ 1.055.

No primeiro trimestre de 2023, os principais impactos foram nos empreendimentos: HBR 39 - Patteo Klabin R\$ 9.803, HBR 35 - Urupema R\$ 5.691, HBR 51 - João Moura R\$ 5.684, HBR 56 - Rua Balsa R\$ 5.558, HBR 71 - ComVem Harmonia R\$ 2.209; HBR 61 - Pedroso Alvarenga, R\$ 1.114.

No exercício findo de 31 de dezembro 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.

(b) Aquisições de propriedades

No período findo em 30 de setembro de 2023, as principais aquisições foram os empreendimentos: HBR 28 - ComVem Window Moema R\$ 1.011, HBR 83 - ComVem Rua Pamplona R\$ 9.602, HBR 77 - ComVem Av. Heitor Penteado R\$ 9.117.

No exercício findo de 31 de dezembro 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, HBR 53 - Enxovia Mall R\$ 1.524, HBR 63 - Santo Amaro x Pássaro das Flores R\$ 9.202, HBR 78 - João Lourenço R\$ 13.406, HBR 79 Brascan Open Mall R\$ 43.000, HBR 85 Av. Giovanni Gronchi R\$ 18.040.

(c) Baixas:

No período findo em 30 de setembro de 2023 tivemos como principal movimentação a venda da HBR 4 e a incorporação da HBR 7 na HBR 4, com uma variação líquida de R\$ 7.672.

(d) Valor justo

No primeiro trimestre de 2023, tivemos o impacto devido a incorporação da HBR 7 na HBR 4.

Em 31 de dezembro de 2022, o ajuste a valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no exercício, sendo registrado contra resultado R\$ 164.868, e contra patrimônio Líquido R\$ 60.141.

Em 23 de agosto 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 empreendimentos da Cyrela localizados na Cidade de São Paulo, nos quais serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários de uso misto. Em 31 de dezembro de 2021, o valor total atribuído aos imóveis é de R\$ 284.700, que não está registrado nas demonstrações contábeis da Companhia devido à exigência de cláusula suspensiva, com base nos contratos, a expectativa de lançamento era de 12 meses contados da assinatura do contrato. Em 31 de

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

dezembro de 2022, todas as cláusulas foram superadas, ocasionando o registro dos contratos.

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.

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes.

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel.

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.

	<b>31/12/2022</b>
Taxa de crescimento real/perpetuidade	7,44%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos
Taxa média de desconto	8,93%
Taxa média de "Cap rate"	7,44%

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 30/09/2023 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.559.898	3.709.161	149.263	3.417.216	-142.682

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo. Para o período findo em 30 de setembro de 2023, não ocorreram operações que demandassem a revisão do valor justo das propriedades, assim, as últimas avaliações são de 31 de dezembro de 2022.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**8. Outros Ativos**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Alienações de participações societárias	3.618	10.279	3.618	10.279
Alienações de propriedades (a)	-	-	34.321	-
Despesas reembolsáveis	57	2	4.900	417
Incentivos a locatários	-	-	19.965	23.959
Cessão de créditos imobiliários	-	-	29.504	22.512
Imóveis a comercializar	-	-	12.541	49.802
Demais ativos	1.813	126	8.438	595
<b>Total</b>	<b>5.488</b>	<b>10.407</b>	<b>113.287</b>	<b>107.564</b>
<b>Circulante</b>	<b>3.693</b>	<b>10.407</b>	<b>35.523</b>	<b>13.964</b>
<b>Não circulante</b>	<b>1.795</b>	<b>-</b>	<b>77.764</b>	<b>93.600</b>

(a) Valor do saldo a receber referente a venda da propriedade da HBR 4.

**9. Empréstimos e financiamentos**

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 10,80%	-	-	398.771	401.210
Capital de giro (b)	CDI	1,90%	-	14.295	440	15.393
Financiamento de obras (c)	TR e Poupança	3,90% a 11,80%	-	-	280.107	240.206
Custos antecipados a amortizar (d)			-	-	(1.521)	(1.624)
<b>Total</b>			<b>-</b>	<b>14.295</b>	<b>677.797</b>	<b>655.185</b>
<b>Circulante</b>			<b>-</b>	<b>14.295</b>	<b>43.477</b>	<b>58.619</b>
<b>Não circulante</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>634.320</b>	<b>596.566</b>

(a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 9,35% a 10,80% e poupança mais 5,19% para o período findo em 30 de setembro de 2023 e taxas de juros de 8,70% a 10,80% para o exercício de 2022;

(b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,90% a.a.;

(c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros entre 11% e 11,80%a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,9% e 4,9% a.a.

(d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato.

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 2023 no montante de R\$ 29.927, (R\$ 26.671 em 31 de dezembro de 2022).

**9.1. Movimentação do período**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>14.295</b>	<b>55.110</b>	<b>655.185</b>	<b>552.786</b>
Captações (a)	-	-	38.162	144.268
Pagamento do principal + Juros (b)	(14.286)	(44.246)	(32.293)	(67.655)
Encargos sobre financiamentos	(9)	3.431	16.743	25.786
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>14.295</b>	<b>677.797</b>	<b>655.185</b>

(a) No período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

HBR 51 - 3A João Moura R\$ 16.896, HBR 56 – ComVem Patteo SP R\$ 9.594, HBR 39 ComVem Patteo Klabin R\$ 4.526 e HBR 35 Shopping Urupema R\$ 4.517.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais captações e liberações: HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 49.815, HBR 51 - 3A João Moura R\$ 27.539, HBR 52 – ComVem Landscape Ecoville R\$ 3.418. HBR 56 – ComVem Patteo SP R\$11.290 – HBR 39 ComVem Patteo Klabin R\$12.454 – HBR 79 BCP ComVem R\$ 38.700.

(b) No período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia realizou as principais amortizações:

HBR Realty – R\$ 14.286; HBR 42 – Suzano Shopping R\$ 3.754, HBR 27 – Mogi Shopping R\$ 6.296, HBR 33 – ComVem Wide R\$ 2.080, HBR 35 – Shopping Urupema R\$ 2.070; HBR 16 – ComVem Jardim Europa R\$ 656.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty – R\$ 44.246; HBR 42 – Suzano Shopping R\$ 12.199, HBR 27 – Mogi Shopping R\$ 26.671, HBR 33 – ComVem Wide R\$ 10.104, HBR 35 – Shopping Urupema R\$ 6.082; HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 3.360.

**9.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores**

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

**9.3. Vencimentos**

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2024	10.759	44.758
2025	43.037	44.541
2026	43.037	44.541
2027 em diante	537.487	462.726
	<b>634.320</b>	<b>596.566</b>

**9.4. Cláusulas restritivas**

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

Para os períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 30 de setembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

**10. Debêntures**

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	367.531	367.074	502.951	531.309
(-) Custos a amortizar (b)			(3.989)	(4.250)	(14.130)	(16.645)
<b>Total</b>			<b>363.542</b>	<b>362.824</b>	<b>488.821</b>	<b>514.664</b>
<b>Circulante</b>			<b>31.965</b>	<b>29.896</b>	<b>43.582</b>	<b>43.059</b>
<b>Não circulante</b>			<b>331.577</b>	<b>332.928</b>	<b>445.239</b>	<b>471.605</b>

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**10.1. Movimentação do período**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>362.824</b>	<b>355.320</b>	<b>514.664</b>	<b>514.988</b>
Pagamento do principal + juros (amortização) (a)	(28.789)	(35.793)	(67.265)	(64.990)
Encargos sobre financiamentos	29.507	43.297	41.422	64.666
<b>Saldo final</b>	<b>363.542</b>	<b>362.824</b>	<b>488.821</b>	<b>514.664</b>

a) Amortizações

No período de janeiro a setembro de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as principais amortizações: HBR 3 – TIM/Pirelli R\$ 9.866, HBR 4 – Pirelli R\$ 26.819, HBR Realty R\$ 28.789.

No período de janeiro a dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as principais amortizações: HBR 3 – TIM/Pirelli R\$ 12.935, HBR 4 – Pirelli R\$ 10.182, HBR Realty R\$ 34.068, HBR 23 – Centro Empresarial Tamboré R\$ 7.395.

**10.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - 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 Luís 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 Decathlon, 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.

**10.3. 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 Luís 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 Decathlon, 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.

**10.4. 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 Decathlon, correspondente a 100% do capital social.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**10.5. Vencimentos**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2024	7.991	24.763	10.895	36.322
2025	31.964	21.253	43.582	32.813
2026	31.964	21.253	43.582	32.813
2027 em diante	259.658	265.659	347.180	369.657
	<b>331.577</b>	<b>332.928</b>	<b>445.239</b>	<b>471.605</b>

**10.6. 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 os períodos findos em 31 de dezembro de 2022 e 30 de setembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

**11. Contas a pagar de aquisição de imóveis**

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. (e)	18.014	17.468
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	92
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	4.709
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.329	17.329
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (n)	37.380	37.220
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	11.357	11.889
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.(g)	2.761	2.185
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.(h)	-	260

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (o)	22.019	21.773
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	48.959	48.969
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda (j)	5.173	4.665
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda (p)	8.934	8.934
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	2.662	4.579
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.(k)	25.352	25.661
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	16.745	15.966
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	2.640	2.640
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(l)	82.906	85.994
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.(m)	15.500	15.480
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.(s)	9.141	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (q)	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	8.266	2.483
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (r)	9.668	15.104
<b>Total</b>	<b>376.213</b>	<b>374.807</b>
<b>Circulante</b>	<b>69.685</b>	<b>105.796</b>
<b>Não circulante</b>	<b>306.528</b>	<b>269.011</b>

- (a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra;
- (b) Aquisição de parte dos terrenos na rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 13.064, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 10.717, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.662 – HBR 64;
- (c) 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\$ 485, correção monetária de R\$ 1.270, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 16.745 – HBR 69;
- (d) Aquisição de um terreno na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 19.155, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 4.859, reversão de permuta no valor de R\$ 6.030, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 8.266 – HBR 83
- (e) 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\$ 8.014, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 18.014 – HBR 3;
- (f) Aquisição de um imóvel TAG GR IV pelo montante de R\$ 14.530, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.112, correção monetária de R\$ (61), permanecendo um saldo a pagar de R\$ 11.357 – HBR 39;
- (g) Aquisição de imóveis TGSP pelo montante de R\$ 2.672, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 598, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.761 – HBR 40;
- (h) Aquisição de terreno na av. 9 de julho, pelo montante de R\$ 1.445, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.445, não tendo mais saldo a pagar - HBR 41;
- (i) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 57.295, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 12.686, correção monetária no valor de R\$ 4.350, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 48.959 - HBR 49;
- (j) Aquisição de imóvel situado na av. Brigadeiro Luiz Antônio, 3438, pelo montante de R\$ 6.664, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.999, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 5.173 - HBR 58;
- (k) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 30.905, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 7.846, correção monetária no valor de R\$ 2.293, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 25.352 - HBR 68;
- (l) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 108.125, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 32.404 correção monetária no valor de R\$ 7.187, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 82.907 - HBR 75;
- (m) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 18.174, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.104, correção monetária no valor de R\$ 430, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.500 - HBR 76;
- (n) Aquisição de imóvel Cotovia Lajes pelo montante de R\$ 45.152, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 10.847, correção monetária no valor de R\$ 3.076 permanecendo um saldo a pagar de R\$ 37.380 - HBR 38;
- (o) Aquisição de imóvel Cotovia GPA pelo montante de R\$ 25.047, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 4.038, correção monetária no valor de R\$ 1.010, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 22.019 - HBR 44;
- (p) Aquisição de parte dos terrenos na Rua Santo Amaro – Santo Amaro x Pássaros das Flores, pelo montante de R\$ 8.934 - HBR 63;
- (q) Aquisição de parte dos terrenos na Rua João Lourenço, 706, 718 e 736, pelo montante de R\$ 13.072 - HBR 78;
- (r) Aquisição de imóvel Cury— Av. Giovanni Gronchi, pelo montante de R\$ 18.040, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 11.612, correção monetária no valor de R\$ 3.240 permanecendo um saldo a pagar de R\$ 9.668 - HBR 85.
- (s) Aquisição de parte dos terrenos na Avenida Heitor Penteado, nº 1.393, pelo montante de R\$ 9.116, correção monetária no valor de R\$ 25, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 9.141 - HBR 77.

**11.1. Movimentação do período**

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>374.807</b>	<b>94.869</b>
(+) Adições e atualizações (a)	20.379	11.789
(+) Aquisições (b)	19.620	342.864
(-) Baixas (c)	(38.593)	(74.715)
<b>Saldo Final</b>	<b>376.213</b>	<b>374.807</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**(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 39 - ComVem Patteo Klabin, HBR 40 – ComVem ELO, HBR 58 – ComVem Av. Brigadeiro, HBR 64 – ComVem França Pinto, HBR 69 - ComVem Itacolomi, HBR 77 - Heitor Penteado, HBR 78 - João Lourenço, HBR 83 - ComVem Av. Pamplona. HBR 85 ComVem Cury, HBR 38 - 3A Cotovia Lajes, HBR 44 – ComVem Cotovia GPA, HBR 49 – 3A Ascendino Lajes, HBR 68 – ComVem Ascendino, HBR 75 – 3A Infraprev Lajes e HBR 76 – ComVem Infraprev.

Atualização monetária pelo IPCA referente aquisição do imóvel pela HBR 64 - ComVem França Pinto.

**(b) Principais Aquisições**

No período de 2023, a Companhia por meio da controlada HBR 83, efetuou a aquisição de imóveis na Rua Pamplona pelo montante de R\$ 10.503 e HBR 77 efetuou aquisições de imóveis na Avenida Heitor Penteado, pelo montante de R\$ 9.117.

No exercício de 2022, foram superadas as cláusulas suspensivas dos empreendimentos Infraprev no montante de R\$ 88.200, Carandá no montante de R\$ 126.300 e Cotovia no montante de R\$ 70.200.

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.

**(c) Histórico de baixas mais relevantes**

No período de 2023, tivemos uma baixa referente a incorporação da HBR 7 pela HBR 4.

No exercício de 31 de dezembro de 2022, a Companhia teve como principais amortizações: HBR 64 – França Pinto R\$ 5.317. HBR 70 – Rua Alvarenga R\$ 3.065.

**11.2. Atualizações e correções**

Atualizações monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
IPCA	993	15.196
INPC	18.014	17.468
INCC	296.026	287.751
FIXO	61.180	54.392
	<b>376.213</b>	<b>374.807</b>

**12. 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 15 – Opportunities Hotel W São Paulo Funchal, HBR 18 -ComVem Bosque Maia, HBR 33 – Empreendimento Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, HBR 62 – ComVem Osasco, HBR 56 – ComVem Rua da Balsa, HBR 57 – ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Harmonia, HBR 78 – João Lourenço, HBR 58 - ComVem Brigadeiro, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade-.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no período findo em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 2.387 (R\$ 2.207 no período findo em 30 de setembro de 2022) 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 período findo em 30 de setembro de 2023 foi de R\$ 793 (R\$ 738 no período findo em 30 de setembro de 2022). Vigência de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

**12.1 Contas a receber com partes relacionadas**

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
HBR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.772	16.524	-	-
HBR 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.494	12.926	-	-
HBR 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.077	6.908	-	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.838	17.368	-	-
HBR 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.226	8.738	-	-
HBR 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.694	28.947	-	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
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 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	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S/A (b)	13	20	13	20
Condomínio - Shopping Mogi das Cruzes (c)	13	-	13	-
Condomínio - Shopping Suzano (d)	19	-	19	-
Condomínio - Shopping Urupema (e)	84	-	84	-
<b>Total</b>	<b>103.023</b>	<b>103.224</b>	<b>2.819</b>	<b>2.710</b>

(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 do condomínio Mogi Shopping, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

(d) Valores a receber do condomínio Suzano Shopping, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

(e) Valores a receber do condomínio Shopping Urupema, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**12.2 Contas a pagar com partes relacionadas**

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	-	-	1.060	921
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	16.840	16.725
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	58.991	45.011	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	301	281	301	282
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	-	468
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	4.738
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	27.775	23.364
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	5.705	5.621
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	287	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	11.491	8.265
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda (j)	-	-	1.332	1.332
<b>Total</b>	<b>59.292</b>	<b>45.292</b>	<b>68.777</b>	<b>62.003</b>

- (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.
- (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, quitado em 2023.
- (c) HBR 33 - Wide referente a gastos com construção do empreendimento.
- (d) HBR 43 - ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros, com vencimento final em 30 de novembro de 2023.
- (e) HBR 28 - ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema, 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.
- (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC (centro de serviços compartilhados).
- (h) HBR 71 – ComVem Harmonia referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com a Hesa 185.
- (i) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2.
- (j) HBR 59 – Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.
- (k) HBR 41 – ComVem Nove de Julho referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto com a Hesa 189.

**12.3. Remuneração dos administradores****Remuneração global**

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

**Remuneração fixa**

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

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Salários e honorários dos administradores	3.178	1.676
Encargos sociais dos administradores	701	529
Conselho de administração e Fiscal e COAUD (a)	960	488
	<b>4.839</b>	<b>2.693</b>

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

## Remuneração variável

- a) A Companhia possui plano de opção de compra de ações (“*stock options*”). As perdas e/ou ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de *vesting*) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”. As práticas adotadas pela Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 24.b.

No período findo em 30 de setembro de 2023 os montantes registrados, nas informações contábeis intermediárias, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Montantes acumulados até 30/09/2023
2021	15,93	21/01/2021	2.744

- b) A Companhia possui um plano de incentivo de longo prazo, em 2023 foi instituído o 1º programa. As provisões relacionadas ao programa estão registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”. As práticas adotadas pela Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 24.c.

No período findo em 30 de setembro de 2023 os montantes registrados como despesa, nas informações contábeis intermediárias, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Montantes acumulados até 30/09/2023
2023	4,18	376

**13. Outros passivos**

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Receitas de cessão de direitos antecipadas		-	7.481	25.192
Aquisições de participações societárias (a)		-	2.780	2.780
Outras contas a pagar (b)	12.007	3.277	8.493	14.353
<b>Total</b>	<b>12.007</b>	<b>3.277</b>	<b>18.754</b>	<b>42.325</b>
<b>Circulante</b>	<b>9.328</b>	<b>808</b>	<b>9.271</b>	<b>29.804</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.679</b>	<b>2.469</b>	<b>9.483</b>	<b>12.521</b>

- (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 principal linha: retenção contratual no montante de R\$ 5.021. Na visão controladora temos registrado como principal linha: conta corrente com operações em empreendimentos em conjunto no montante de R\$ 8.290.

**14. Provisão para demandas judiciais****14.1. Prováveis**

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Trabalhista (a)	215	90	215	90
Cível (b)	-	-	-	6
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>90</b>	<b>215</b>	<b>96</b>

a) Tivemos a inclusão de uma nova ação trabalhista com status de provável no período.

b) Tivemos alterações no período de 2023 conforme estimativas dos advogados externos.

**14.2. 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Trabalhista (a)	1.492	398	2.247	827
Cível (a)	12	10	1.021	2.024
<b>Total</b>	<b>1.504</b>	<b>408</b>	<b>3.268</b>	<b>2.851</b>

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

**14.3 Supremo Tribunal Federal (STF)**

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

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

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis intermediárias de 30 de setembro de 2023.

**15. Tributos diferidos****15.1. Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais e base negativa**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
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
<b>Total</b>	<b>36.783</b>	<b>36.783</b>	<b>61.088</b>	<b>61.088</b>

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.579	1.579	105.358	105.358
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	569	569	37.929	37.929
<b>Total</b>	<b>2.148</b>	<b>2.148</b>	<b>143.287</b>	<b>143.287</b>

**16. Patrimônio líquido****16.1. Capital social**

Em 30 de setembro de 2023 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**16.2. 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).

	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)
<b>Saldo em 30 de setembro de 2023</b>	<b>34.451</b>

**16.3. Transações de capital**

A Companhia realizou transações de capital no terceiro trimestre de 2022 referente a aquisição de participação da controlada HBR 42 da HBR Realty, referente as investidas Suzano Energy e Suzano Water. Saldo em 30 de setembro de 2023 R\$ 12.734 (R\$ 12.734 em 31 de dezembro de 2022).

**16.4. Ajuste de avaliação patrimonial**

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

Descrição	Valor
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>-</b>
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
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo das investidas da Controladora	(44.764)
<b>Saldo em 01 de janeiro de 2016</b>	<b>103.441</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	3.413
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>106.854</b>
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(22.427)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>84.427</b>

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 AVJ está sendo ajustado no resultado de cada exercício.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**16.5. Reserva de lucro - Destinação do resultado****16.5.1 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.

**16.5.2 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 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 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Ações em tesouraria	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>20.776</b>	<b>98.567</b>	-	<b>274.902</b>	<b>394.245</b>
Constituição da reserva legal – 5%	7.808	-	-	-	7.808
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	37.089	-	-	37.089
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	111.266	111.266
Absorção do prejuízo do exercício (a)	-	-	-	(65.028)	(65.028)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>28.584</b>	<b>135.656</b>	-	<b>321.140</b>	<b>485.380</b>
Constituição da reserva legal – 5%	3.152	-	-	-	3.152
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	14.972	-	-	14.972
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	44.915	44.915
Ajuste de avaliação patrimonial (a)	-	-	-	(6.429)	(6.429)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	-	<b>359.626</b>	<b>541.989</b>
Ajuste de avaliação patrimonial (b)	-	-	-	1.772	1.772
Ações em tesouraria (c)	-	-	(2.759)	-	(2.759)
<b>Saldo em 30 de setembro de 2023</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	<b>(2.759)</b>	<b>361.398</b>	<b>541.003</b>

- (a) Valor da realização da avaliação a valor justo, devido mudança de expectativa da Administração em relação as propriedades de investimento.
- (b) Valor referente avaliação a valor justo, devido incorporação da HBR 7 para a HBR 4 e valor da realização da avaliação a valor justo, devido mudança de expectativa da Administração em relação as propriedades de investimento.
- (c) Programa de recompra de ações, vide nota explicativa 16.7.

**16.5.3 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.

**16.5.4 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:

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

- 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.

**16.6. 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 2023.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no prejuízo do período findo em 30 de setembro de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2022.

	30/09/2023	30/09/2022
<b>Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia</b>	<b>(19.376)</b>	<b>(9.075)</b>
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
<b>Prejuízo por ação - R\$</b>	<b>(0,19)</b>	<b>(0,09)</b>

**16.7. Programa de recompra de ações**

Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º programa, - (vide nota 24.c). As recompras deverão ocorrer no período de até 18 (dezoito) meses, contados a partir de 04 de maio de 2023, até o montante total de 650.000 ações ordinárias. Ao longo do período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia adquiriu 490.100 ações pelo valor médio de R\$ 5,63 (cinco reais e sessenta e três centavos).

**17. Receita líquida**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita de aluguel de imóveis (a)	239	742	270	802	33.840	98.688	32.712	100.550
Estacionamento	-	-	-	-	1.266	3.291	907	2.170
Prestação de serviço - Taxa de administração	901	2.767	917	3.063	1.466	4.424	1.479	4.521
Linearização da receita	(3)	(26)	(9)	(27)	(139)	(494)	262	715
Hospedagem	-	-	-	-	6.784	19.175	3.087	7.686
Outras receitas (b)	-	-	-	-	587	1.947	610	1.897
Descontos concedidos (c)	-	(1)	-	(25)	(2.348)	(3.371)	(1.600)	(5.447)
Tributos sobre as receitas	(142)	(470)	(146)	(477)	(3.085)	(9.314)	(3.079)	(9.278)
	<b>995</b>	<b>3.012</b>	<b>1.032</b>	<b>3.336</b>	<b>38.371</b>	<b>114.346</b>	<b>34.378</b>	<b>102.814</b>

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía dois clientes (locatários) que eram responsáveis por mais de 25% da receita líquida total da Companhia, o cliente 1 representa o montante de R\$ 19.450 correspondente a 17% da receita líquida total, e o cliente 2 representa o montante de R\$ 9.033 correspondente a 8% da receita líquida

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

total, (em 30 de setembro de 2022 o cliente 1 representava o montante de R\$ 17.974 correspondente a 17% da receita líquida e o cliente 2 representa o montante de 8.529 correspondente a 8% da receita líquida).

- (b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.  
(c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis.

**18. Custos**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Aluguel de imóveis	(246)	(727)	(214)	(625)	(246)	(727)	(219)	(3.080)
Gastos com consumo e IPTU	(35)	(90)	(27)	(84)	(1.357)	(3.850)	(986)	(3.010)
Condomínio (a)	(56)	(168)	(10)	(255)	(2.816)	(5.825)	(631)	(2.599)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(131)	(513)	(253)	(828)
Comissões	(63)	(167)	(59)	(171)	(1.089)	(2.717)	(745)	(2.099)
Outros Custos	(20)	(57)	(30)	(94)	(974)	(2.878)	(574)	(1.635)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	-	(486)	(1.360)	(396)	(1.183)
Serviços de manutenção	-	-	-	-	(208)	(734)	(123)	(340)
Custos de pessoal	-	-	-	-	(1.012)	(2.486)	(532)	(1.633)
	<b>(420)</b>	<b>(1.209)</b>	<b>(340)</b>	<b>(1.229)</b>	<b>(8.319)</b>	<b>(21.090)</b>	<b>(4.459)</b>	<b>(16.407)</b>

- a) Em 2023, iniciamos as operações da: HBR 35 – Shopping Patteo Urupema e HBR 79 - Brascan Open Mall.

**19. Despesas gerais e administrativas**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Despesas com pessoal	(6.545)	(18.618)	(6.243)	(16.634)	(6.593)	(18.958)	(6.366)	(17.086)
Serviços consultoria	(808)	(2.979)	(768)	(2.485)	(1.659)	(5.867)	(2.861)	(6.327)
Depreciação e amortização	(225)	(692)	(94)	(241)	(476)	(1.518)	(243)	(610)
PECLD (nota 4)	(63)	(52)	(16)	41	(142)	(391)	2.004	3.172
Despesas gerais	(245)	(923)	(201)	(1.286)	(1.335)	(3.673)	(1.007)	(3.151)
	<b>(7.886)</b>	<b>(23.264)</b>	<b>(7.322)</b>	<b>(20.605)</b>	<b>(10.205)</b>	<b>(30.407)</b>	<b>(8.473)</b>	<b>(24.002)</b>

**20. Outras receitas e despesas**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Outras provisões	68	377	425	99	33	348	394	68
Outras receitas e despesas (a)	(367)	(674)	(34)	(21)	26	15.577	253	510
	<b>(299)</b>	<b>(297)</b>	<b>391</b>	<b>78</b>	<b>59</b>	<b>15.925</b>	<b>647</b>	<b>578</b>

- (a) Ganho referente a venda da propriedade da HBR 4 – R\$ 15.135.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**21. Resultado financeiro**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Juros sobre aplicações financeiras	2.276	11.371	8.764	27.324	6.279	23.233	11.780	33.337
Variação monetária ativa	32	149	228	1.504	445	768	229	1.505
Outras receitas financeiras	199	679	58	189	468	1.759	402	1.022
Tributos sobre receita financeira	(116)	(568)	-	-	(289)	(1.059)	-	-
<b>Receita financeira</b>	<b>2.391</b>	<b>11.631</b>	<b>9.050</b>	<b>29.017</b>	<b>6.903</b>	<b>24.701</b>	<b>12.411</b>	<b>35.864</b>
Variação monetária passiva	-	-	-	(12)	(31)	(552)	80	(3.361)
Despesas bancárias	(3)	(10)	(4)	(9)	(48)	(156)	(42)	(136)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(4.872)	(23.408)	(6.426)	(28.636)	(26.290)	(94.803)	(24.021)	(83.817)
Outras despesas financeiras	(66)	(191)	(50)	(175)	(623)	(2.640)	(825)	(1.701)
<b>Despesa financeira</b>	<b>(4.941)</b>	<b>(23.609)</b>	<b>(6.480)</b>	<b>(28.832)</b>	<b>(26.992)</b>	<b>(98.151)</b>	<b>(24.808)</b>	<b>(89.015)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(2.550)</b>	<b>(11.978)</b>	<b>2.570</b>	<b>185</b>	<b>(20.089)</b>	<b>(73.450)</b>	<b>(12.397)</b>	<b>(53.151)</b>

**22. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos****22.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos**

	Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Imposto de renda e contribuição social correntes	(2.734)	(7.457)	(1.571)	(4.095)
	<b>(2.734)</b>	<b>(7.457)</b>	<b>(1.571)</b>	<b>(4.095)</b>

**22.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(7.099)</b>	<b>(19.376)</b>	<b>3.856</b>	<b>(9.075)</b>	<b>(1.518)</b>	<b>493</b>	<b>7.042</b>	<b>478</b>
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	2.414	6.588	(1.311)	3.086	516	(168)	(2.394)	(163)
<b>Efeitos Tributários Sobre:</b>								
Resultado de equivalência patrimonial	1.236	5.289	2.771	3.708	(35)	(257)	(517)	(1.949)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeito do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	-	-	-	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(3.650)	(11.877)	(1.459)	(6.793)	(3.215)	(7.032)	1.340	(1.984)
- Efeitos mudança de regime tributário	-	-	-	-	-	-	-	-
- Adição provisão PECLD	2	80	(5)	14	(37)	(47)	681	1.078
- Constituição diferido prejuízos anos anteriores								
- Outras Exclusões / Adições	(3.652)	(11.957)	(1.454)	(6.807)	(3.178)	(6.985)	659	(3.062)
<b>Total da despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.734)</b>	<b>(7.457)</b>	<b>(1.571)</b>	<b>(4.095)</b>
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	180,1%	(1512,5%)	(22,3%)	(856,8%)

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

**23. 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 2023:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
	Custo	Custo	Custo	Custo
	Amortizado	Amortizado	Amortizado	Amortizado
<b>Ativos</b>				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	36.840	31.987
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	42.212	168.892	132.553	262.698
Contas a receber, líquido (Nota 4)	219	235	26.445	27.790
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>42.431</b>	<b>169.127</b>	<b>195.838</b>	<b>322.475</b>
<b>Passivos</b>				
Fornecedores	357	451	16.910	9.700
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 9)	-	14.295	677.797	655.185
Debêntures (Nota 10)	363.542	362.824	488.821	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 11)	-	-	376.213	374.807
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>363.899</b>	<b>377.570</b>	<b>1.559.741</b>	<b>1.554.356</b>

(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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

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 2023.

	Nível hierárquico do valor justo	30/09/2023		31/12/2022	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	36.840	36.840	31.987	31.987
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	132.553	132.553	262.698	262.698
Contas a receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	26.445	26.445	27.790	27.790
<b>Passivos</b>					
Fornecedores (a)	-	16.910	16.910	9.700	9.700
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 9) (a)	-	677.797	677.797	655.185	655.185
Debêntures (Nota 10) (a)	-	488.821	488.821	514.664	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 11) (a)	-	376.213	376.213	374.807	374.807

(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****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 9, e sobre a debentures estão mencionados na nota explicativa nº 10.

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 2023

(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 2023:

	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Acima de dois anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos (nota 9)	43.477	86.074	548.246	677.797
Debêntures (nota 10)	43.582	87.164	358.075	488.821
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 11)	69.685	139.370	167.158	376.213
<b>Total</b>	<b>156.744</b>	<b>312.608</b>	<b>1.073.479</b>	<b>1.542.831</b>

**(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 2023

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

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 30/09/2023	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2023		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
<b>Ativo</b>					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	36.840	Queda do CDI	12,76%	9,57%	6,38%
			41.541	40.366	39.190
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	132.553	Queda do CDI	12,76%	9,57%	6,38%
			149.467	145.238	141.010
Contas a receber (Nota 4)	26.445	Queda do IGP-M	(7,41%)	(9,88%)	(14,82%)
			24.485	23.832	22.526
<b>Passivo</b>					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	298.532	Alta do INCC	3,18%	3,98%	4,77%
			308.025	320.269	322.718
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	18.014	Alta do INPC	3,79%	4,74%	5,69%
			18.697	19.582	19.760
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	49.999	Fixo	0,00%	0,00%	0,00%
			49.999	49.999	49.999
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 11)	9.668	IPCA	4,52%	5,65%	6,78%
			10.105	10.676	10.790
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	677.357	Alta da TR	2,07%	2,59%	3,10%
			691.371	709.251	712.827
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	440	Alta do CDI	12,76%	15,95%	19,14%
			496	575	591
Debêntures (Nota 10)	488.821	Alta do IPCA	4,52%	5,65%	6,78%
			510.916	539.782	545.556

**(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 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as demonstrações contábeis intermediárias 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 2023

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.166.618	1.169.849
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(175.817)	(306.005)
<b>Dívida líquida</b>	<b>990.801</b>	<b>863.844</b>
Total do patrimônio líquido	2.506.136	2.473.464
<b>Índice de alavancagem financeira</b>	<b>39,54%</b>	<b>34,92%</b>

**24. 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 exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (*vesting period*) pelos administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado *Black & Scholes*.

Em caso de cancelamento de um plano de 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)).

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

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

	<b>Planos outorgados em: 2021</b>
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

c) Plano de incentivo de longo prazo, 1º programa.

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

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

	<b>Plano Outorgado em: 2023</b>
Data da outorga	21/03/2023
Quantidade de ações previstas no 1º ano	179.426
Prazo máximo para a entrega das ações	21/03/2026
Valor justo das ações na data da outorga (valor em reais)	750.000
Preço médio de exercício (valor em reais)	4,18

**25. 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 1.990.018.094, com vigência até 30 de novembro de 2023.

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

**26. Informação por segmento**Critério 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.

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2023

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

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

	Consolidado					Total
	30/09/2023					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos (a)	Eliminação	
<b>Ativo</b>						
Ativo circulante	55.354	46.660	22.738	142.975	-	267.727
Outros ativos não circulantes	92.149	117.423	193.012	2.334.028	(2.255.496)	481.116
Propriedades para investimento	1.146.026	749.993	999.928	657.501	6.450	3.559.898
<b>Total do ativo</b>	<b>1.293.529</b>	<b>914.076</b>	<b>1.215.678</b>	<b>3.134.504</b>	<b>(2.249.046)</b>	<b>4.308.741</b>
<b>Passivo</b>						
Passivo circulante	252.903	123.738	107.330	163.102	(383.540)	263.533
Passivo não circulante	420.655	460.848	193.557	487.996	(23.984)	1.539.072
Patrimônio líquido	619.971	329.490	914.791	2.483.406	(1.841.522)	2.506.136
<b>Total do passivo</b>	<b>1.293.529</b>	<b>914.076</b>	<b>1.215.678</b>	<b>3.134.504</b>	<b>(2.249.046)</b>	<b>4.308.741</b>

	Consolidado					Total
	30/09/2023					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos (a)	Eliminação	
Receita	15.812	35.686	22.318	40.530	-	114.346
Custos	(4.735)	(2.751)	(2.007)	(11.597)	-	(21.090)
Despesas Gerais e Administrativas	(2.911)	(1.747)	(143)	(13.756)	-	(18.557)
Resultado Financeiro	(20.180)	(29.309)	(970)	(22.991)	-	(73.450)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(878)	1.884	20.180	(21.942)	(756)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(2.085)	(743)	(2.494)	(2.135)	-	(7.457)
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(14.099)</b>	<b>258</b>	<b>18.588</b>	<b>10.231</b>	<b>(21.942)</b>	<b>(6.964)</b>

(a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 257.752, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 148.345, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 137.025, HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 153.550.

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

	Consolidado					Total
	30/09/2022					
	ComVem	Malls	3A	Outros Ativos (a)	Eliminação	
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)	19.067	(20.847)	(5.732)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(743)	(249)	(2.453)	(650)	-	(4.095)
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<b>(2.112)</b>	<b>5.856</b>	<b>15.516</b>	<b>(2.030)</b>	<b>(20.847)</b>	<b>(3.617)</b>

(a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 257.752, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 148.300, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 137.025, HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 111.326 e HBR 4 – *Opportunities* Pirelli R\$ 44.295.

## 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) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais 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, emitida pelo "International Accounting Standards Board (IASB)", 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 findos em 30 de setembro de 2023, 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 nº 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, 07 de novembro de 2023.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1

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

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

### **PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "HBR"), em reunião realizada em 01 de novembro de 2023, às 10h00, na filial da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.055, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, e por videoconferência, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e, especialmente, nos termos do artigo 163, VI, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, em análise às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período de 01 de julho de 2023 a 30 de setembro de 2023, acompanhadas das correspondentes Notas Explicativas, do comentário de desempenho da Administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, após os esclarecimentos prestados, opinaram pela emissão de parecer favorável, no sentido de que não tiveram conhecimento de fato ou evidência que indiquem que as informações incluídas na documentação supracitada, na forma apresentada, não estejam em condições de serem divulgadas.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

José Henrique Longo

Evandro Rezera

Leda Maria Deiro Hahn

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

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário 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 2023, acompanhadas do Comentário do Desempenho da Companhia e do Relatório de revisão especial 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, 7 de novembro de 2023.

Djalma Soares dos Santos Junior  
Coordenador

Rodolpho Amboss  
Membro

José Luiz Acar Pedro  
Membro

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 7 de novembro de 2023 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 2023.

Mogi das Cruzes, 7 de novembro de 2023.

Luiz Henrique Rodrigues Costa  
Diretor presidente

Daniel Viterbo  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente Os Diretores da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 7 de novembro de 2023 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 2023.

Mogi das Cruzes, 7 de novembro de 2023.

Luiz Henrique Rodrigues Costa  
Diretor presidente

Daniel Viterbo  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores