

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	12
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	14
-----------------------------	----

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	21
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	22
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	24
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
---	----

Notas Explicativas	33
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	87
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	90
---	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	91
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	92
---	----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

93

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.373.582	2.361.018	1.446.988
1.01	Ativo Circulante	188.899	454.009	61.910
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	885	3.854	45.713
1.01.02	Aplicações Financeiras	168.892	421.243	2.796
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	168.892	421.243	2.796
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	168.892	421.243	2.796
1.01.03	Contas a Receber	235	446	1.056
1.01.03.01	Clientes	235	446	1.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.258	4.309	4.010
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.258	4.309	4.010
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.629	24.157	8.335
1.01.08.03	Outros	10.629	24.157	8.335
1.01.08.03.01	Outros ativos	10.407	22.741	6.783
1.01.08.03.02	Adiantamentos	222	1.416	1.552
1.02	Ativo Não Circulante	2.184.683	1.907.009	1.385.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	140.007	157.060	10.398
1.02.01.07	Tributos Diferidos	36.783	36.783	10.398
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	103.224	116.802	0
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	103.224	116.802	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	3.475	0
1.02.01.10.03	Outros ativos	0	3.475	0
1.02.02	Investimentos	2.041.586	1.747.293	1.374.304
1.02.02.01	Participações Societárias	2.018.000	1.724.713	1.345.867
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	1.750.574	1.099.874	941.222
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	267.426	624.839	404.645
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	23.586	22.580	28.437
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	23.586	22.580	28.437
1.02.04	Intangível	3.090	2.656	376
1.02.04.01	Intangíveis	3.090	2.656	376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.373.582	2.361.018	1.446.988
2.01	Passivo Circulante	107.362	126.614	89.916
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.148	1.517	582
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.181	1.179	393
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.181	1.179	393
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.967	338	189
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	1.967	338	189
2.01.02	Fornecedores	451	2.360	1.640
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	451	2.360	1.640
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	44.191	73.891	33.478
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	14.295	40.828	18.201
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	14.295	40.828	18.201
2.01.04.02	Debêntures	29.896	33.063	15.277
2.01.04.02.01	Debêntures	29.896	33.063	15.277
2.01.05	Outras Obrigações	46.139	28.846	40.792
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	45.292	27.757	17.934
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	45.292	27.757	17.934
2.01.05.02	Outros	847	1.089	22.858
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	808	1.050	22.819
2.01.06	Provisões	13.433	20.000	13.424
2.01.06.02	Outras Provisões	13.433	20.000	13.424
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.433	20.000	13.424
2.02	Passivo Não Circulante	337.635	340.973	255.131
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	332.928	336.539	246.722
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	14.282	55.753
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	14.282	55.753
2.02.01.02	Debêntures	332.928	322.257	190.969
2.02.01.02.01	Debêntures	332.928	322.257	190.969

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02	Outras Obrigações	2.469	2.619	4.122
2.02.02.02	Outros	2.469	2.619	4.122
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.469	2.619	4.122
2.02.03	Tributos Diferidos	2.148	1.815	4.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	1.815	4.287
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.148	1.815	4.287
2.02.04	Provisões	90	0	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	90	0	0
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	90	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	1.928.585	1.893.431	1.101.941
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-32.678	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	1.773	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451	0
2.03.04	Reservas de Lucros	541.989	485.380	394.245
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	28.584	20.776
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	135.655	98.567
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	359.625	321.141	274.902
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	106.854	103.441
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.734	12.733	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.734	12.733	12.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.383	3.430	3.412
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	1.042	1.389	2.056
3.01.02	Taxa de administração	3.996	2.540	2.054
3.01.03	Deduções da Receita	-655	-499	-698
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.625	-1.329	-843
3.03	Resultado Bruto	2.758	2.101	2.569
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	63.060	170.048	-14.759
3.04.01	Despesas com Vendas	-478	-695	-197
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.914	-9.487	-12.418
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-25.260	-18.465	-9.613
3.04.02.02	Despesas tributárias	-77	-1.253	-435
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	444	17.500	-3.377
3.04.02.04	Variação do valor justo de propriedades para investimento	979	-7.269	1.007
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	87.452	180.230	-2.144
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	87.452	180.230	-2.144
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	65.818	172.149	-12.190
3.06	Resultado Financeiro	-2.447	-27.932	-15.400
3.06.01	Receitas Financeiras	33.801	21.901	2.984
3.06.02	Despesas Financeiras	-36.248	-49.833	-18.384
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	63.371	144.217	-27.590
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-333	11.946	6.794
3.08.02	Diferido	-333	11.946	6.794
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	63.038	156.163	-20.796
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	63.038	156.163	-20.796
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,6109	1,51337	-0,31999
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,6109	1,51337	-0,31999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	63.038	156.163	-20.796
4.02	Outros Resultados Abrangentes	22.427	-3.413	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	85.465	152.750	-20.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	78.006	-114.652	22.379
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	34.270	32.570	-9.961
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	63.371	144.217	-27.590
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	344	160	75
6.01.01.03	Redução de capital (Cisão)	10.609	0	0
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	-87.452	-180.230	2.144
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	3.431	5.390	1.039
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-28	-359	436
6.01.01.07	Baixa de investimentos	29.472	9.791	24
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	43.297	44.559	14.918
6.01.01.10	Variação do valor justo de propriedades para investimento	-29.835	7.269	-1.007
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	90	0	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	971	1.773	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	43.736	-147.222	32.340
6.01.02.01	Contas a receber	239	969	530
6.01.02.02	Adiantamentos	1.194	136	-1.452
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-3.949	-299	1.897
6.01.02.04	Outros ativos	15.809	-19.433	-6.764
6.01.02.05	Fornecedores	-1.909	720	1.606
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.631	935	-1.720
6.01.02.10	Outros passivos	-392	-23.271	38.243
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	13.578	-116.802	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	17.535	9.823	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-936	-685.745	-75.730
6.02.01	Investimentos	-252.790	-207.456	-114.818
6.02.02	Dividendos recebidos	307	5.625	623
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	252.351	-418.447	14.911
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-778	-2.440	-182
6.02.05	Propriedades para Investimento	-27	-63.027	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.07	Redução de capital - em controladas	0	0	13.094
6.02.08	Transações de capital	1	0	10.642
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-80.039	758.538	63.833
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	0	70.000
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-44.246	-24.235	-20.515
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	0	0	-24.531
6.03.04	Captação de debêntures	0	118.276	50.000
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-35.793	-13.761	-11.121
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	0	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta publica de ações	0	-51.362	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.969	-41.859	10.482
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.854	45.713	35.231
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	885	3.854	45.713

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-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	-6.429	63.038	-22.427	34.182
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	63.038	0	63.038
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	63.038	-63.038	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	3.152	-3.152	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	44.914	-44.914	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	14.972	-14.972	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-32.678	0	0	0	696.942
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-34.451	0	0	0	-34.451
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.773	0	0	0	1.773
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-65.028	156.163	3.413	94.548
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.163	0	156.163
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	156.163	-156.163	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	7.808	-7.808	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	111.266	-111.266	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	37.089	-37.089	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	10.642	10.642
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	10.642	10.642
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.796	0	-20.796
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.796	0	-20.796
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-20.796	20.796	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	-20.796	20.796	0	0
5.07	Saldos Finais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	5.992	-3.377	4.860
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.017	1.352	1.799
7.01.02	Outras Receitas	3.996	2.540	2.054
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	979	-7.269	1.007
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.624	-1.329	-843
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.263	-1.026	-490
7.02.04	Outros	-361	-303	-353
7.03	Valor Adicionado Bruto	4.368	-4.706	4.017
7.04	Retenções	-344	-160	-75
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-344	-160	-75
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.024	-4.866	3.942
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	121.253	202.131	840
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	87.452	180.230	-2.144
7.06.02	Receitas Financeiras	33.801	21.901	2.984
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	125.277	197.265	4.782
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	125.277	197.265	4.782
7.08.01	Pessoal	18.007	11.931	4.179
7.08.01.01	Remuneração Direta	15.890	10.490	3.248
7.08.01.02	Benefícios	1.623	1.023	688
7.08.01.03	F.G.T.S.	494	418	243
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.292	-7.720	-5.227
7.08.02.01	Federais	3.128	-7.822	-5.309
7.08.02.03	Municipais	164	102	82
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	40.940	36.891	26.625
7.08.03.01	Juros	36.051	49.714	18.228
7.08.03.03	Outras	4.889	-12.823	8.397
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	63.038	156.163	-20.795
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	63.038	156.163	-20.795

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	4.281.969	3.768.362	2.613.689
1.01	Ativo Circulante	376.955	567.133	154.791
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	43.307	50.645	99.051
1.01.02	Aplicações Financeiras	262.698	443.078	15.966
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	262.698	443.078	15.966
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	262.698	443.078	15.966
1.01.03	Contas a Receber	27.790	28.398	18.812
1.01.03.01	Clientes	27.790	28.398	18.812
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.753	4.709	5.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.753	4.709	5.659
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.407	40.303	15.303
1.01.08.03	Outros	33.407	40.303	15.303
1.01.08.03.01	Outros ativos	13.964	26.229	7.418
1.01.08.03.02	Adiantamentos	19.443	14.074	7.885
1.02	Ativo Não Circulante	3.905.014	3.201.229	2.458.898
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	157.398	153.485	37.754
1.02.01.07	Tributos Diferidos	61.088	61.088	30.484
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.710	2.705	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	93.600	89.692	7.270
1.02.01.10.03	Outros ativos	93.600	89.692	7.270
1.02.02	Investimentos	3.735.338	3.042.395	2.417.525
1.02.02.01	Participações Societárias	300.052	309.947	432.214
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	3.435.286	2.732.448	1.985.311
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	3.435.286	2.732.448	1.985.311
1.02.04	Intangível	12.278	5.349	3.619
1.02.04.01	Intangíveis	12.278	5.349	3.619

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	4.281.969	3.768.362	2.613.689
2.01	Passivo Circulante	315.419	237.755	254.183
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.284	3.076	1.450
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.934	2.716	1.255
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	2.934	2.716	1.255
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.350	360	195
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	2.350	360	195
2.01.02	Fornecedores	9.700	7.775	5.322
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.700	7.775	5.322
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.115	847	1.127
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.115	847	1.127
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.115	847	1.127
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	101.678	102.482	61.838
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	58.619	60.952	34.682
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	58.619	60.952	34.682
2.01.04.02	Debêntures	43.059	41.530	27.156
2.01.04.02.01	Debêntures	43.059	41.530	27.156
2.01.05	Outras Obrigações	197.642	123.575	184.446
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	62.003	63.724	87.447
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	62.003	63.724	87.447
2.01.05.02	Outros	135.639	59.851	96.999
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	29.804	22.823	53.827
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	105.796	36.989	43.133
2.02	Passivo Não Circulante	1.493.086	1.179.110	995.951
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.068.171	965.292	822.510
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	596.566	491.834	482.058
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	596.566	491.834	482.058
2.02.01.02	Debêntures	471.605	473.458	340.452

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.01.02.01	Debêntures	471.605	473.458	340.452
2.02.02	Outras Obrigações	281.532	67.763	68.715
2.02.02.02	Outros	281.532	67.763	68.715
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	269.011	57.880	57.904
2.02.02.02.04	Outros Passivos	12.521	9.883	10.811
2.02.03	Tributos Diferidos	143.287	146.049	104.643
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	146.049	104.643
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	143.287	146.049	104.643
2.02.04	Provisões	96	6	83
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	96	6	83
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	96	6	83
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.473.464	2.351.497	1.363.555
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-31.707	-32.678	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	2.744	1.773	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-34.451	-34.451	0
2.03.04	Reservas de Lucros	541.989	485.380	394.245
2.03.04.01	Reserva Legal	31.736	28.584	20.776
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	150.628	135.655	98.567
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	359.625	321.141	274.902
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	84.427	106.854	103.441
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.739	12.733	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.739	12.733	12.733
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	544.874	458.066	261.614

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	140.866	87.902	77.333
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	138.803	99.520	83.572
3.01.02	Taxa de administração	5.988	3.503	3.384
3.01.03	Deduções da Receita	-18.978	-17.698	-12.517
3.01.04	Outras receitas	2.707	2.577	2.894
3.01.05	Hospedagem	12.346	0	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-22.299	-14.049	-11.965
3.03	Resultado Bruto	118.567	73.853	65.368
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	106.012	235.687	22.070
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.231	-1.287	-687
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	127.526	242.088	8.179
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-30.581	-26.842	-25.668
3.04.02.02	Despesas tributárias	-621	-1.864	-837
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-406	17.755	-3.227
3.04.02.04	Variação do valor justo de propriedades para investimento	159.134	253.039	37.911
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19.283	-5.114	14.578
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-19.283	-5.114	14.578
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	224.579	309.540	87.438
3.06	Resultado Financeiro	-77.380	-99.191	-70.229
3.06.01	Receitas Financeiras	44.365	24.245	4.814
3.06.02	Despesas Financeiras	-121.745	-123.436	-75.043
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	147.199	210.349	17.209
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-26.715	-29.870	-44.606
3.08.01	Corrente	-6.023	-2.158	-1.469
3.08.02	Diferido	-20.692	-27.712	-43.137
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	120.484	180.479	-27.397
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	120.484	180.479	-27.397
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	63.038	156.163	-20.796
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	57.446	24.316	-6.601

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,6109	1,51337	-0,31999
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,6109	1,51337	-0,31999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	120.484	180.479	-27.397
4.02	Outros Resultados Abrangentes	22.427	-3.413	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	142.911	177.066	-27.397
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	85.465	152.750	-20.796
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	57.446	24.316	-6.601

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	164.480	236.323	114.730
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	150.944	408.758	58.933
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	147.199	210.349	17.209
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	915	622	521
6.01.01.03	Redução de capital (Cisão)	10.609	0	0
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	19.283	5.114	-14.578
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	25.786	42.199	40.774
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-2.690	1.816	11.650
6.01.01.07	Baixa de investimentos	175	231.719	0
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	64.666	67.548	32.495
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	0	50.002	3.241
6.01.01.10	Varição do valor justo de propriedades para investimento	-127.849	-208.398	-37.911
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	11.789	6.091	5.449
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	90	-77	83
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	971	1.773	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	13.536	-172.435	55.797
6.01.02.01	Contas a receber	3.298	-11.402	-14.934
6.01.02.02	Adiantamentos	-5.369	-6.189	3.920
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-5.044	950	1.017
6.01.02.04	Outros ativos	8.357	-87.447	-10.007
6.01.02.05	Fornecedores	1.925	2.453	5.008
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	2.476	1.346	-3.180
6.01.02.10	Outros passivos	9.619	-31.932	73.973
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-5	-16.491	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	-1.721	-23.723	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-138.088	-1.146.352	-83.407
6.02.01	Investimentos	-26.161	-117.880	-57.678
6.02.02	Dividendos recebidos	5.989	3.314	2.419
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	180.380	-427.112	56.995

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-7.844	-2.352	-485
6.02.05	Propriedade para investimento	-603.845	-650.356	-154.979
6.02.08	Transações de capital	6	0	10.642
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-29.477	-2.158	-1.469
6.02.11	Outras movimentações	0	0	-1
6.02.12	Aquisição de Imóveis	342.864	50.192	61.149
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-33.730	861.623	7.963
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	144.268	119.150	117.362
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-67.655	-125.303	-53.282
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-74.715	-62.451	-69.625
6.03.04	Captação de debêntures	0	118.276	50.000
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-64.990	-38.444	-32.129
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	29.362	172.137	-4.363
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	0	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	0	-51.362	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.338	-48.406	39.286
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.645	99.051	59.765
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	43.307	50.645	99.051

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.321.142	-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	-6.429	63.038	-22.427	34.182	86.808	120.990
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	63.038	0	63.038	57.446	120.484
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856	29.362	506
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	29.362	29.362
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-6.429	0	-22.427	-28.856	0	-28.856
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	63.038	-63.038	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	3.152	-3.152	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	44.914	-44.914	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	14.972	-14.972	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.707	541.989	0	97.161	1.928.585	544.879	2.473.464

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-32.678	0	0	0	696.942	0	696.942
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-34.451	0	0	0	-34.451	0	-34.451
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.773	0	0	0	1.773	0	1.773
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-65.028	156.163	3.413	94.548	196.452	291.000
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.163	0	156.163	24.316	180.479
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615	172.136	110.521
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	172.136	172.136
5.05.02.08	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	-65.028	0	3.413	-61.615	0	-61.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	156.163	-156.163	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	7.808	-7.808	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	111.266	-111.266	0	0	0	0
5.06.06	Reserva de Lucros a realizar	0	0	37.089	-37.089	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-32.678	485.380	0	119.587	1.893.431	458.066	2.351.497

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095	272.578	1.384.673
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095	272.578	1.384.673
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	10.642	10.642	0	10.642
5.04.08	Transações de Capital	0	0	0	0	10.642	10.642	0	10.642
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.796	0	-20.796	-10.964	-31.760
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.796	0	-20.796	-6.601	-27.397
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-4.363	-4.363
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-4.363	-4.363
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-20.796	20.796	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Lucros	0	0	-20.796	20.796	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	308.525	346.182	118.907
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	145.384	90.603	78.942
7.01.02	Outras Receitas	4.007	2.540	2.054
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	159.134	253.039	37.911
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.965	-13.888	-11.965
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.898	-10.281	-8.591
7.02.04	Outros	-7.067	-3.607	-3.374
7.03	Valor Adicionado Bruto	288.560	332.294	106.942
7.04	Retenções	-915	-622	-521
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-915	-622	-521
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	287.645	331.672	106.421
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	25.082	19.131	19.392
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-19.283	-5.114	14.578
7.06.02	Receitas Financeiras	44.365	24.245	4.814
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	312.727	350.803	125.813
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	312.727	350.803	125.813
7.08.01	Pessoal	20.863	12.280	4.382
7.08.01.01	Remuneração Direta	18.087	10.745	3.377
7.08.01.02	Benefícios	2.271	1.105	742
7.08.01.03	F.G.T.S.	505	430	263
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	42.200	42.457	53.349
7.08.02.01	Federais	41.834	42.136	53.090
7.08.02.02	Estaduais	1	2	2
7.08.02.03	Municipais	365	319	257
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	129.180	115.587	95.477
7.08.03.01	Juros	120.866	122.830	74.886
7.08.03.03	Outras	8.314	-7.243	20.591
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	120.484	180.479	-27.395
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	63.038	156.162	-20.795

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	57.446	24.317	-6.600

“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 ANO DE 2022

MOGI DAS CRUZES - 21 de março 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 4º trimestre de 2022, 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.

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 39 ativos em operação que representam 224.479 m² de área bruta locável, sendo 148.983m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVÉM	28	31.993	27.538	86%
HBR_{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR_{Malls}	3	109.295	57.010	52%
HBR_{Opportunities}	6	65.658	51.398	78%
	39	224.479	148.983	66%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com um relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 223.124 m², sendo 149.535 m² própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2023 e 2027, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVÉM	36	89.258	79.590	89%
HBR_{3A}	7	82.427	42.149	51%
HBR_{Malls}	2 ¹	19.000	9.455	50%
HBR_{Opportunities}	5	32.439	18.341	57%
	50	223.124	149.535	67%

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

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 447.603 m² sob gestão, sendo 298.518 m² própria.

Ativos Totais (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVÉM	64	121.251	107.128	88%
HBR_{3A}	9	99.960	55.186	55%
HBR_{Malls}	3	128.295	66.465	52%
HBR_{Opportunities}	11	98.097	69.739	71%
	87	447.603	298.518	67%

DESTAQUES OPERACIONAIS

Extensão da Pandemia – COVID-19

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

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

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta do 4T22 atingiu **R\$42.305**, aumento de 24,5% e **R\$159.844** em 2022 com 51,4% de crescimento quando comparados com o mesmo período no ano anterior, com destaques para o incremento de receita com hospedagem dos Hotéis da plataforma Opportunities em todo o ano de 2022, crescimento em receitas de aluguel no ano provenientes das plataformas Convem e Shoppings, assim como maiores receitas com taxas de administração.

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

	4T22	4T21	Var % 4T22/4T21	2022	2021	Var % 2022/2021
Receita de aluguel	35.368	32.450	9,0%	138.803	99.520	39,5%
Taxa de administração	1.467	784	87,1%	5.988	3.503	70,9%
Hospedagem	4.660	-	-	12.346	-	-
Outras Receitas	810	734	10,4%	2.707	2.577	5,0%
Receita Bruta	42.305	33.968	24,5%	159.844	105.600	51,4%

RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida atingiu **R\$38.052** no 4T22 com um aumento de 27,2% em relação ao 4T21 e **R\$140.866** em 2022, com um aumento de 60,3% em relação ao ano anterior. Basicamente esse aumento é devido ao forte crescimento na Receita Bruta e diminuição proporcional com descontos na linha de Deduções da Receita, apesar do aumento nominal.

	4T22	4T21	Var. % 4T22/4T21	2022	2021	Var. % 2022/2021
Receita bruta	42.305	33.968	24,5%	159.844	105.600	51,4%
Deduções da receita	(4.253)	(4.045)	5,1%	(18.978)	(17.698)	7,2%
Receita Líquida	38.052	29.923	27,2%	140.866	87.902	60,3%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram **R\$6.578** no 4T22, uma redução de 7,9% em relação ao 4T21 devido principalmente a redução na contratação de serviços terceirizados e ajustes nas provisões com pessoal. Em contrapartida, houve um aumento de 13,9% em 2022 decorrente do aumento de despesas com pessoal devido ao crescimento natural e fortalecimento da estrutura de headcount da Companhia.

	4T22	4T21	Var. % 4T22/4T21	2022	2021	Var. % 2022/2021
Despesas com pessoal	(3.767)	(4.113)	-8,4%	(20.854)	(14.716)	41,7%
Serviços profissionais	(1.865)	(2.638)	-29,3%	(8.192)	(7.003)	17,0%
Depr. e amortização	(305)	(155)	96,8%	(915)	(622)	47,0%
Outras despesas	(159)	(239)	-33,6%	(3.310)	(2.685)	23,3%
PECLD*	(482)	0	-	2.690	(1.816)	-
Desp. Gerais e Adm.	(6.578)	(7.145)	-7,9 %	(30.581)	(26.842)	13,9%

* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa

RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras totalizaram **R\$44.365** em 2022, um crescimento de 83% em relação ao ano anterior, decorrente principalmente do aumento da taxa Selic nas receitas financeiras sobre as aplicações financeiras. Houve redução de 13,3% no 4T22 quando comparado com o 4T21, atingindo **R\$8.502** devido basicamente a diminuição da posição de caixa neste trimestre vis-à-vis mesmo período do ano anterior.

As despesas financeiras atingiram **R\$32.730** no 4T22, uma redução de 16% em relação ao 4T21 e **R\$121.745** em 2022 com redução 1,4% em comparação ao ano de 2021. Apesar de maior dívida líquida e maiores juros sobre empréstimos e financiamentos da Companhia em 2022, tivemos no 3T22 um período deflacionário nas dívidas atreladas ao IPCA.

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

	4T22	4T21	Var. % 4T22/4T21	2022	2021	Var. % 2022/2021
Juros s/ Aplic. Financ.	8.110	9.689	-16,3%	41.447	23.802	74,1%
Var. Monetária Ativa	40	2	1.900,0%	1.545	102	1.413,2%
Outras Rec. Financeiras	351	110	219,1%	1.373	340	303,3%
Rec. Financeiras	8.501	9.802	-13,3%	44.365	24.245	83,0%
Var. Monetária Passiva	(231)	(2.183)	-89,4%	(3.592)	(7.250)	-50,5%
Despesas bancárias	(43)	(331)	-87,0%	(179)	(360)	-50,3%
Juros s/ Emp. e Financ.	(31.943)	(36.303)	-12,0%	(115.760)	(113.849)	-1,7%
Outras Desp. Financ.	(513)	(136)	277,2%	(2.214)	(1.977)	12,0%
Desp. Financeiras	(32.730)	(38.953)	-16,0%	(121.745)	(123.436)	-1,4%
Res. Financeiro	(24.229)	(29.151)	-16,9%	(77.380)	(99.191)	-22,0%

LUCRO DO PERÍODO

Apesar da companhia ter apresentado forte crescimento nos resultados relacionados as receitas, o lucro líquido atingiu **R\$124.101** ao final do 4T22, uma redução de 41,8% em relação ao 4T21. Já no ano de 2022, houve uma redução de 33,2% quando comparado com 2021, devido principalmente a variação do valor justo de propriedades para investimento bem como os impactos no resultado financeiro.

	4T22	4T21	Var. % 4T22/4T21	2022	2021	Var. % 2022/2021
Receita líquida	38.052	29.923	27,2%	140.866	87.902	60,3%
(-) Custos	(5.892)	(5.520)	6,7%	(22.299)	(14.050)	58,7%
Lucro Bruto	32.160	24.403	31,8%	118.567	73.852	60,5%
Despesas e Receitas	(5.809)	(8.404)	-30,9%	(33.433)	(29.993)	11,5%
Outras despesas e receitas	(984)	19.744	-	(406)	17.755	-
Variação do valor justo de PPI	159.134	253.039	-37,1%	159.134	253.039	-37,1%
Res. de Equivalência Patrimonial	(13.551)	(3.845)	252,4%	(19.283)	(5.114)	277,1%
Res. antes Resultado financeiro	170.950	284.937	-40,0%	224.579	309.540	-27,4%
Resultado financeiro	(24.229)	(29.151)	-16,9%	(77.380)	(99.191)	-22,0%
Res. antes do IR e CS	146.721	255.786	-42,6%	147.199	210.349	-30,0%
IR e Contr. Social	(22.620)	(42.512)	-46,8%	(26.715)	(29.870)	-10,6%
Lucro/Prejuízo Líquido	124.101	213.274	-41,8%	120.484	180.479	-33,2%

EBITDA

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

	4T22	4T21	Var. % 4T22/4T21	2022	2021	Var. % 2022/2021
Res. antes IR e CS	146.721	255.786	-42,6%	147.199	210.349	-30,0%
(-) Rec. Financeiras	(8.501)	(9.802)	-13,3%	(44.365)	(24.245)	83,0%
(+) Desp. Financeiras	32.730	38.953	-16,0%	121.745	123.436	-1,4%
(+) Depr. Amortização	305	155	96,8%	915	622	47,0%
EBITDA	171.225	285.092	-39,9%	225.494	310.162	-27,3%
Receita Líquida	38.052	29.923	27,2%	140.866	87.902	60,3%
Margem EBITDA	450,1%	952,8%	-502,7 p.p.	160,1%	352,9%	-192,8 p.p.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas; (2) Resultado de Avaliação Patrimonial; e (3) Resultado de equivalência Patrimonial. Neste trimestre o indicador atingiu **R\$26.656**, um aumento de 65% em relação ao 4T21, já em 2022 registrou **R\$86.049**, um crescimento de 93,4% quando comparado com 2021.

	4T22	4T21	Var. % 4T22/4T21	2022	2021	Var. % 2022/2021
EBITDA	171.225	285.092	-39,9%	225.494	310.162	-27,3%
(+/-) Outras Rec. e Desp.	984	(19.744)	-	406	(17.755)	-
(+/-) Res. Aval. Patrim.	(159.134)	(253.039)	-37,1%	(159.134)	(253.039)	-37,1%
(+/-) Res. Eq. Patrimonial	13.551	3.845	252,4%	19.283	5.114	277,1%
EBITDA Ajustado	26.656	16.154	65,0%	86.049	44.482	93,4%
Receita Líquida	38.052	29.923	27,2%	140.866	87.902	60,3%
Margem EBITDA Ajustado	70,1%	54,0%	16,1 p.p.	61,1%	50,6%	10,5 p.p.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	4T22	3T22	Var. % 4T22/3T22	4T21	Var. % 4T22/4T21
Endividamento Total	1.169.848	1.094.554	6,9%	1.067.774	9,6%
(-) Disponibilidades	306.005	341.402	-10,4%	493.723	-38,0%
Dívida Líquida	863.843	753.152	14,7%	574.051	50,5%
Total do Patrimônio Líquido	2.473.464	2.387.270	3,6%	2.351.497	5,2%
Índice de Alavancagem Financeira	34,9%	31,5%	3,4 p.p.	24,4%	10,5 p.p.
Propriedades para Investimentos (PPI)	3.435.286	3.123.185	10,0%	2.732.448	25,7%
Relação Dívida Líquida / PPI	25,1%	24,1%	1,0 p.p.	21,0%	4,1 p.p.

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

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

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2022. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2022.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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.

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

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2022	Segmento	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	491.600
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	W São Paulo	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	257.752
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	João Moura	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	170.800
HBR 75 Investimentos Imobiliário Ltda	Infraprev Lajes – Cyrella	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	108.700
HBR 33 Investimentos Imobiliário Ltda	Wide	Operação	Corporativo	SP	Controlada	149.526
HBR 49 Investimentos Imobiliário Ltda	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	58.348
Total Corporativo						1.236.726
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	509.200
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	420.840
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	191.345
Total Shopping						1.121.385

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2022	Segmento	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	148.300
HBR Estacionamento Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	137.025
HBR Sei Investimentos Imobiliários LTDA	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	75.832
Total Outros						361.157
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo Urupema	Obras em Andamento	ComVem	SP	Controlada	133.300
Total ComVem						133.300

Avaliação dos impactos da COVID-19 nos negócios e demonstrações contábeis 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, e destacou a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Agora, no terceiro ano da pandemia de COVID-19, as jurisdições em todo o mundo geralmente experimentaram uma melhora nas perspectivas econômicas, pois o número de casos de COVID-19 diminuiu significativamente.

Muitas empresas em todo o mundo voltaram aos negócios como sempre, mas a crise testou a resiliência comercial, operacional, financeira e organizacional de empresas em todo o mundo, destacando os riscos e as lacunas de resiliência para muitas organizações, pois os efeitos da pandemia continuam a impactar as cadeias de suprimentos globais."

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

As demonstrações contábeis individuais da controladora e consolidado foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), e também com base nas normas e procedimentos contábeis estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as demonstrações contábeis da controladora e do consolidado estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade – IFRS.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiro de Propósito Geral, e desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma e 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 de continuar operando ao preparar as demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações contábeis. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações contábeis, o exercício de 31 de dezembro de 2022 comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais do relatório financeiro (“IFRS”).

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

2.2. Aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 21 de março de 2023, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

2.3. Continuidade operacional

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

Exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante	188.899	454.009	376.955	567.133
(-) Passivo circulante	(107.362)	(126.614)	(315.419)	(237.755)
Capital circulante líquido	81.537	327.395	61.536	329.378

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2.4. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da HBR Realty e suas controladas em 31 de dezembro de 2022 e 2021. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2022	31/12/2021
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda (e)	Integral	66,66	66,66
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A. (f)	Integral	70,00	65,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	63,02	100,00
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	Integral	100,00	100,00
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	100,00	99,99
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	60,00	60,00
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	Integral	50,00	50,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)/(c)	Integral	90,00	90,00
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)/(c)	Integral	50,00	50,00
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2022	31/12/2021
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	Integral	50,00	50,00
HBR Estacionamentos Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
Suzano Estacionamento Ltda. (d)	Integral	100,00	100,00
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	Integral	90,00	90,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	80,00	100,00
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	100,00

- a) Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial;
- b) Em janeiro de 2022, a Companhia cedeu a Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda 20% de participação da SPE HBR 75.

Empresas constituídas durante o exercício de 31 de dezembro de 2021, para futuras aquisições de propriedades para investimentos;

- c) Em 01 de junho de 2021 a Companhia efetuou a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – Comvem Patteo Klabin e 10% de participação da empresa HBR 55 – Comvem Conselheiro Carrão para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda, em 13 de julho de 2021, a Companhia efetuou a venda de 34% de participação da empresa HBR 72 – Comvem Limão para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda, também na mesma data, a sócia HTEC efetuou aportes de capital na sociedade, resultado a diluição da participação da HBR Realty, em 17 de agosto de 2021, a Companhia efetuou a venda de 50% de participação da empresa HBR 56 – Comvem Freguesia do Ó para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC 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.

Em 19 de setembro de 2022, a Companhia efetuou a aquisição das quotas que o sócio Raimundo Romeu Felix detinha na SPE HBR 23 – ComVem.

Em 15 de março de 2021, a Companhia efetuou a aquisição das quotas que o sócio Raimundo Romeu Felix detinha nas SPEs HBR 8 – ComVem Olinda, HBR 11 - Opportunities, HBR 12 – ComVem Link Offices, HBR Estacionamentos - Opportunities, HBR 19 – ComVem - Diversos, HBR 20 – ComVem JK, HBR 22 – Comvem Santana, HBR 24 – Opportunities +BOX, HBR 26 – 3A Helbor Concept, HBR 28 – ComVem Window Moema, HBR 29 – ComVem Vila Nova, HBR 30 – ComVem Caçapava, HBR 31 - ComVem Patteo Mogilar, HBR 32 Mall – Shopping Caxias, HBR 34 – ComVem Power Center, HBR 35 – ComVem Urupema, HBR 36 – Mall Shopping Estação Jardim, HBR 38 – ComVem Unimed, HBR 40 – ComVem Elo Caminhos da Lapa, HBR 43 – ComVem Supreme Pinheiros, HBR 44 -

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Comvem, HBR 45 – ComVem Visionist, HBR Gestão - Opportunities, HBR 47 – 3A Semp Toshiba, Suzano Estacionamento – Mall e HBR 49 - ComVem conforme instrumento particular de venda e compra de quotas.

- e) No quarto trimestre de 2021, em acordo firmado com os sócios, a Companhia passou a exercer o poder de participação nas decisões, políticas, financeiras e operacionais, passando a consolidar estas empresas.
- f) No quarto trimestre a HBR Realty adquiriu 5% de participação da HBR 4 do sócio Pedro Testa.

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2022	31/12/2021
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. (a)	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Equivalência patrimonial	30,00	30,00
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Equivalência patrimonial / participação indireta	27,33	27,33
Estacionamento do Mogi Shopping (d)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

- a) Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50 - 3A - Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial;
- b) Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96 – 3A Chucri Zaidan;
- c) Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia através da sua controladora realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba. Em 22 de dezembro de 2021, a Companhia realizou a venda de 2,92% de participação na HESA 159 para a Landcorp.
- d) 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 informações contábeis que estão sendo apresentadas em milhares de reais exceto quando expressamente mencionado em contrário.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

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

Receita de aluguel

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

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

Receita com prestação de serviços

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

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

Os valores de cessão de direitos de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de "pontos comerciais", são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com estacionamento

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Receita de hospedagens

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

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "avaliadas ao valor justo por meio do resultado". A abertura destas aplicações por tipo está apresentada na nota explicativa nº 3.

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

2.6.3. Contas a receber

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

A PECLD existe para reconhecer o montante que a Companhia e as suas controladas poderá não receber ou receber em parte e representar uma possível perda de valor nos seus títulos a receber em decorrência de inadimplência. É constituída com base em análise de risco de inadimplência de cada conta a receber por cliente, situação financeira comprometida no mercado, histórico de negociações realizadas, acordos firmados não se cumprirem, principalmente sobre os créditos vencidos de longa data, e em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às prováveis perdas na realização dos créditos.

2.6.4. Tributos a recuperar

São registrados nessa conta os valores de imposto de renda retidos de aplicações financeiras e impostos e contribuições a compensar.

2.6.5. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

As informações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que o da Companhia. Quando necessário são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina em cada data de fechamento do balanço patrimonial se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

2.6.6. Propriedades para investimento

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

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

Especificamente para os terrenos, cujos projetos ainda não se encontram em desenvolvimento, a Companhia registrou o valor justo, com base no método comparativo direto de mercado e método de Fluxo de Caixa Descontado considerando o período de obras e renda de 10 anos, para avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, através de cotações e outras informações (Nível 3 na classificação do valor justo).

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. Uma propriedade para investimento também é transferida quando há intenção de venda.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

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

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

2.6.8. TributosTributos indiretos (PIS, COFINS, ISS)

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

2.6.9. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.6.10. Contas a pagar de aquisições de imóveis

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

2.6.11. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário são demonstrados como não circulantes.

2.6.12. Ajuste a valor presente (AVP) de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita ou em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Subsequentemente estes efeitos são realocados nas linhas de receitas, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.6.13. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.6.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativasJulgamentos

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da Administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, a Companhia pode ser adversamente afetada independentemente do respectivo resultado final.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos.

b) Valor justo das propriedades para investimento

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

Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo.

O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como por exemplo risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

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

- **Comparativos diretos de dados de mercado** - Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.
- **Método da renda | Fluxo de caixa descontado** - Por essa metodologia é projetado a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na nota explicativa nº 7.

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado, são mantidos pela Companhia para gerar fluxos de caixa contratuais decorrentes do valor principal e juros, quando aplicável aos ativos financeiros, menos qualquer redução de valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. São instrumentos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Para os instrumentos de dívida ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, quando existentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que para os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do reconhecimento, a mudança acumulada no valor justo reconhecida em outros resultados abrangente é reclassificada para resultado.

c) Desreconhecimento (baixa)Ativos financeiros

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

d) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

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

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (v) o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

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

2.6.16. Informações por segmento

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

2.6.17. Pronunciamentos novos ou revisados pela primeira vez em 2022**a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37/CPC 25);**

Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato.

b) Alteração na norma IAS 16/CPC 27 Imobilizado

Classificação de eventuais ganhos gerados antes do imobilizado estar em conformidade com as condições planejadas de uso. Esclarece que os itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições planejadas de uso, se vendidos, devem ter seus custos e receitas reconhecidos no resultado do exercício, não podendo compor/reduzir o custo de formação do imobilizado.

c) Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020

Foram feitas alterações nas normas: (i) IFRS 1/CPC 37, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; (ii) IFRS 9/CPC 48, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; (iii) IFRS 16/CPC 06 R2, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil; e (iv) IAS 41/CPC 29, abordando aspectos de mensuração a valor justo.

d) Alteração na norma IFRS 3/CPC 15

Inclui correções nas referências com relação a Estrutura Conceitual das IFRS.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2.6.18. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em, ou após, 01/01/2023. A Companhia não espera que essas emissões/alterações impactem suas Demonstrações Contábeis de forma significativa.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	885	3.854	11.320	25.394
Aplicações financeiras (a)	-	-	31.987	25.251
	885	3.854	43.307	50.645

(a) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF) - Bradesco Empresas FIC de FI Referenciado DI TOP com o CNPJ: 007.192.409/0001-04, não exclusivo, com liquidação imediata, sem vinculação a determinado prazo e remuneradas com base na variação de 100% a 103% do CDI.

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (a)	167.695	389.693	257.592	407.993
Aplicações financeiras (b)	1.197	1.142	1.197	1.142
Aplicações financeiras (c)	-	-	3.909	3.534
Aplicações financeiras (d)	-	30.408	-	30.409
	168.892	421.243	262.698	443.078

(a) Aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Bradesco S.A.), com remuneração entre 101 e 104% do CDI com prazos de resgate entre 90 e 180 dias;

(b) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Itaú S.A.) com remuneração de 100% do CDI e prazo de resgate 30 dias;

(c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.

(d) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Safra S.A.) com remuneração de 101,5% do CDI e prazo de resgate 30 dias;

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber (a)	193	128	10.716	9.504
Créditos a receber (b)	81	311	81	311
Contas a receber - Mogi Shopping (c)	-	-	8.161	16.798
Contas a receber - Suzano Shopping (d)	-	2	5.418	6.617
Linearização da receita (e)	33	69	13.513	13.282
Outras contas a receber	-	36	1.830	598
Total	307	546	39.719	47.110
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(72)	(100)	(11.929)	(18.712)
Total	235	446	27.790	28.398
Circulante	235	446	27.790	28.398

(a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;

(b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil da HBR9 e CM – Mall Shopping Patteo Olinda;

(c) Refere-se aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping;

(d) Na controladora valores correspondentes a reembolso de despesas com o Suzano Shopping. No consolidado valores proporcionais de aluguel a receber Suzano Shopping;

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

<i>Aging list</i>	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	249	299	37.746	28.669
Vencidos até 30 dias	14	5	210	1.652
Vencidos de 30 a 60 dias	11	2	115	1.061
Vencidos de 61 a 90 dias	1	-	24	788
Vencidos de 91 a 120 dias	2	-	51	598
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-	281	954
Vencidos de 181 a 365 dias	21	42	237	10.511
Vencidos há mais de 365 dias	9	198	1.055	2.877
Total	307	546	39.719	47.110
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(72)	(100)	(11.929)	(18.712)
	235	446	27.790	28.398

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

	Controladora	Consolidado
Saldo PECLD em 31 de dezembro de 2020	(460)	(16.896)
Constituição / reversão (nota 18)	360	(1.816)
Saldo PECLD em 31 de dezembro de 2021	(100)	(18.712)
Constituição / reversão (nota 18)	28	6.783
Saldo PECLD em 31 de dezembro de 2022	(72)	(11.929)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros definem que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito, além de mencionar que existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. Dessa forma, a Companhia classificou todas as contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que o saldo de provisão constituído é suficiente em 31 de dezembro de 2022.

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

5. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributos retidos a recuperar (a)	64	1.251	70	1.429
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	34	61
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	8.194	3.058	9.649	3.219
	8.258	4.309	9.753	4.709

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.697	9.193	858	4.593	5.818	5.516	515	2.755
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	65.672	63.388	1.284	(12.659)	59.104	57.051	1.155	(11.394)
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A. (f)	70,00	65,00	3.948	22.743	1.780	(11.830)	2.764	14.783	1.246	(7.689)
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	36.755	21.416	(12)	(9)	36.755	21.416	(12)	(9)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	63,02	100,00	18.641	5.946	(805)	(72)	11.747	5.946	(508)	(72)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	20.922	19.881	1.212	4.177	11.716	11.133	679	2.339
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	99,99	(13.434)	(13.444)	11	3	(13.433)	(13.444)	11	3
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.951	10.027	(1.076)	12	8.951	10.027	(1.076)	12
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	271.117	253.427	17.690	9.939	163.104	152.462	10.643	5.979
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	7.882	6.388	994	1.670	7.093	5.749	894	1.502
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.726	21.820	(11.094)	601	9.653	19.638	(9.985)	540
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	20.123	17.629	1.293	(6.205)	16.098	14.104	1.035	(4.964)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.444	6.051	(1.607)	602	4.444	6.051	(1.607)	601
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.075	18.234	(159)	7.957	18.075	18.234	(159)	7.957
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	26.289	26.494	(1.475)	(897)	26.289	26.494	(1.475)	(897)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	8.575	21.004	(538)	6.465	8.575	21.004	(538)	6.465
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	20.002	18.339	1.463	3.663	20.002	18.339	1.463	3.663
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	15.730	16.588	(858)	3.667	7.865	8.294	(429)	1.833
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.686	21.137	(2.452)	(2.522)	18.686	21.137	(2.452)	(2.522)
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	197.603	153.466	44.137	18.185	156.838	121.806	35.031	14.434
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	13.972	25.253	(7.669)	21.956	8.383	15.152	(4.601)	13.174
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.226	3.065	(838)	1.571	2.226	3.065	(838)	1.571
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.025	12.536	(1.541)	(22)	11.025	12.536	(1.541)	(22)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.580	10.792	(2.213)	(1.991)	8.580	10.793	(2.213)	(1.992)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.139	561	(72)	(61)	2.139	561	(72)	(61)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	73.062	31.046	24.116	(30.253)	21.919	9.314	7.235	(9.076)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30	(6.451)	(26)	(6.972)	30	(6.451)	(26)	(6.972)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	22.854	41.925	(35.688)	1.169	22.854	41.925	(35.688)	1.169
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	560	(2)	(2)	559	560	(2)	(2)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3	4	(1)	(2)	2	3	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.210	9	(29)	(2)	8.210	9	(29)	(2)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5.589	18.189	(15.950)	(1.781)	2.794	9.094	(7.975)	(890)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.932	1.810	(78)	1.454	1.932	1.810	(78)	1.454
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2.894	3.693	(2.434)	403	2.604	3.324	(2.191)	362

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	91.591	46.933	14.606	21.273	82.432	42.239	13.147	19.145
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.460	5.027	8.433	2.555	14.460	5.027	8.433	2.555
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.423	11	(28)	(3)	3.423	11	(28)	(3)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.098	2.611	(1.013)	(544)	2.098	2.611	(1.013)	(544)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30.903	24.736	(933)	(3.265)	30.903	24.736	(933)	(3.265)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.426	45	(29)	(4)	9.426	45	(29)	(4)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	149.466	142.121	6.145	(68.717)	89.680	85.273	3.687	(41.230)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.492	3.639	2.153	3.029	6.492	3.639	2.153	3.029
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.111	85	141	75	9.111	85	141	75
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.162	3.955	(2.793)	3.745	1.162	3.955	(2.793)	3.745
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.454	12.579	2.875	3.474	13.908	11.321	2.587	3.127
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	14.706	13.662	(4.755)	2.942	7.353	6.831	(2.378)	1.471
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.876	19.199	(2.323)	18.639	16.876	19.199	(2.323)	18.639
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	630	1.569	(15)	1.559	630	1.569	(15)	1.559
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.456	12.865	(879)	12.855	17.456	12.865	(879)	12.855
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.156	589	3.517	579	4.156	589	3.517	579
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38.146	26.530	10.516	320	38.146	26.530	10.516	320
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	100,00	6.398	(105)	(23)	(465)	6.398	(105)	(23)	(465)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	338	148	(11)	(212)	338	148	(11)	(212)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.279	10.198	2.381	5.138	21.279	10.198	2.381	5.138
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.085	3.646	1.060	136	8.085	3.646	1.060	136
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	7	(2)	(3)	5	7	(2)	(3)
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	105	7	(2)	(3)	105	7	(2)	(3)
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.839	7	(27)	(3)	5.839	7	(27)	(3)
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.336	18.112	(6.676)	17.252	14.336	18.112	(6.676)	17.252
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.925	3.575	(56)	1.815	4.925	3.575	(56)	1.815
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	33.635	35.907	(11.072)	27.755	23.544	25.135	(7.750)	19.428
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	15.129	8.230	4.139	5.066	7.563	4.115	2.070	2.533
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	741	1.400	(1.060)	640	741	1.400	(1.060)	640
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	80,00	100,00	22.779	10	(31)	-	18.223	10	(25)	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.791	10	(29)	-	2.791	10	(29)	-
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	10	(3)	-	7	10	(3)	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.699	10	1.309	-	2.699	10	1.309	-
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.398	10	(462)	-	7.398	10	(462)	-
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.788	2.306	3.882	6	7.788	2.306	3.882	6
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.665	10	4.644	-	10.665	10	4.644	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.919	10	3.016	-	3.919	10	3.016	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31.352	12.752	12.070	12.542	31.352	12.752	12.070	12.542
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.346	10	(14)	-	6.346	10	(14)	-

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
HBR Estacionamentos Ltda	100,00	100,00	138.715	132.035	6.380	1.045	138.715	132.035	6.380	1.049
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.785	1.007	1.779	815	2.785	1.007	1.779	815
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	100,00	803	698	105	99	803	698	105	99
Suzano Energy Equipamentos Ltda. (e)	0,00	40,00	-	85	11	35	-	34	4	14
Suzano Water Equipamentos Ltda. (e)	0,00	40,00	-	34	7	9	-	14	3	4
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	584.118	474.445	105.173	130.273	389.373	316.265	70.108	94.715
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	213.748	253.733	(43.832)	(24.108)	117.561	139.553	(24.108)	(13.259)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	51.023	27.679	25.155	(3.385)	25.511	13.839	12.578	(1.693)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	21.614	19.626	(4.812)	(4.544)	10.807	9.813	(2.406)	(2.272)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	30,00	30,00	46.937	71.451	(38.089)	25.120	14.081	21.435	(11.427)	703
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	161.879	153.518	(39)	(136)	48.564	46.055	(12)	(41)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	27,33	27,33	86.500	79.150	(150)	(32)	23.640	21.632	(41)	(9)
Mais valia investimentos (b)		-		-		-	27.261	26.990	-	-
Total							2.004.567	1.704.713	87.452	180.230
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (b)							(13.433)	(20.000)		
Ativo não circulante – Investimentos							2.018.000	1.724.713		
Total							2.004.567	1.704.713		

(a) Reclassificado para o passivo circulante (Provisão para perda com investimentos).

(b) Mais valia gerada na aquisição de empresas e negócios, classificados como investimento na Companhia conforme CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

(c) No primeiro trimestre de 2022, teve a venda de 20% de participação da HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda para Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda.

(d) Em 20 de abril de 2022, tivemos a integralização de capital com uma fração de terreno localizado em Olinda/PE, diluindo a participação da Companhia na HBR 8.

(e) No terceiro trimestre de 2022 a participação da HBR Realty foi adquirida pela controlada HBR 42 – Shopping Suzano.

(f) No quarto trimestre 2022 a HBR Realty adquiriu 5% de participação da HBR 4 do sócio Pedro Testa.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	66,66	-	-	-	(11.814)	-	-	-	7.876
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	213.748	253.733	(43.831)	(24.108)	117.561	139.553	(24.107)	(13.259)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	51.023	27.679	25.154	(3.385)	25.511	13.839	12.577	(1.693)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	21.614	19.626	(4.812)	(4.544)	10.807	9.813	(2.406)	(2.272)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	46.937	71.451	(38.089)	25.120	14.081	21.435	(11.427)	703
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	161.879	153.518	(39)	(136)	48.564	46.056	(12)	(41)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda.	52,33	52,33	86.500	79.150	(148)	(32)	45.267	41.435	(77)	(9)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	1.285	3.287	10.203	3.300	775	595	6.169	3.581
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais valia investimentos (a)	-	0,00	-	-	-	-	36.986	36.721	-	-
Total							300.052	309.947	(19.283)	(5.114)

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	1.704.713	1.332.443
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	237.610	168.013
(+) Adições – Aquisições (a)	15.180	39.443
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(40.081)	(9.791)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(307)	(5.625)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	87.452	180.230
Saldo final	2.004.567	1.704.713

(a) Adições:

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

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

(b) Baixas / Redução de capital:

Baixas

Em 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.

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

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

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

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

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

Redução

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 às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	309.947	432.214
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	25.230	17.299
(+) Adições – Aquisições (a)	931	100.581
(-) Baixas / Redução de capital (b)	(10.784)	(231.719)
(-) Recebimento de dividendos (c)	(5.989)	(3.314)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(19.283)	(5.114)
Saldo Final	300.052	309.947

(a) Adições - aquisições

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

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

(b) Baixas / Redução de capital

Em março de 2022, tivemos a redução de capital referente a cisão do empreendimento ComVem. Em junho de 2022, tivemos a redução de capital referente a cisão do terreno de Olinda/PE.

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

(c) Recebimento de dividendos

No exercício de 31 de dezembro de 2022, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 5.989 (em 31/12/2021 o montante de R\$ 3.314)

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	22.580	28.437	2.732.448	1.985.311
(+) Adições (a)	27	1.412	297.420	456.519
(+) Aquisições (b)	-	-	306.425	132.222
(-) Baixas (c)	-	-	-	(94.643)
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	979	(7.269)	98.993	253.039
Saldo final	23.586	22.580	3.435.286	2.732.448

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

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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

(b) Aquisições de propriedades

No 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. Giovani Gronchi R\$ 18.040.

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

(c) Baixas:

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022, não tivemos baixas

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia reclassificou para estoque os empreendimentos HBR 7 Wrobel e HBR 30 ComVem Caçapava, devido nova expectativa da Administração quanto aos empreendimentos. HBR 7 – R\$ 36.873 e HBR 30 – R\$ 12.520. Devido a reclassificação para estoque teve uma reversão de valor justo de R\$ 44.642.

(d) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no 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 estão registrados nas demonstrações contábeis da Companhia devidos eles estarem em cláusula suspensiva, com base nos contratos a expectativa de lançamento será de 12 meses contados da assinatura do contrato. Em 31 de dezembro de 2022, todas as cláusulas foram superadas passando a 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. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.6.6 e 2.6.14 b).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de crescimento real/perpetuidade	7,44%	7,46%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	8,93%	9,02%
Taxa média de "Cap rate"	7,44%	7,46%

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

	Valor justo em 31/12/2022 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.435.286	3.579.324	144.038	3.297.598	(137.688)

	Valor justo em 31/12/2021 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	2.732.448	2.848.100	115.652	2.621.940	(110.508)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financiamento (a)	TR e Poupança	5,19% a 10,80%	-	-	401.210	357.337
Capital de giro (b)	CDI	1,90% a 3,95%	14.295	55.110	15.393	57.081
Financiamento de obras (c)	TR	11,80%	-	-	240.206	140.135
Custos antecipados a amortizar (d)			-	-	(1.624)	(1.767)
Total			14.295	55.110	655.185	552.786
Circulante			14.295	40.828	58.619	60.952
Não circulante			-	14.282	596.566	491.834

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxa contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 10,80% e poupança mais 5,19% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e taxas de juros de 8,70% a 10,80% para o exercício de 2021;
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,90% a 3,95% a.a.;
- (c) Referem-se aos contratos de financiamentos para as obras do ComVem Bosque Maia e ComVem Wide, ambos com taxas contratadas de TR mais a taxa de juros de 11% a.a., contratos de financiamento do ComVem Santana com taxa de Poupança + 4,50% a.a. + Box com taxa de TR + 11,80% a.a e ComVem Urupema com taxa de Poupança + 4,90% a.a.;
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 26.671, (R\$ 25.655 em 31 de dezembro de 2021).

8.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	55.110	73.954	552.786	516.740
Captações (a)	-	-	144.268	119.150
Pagamento do principal + Juros (b)	(44.246)	(24.235)	(67.655)	(125.303)
Encargos sobre financiamentos	3.431	5.391	25.786	42.199
Saldo final	14.295	55.110	655.185	552.786

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia por meio de suas controladas teve como principais captações: 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.

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

- (b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia teve como principais pagamentos: 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; HBR 9 – Shopping Patteo Olinda R\$ 38.670.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou a quitação antecipada do financiamentos do empreendimento da Controladora ComVem Parque das Águas Empresarial, no montante de R\$ 779, e dos financiamentos das controladas HBR 31 – ComVem Patteo Mogilar R\$ 25.397, HBR 12 – ComVem Link Office R\$ 16.987, HBR 26 – Helbor Concept Corporate Tower R\$ 15.445, HBR 29 – ComVem Nun Vila Nova R\$ 8.185, HBR 20 – ComVem Mall JK R\$ 6.874, HBR 19 pelos ComVems Offices São Vicente R\$ 11.894, HBR 27 – Shopping Mogi R\$ 9.426, HBR Realty (capital de giro) R\$ 23.311, Trilogy R\$ 4.098, Dual Patteo Mogilar R\$ 1.465 e Offices Imperatriz Leopoldina R\$ 1.261.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	14.282	-	34.406
2024	-	-	44.758	20.124
2025	-	-	44.541	20.124
2026 em diante	-	-	507.267	417.180
	-	14.282	596.566	491.834

8.4. Cláusulas restritivas

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	Controladora		Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	367.074	357.848	531.309	531.120
(-) Custos a amortizar (b)			(4.250)	(2.528)	(16.645)	(16.132)
Total			362.824	355.320	514.664	514.988
Circulante			29.896	33.063	43.059	41.530
Não circulante			332.928	322.257	471.605	473.458

- (a) Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas.
- (b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

9.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	355.320	206.246	514.988	367.608
Captações (a)	-	118.276	-	118.276
Pagamento do principal + juros (amortização) (b)	(35.793)	(13.761)	(64.990)	(38.444)
Encargos sobre financiamentos	43.297	44.559	64.666	67.548
Saldo final	362.824	355.320	514.664	514.988

- (a) Em 31 de dezembro de 2022, não tivemos novas emissões de debêntures. Em 7 de julho de 2021, a Companhia por meio de sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominada CRI ComVem no montante de R\$ 125.000, com a liberação até 30 de setembro de 2021 do valor de R\$ 118.276.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (b) No período de janeiro a dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas tiveram como 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

Durante o exercício de 2021, a Companhia e suas controladas tiveram como principais amortizações, HBR Realty – R\$ 34.587, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – R\$ 7.354, HBR 4 Pirelli Pneus – R\$ 10.308, HBR 3 Pirelli S/A – R\$ 12.740.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel – Debêntures

Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems Parque das Águas Empresarial, Offices São Caetano, Office São Paulo II, Office Vila Rica, Office Washington Luis e Square Office Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli, HBR 23 – Opportunities 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.

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems Parque das Águas Empresarial, Offices São Caetano, Office São Paulo II, Office Vila Rica, Office Washington Luis e Square Office Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli, HBR 23 – Opportunities 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.

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

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

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	605	-	3.869
2024	24.763	24.662	36.322	36.301
2025	21.253	21.396	32.813	33.035
2026 em diante	286.912	275.594	402.470	400.253
	332.928	322.257	471.605	473.458

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9.6. Cláusulas restritivas

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

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

- Se a Emissora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com empresas do seu grupo econômico;
- Na ocorrência de qualquer alteração do controle societário da Emissora, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo no caso de reorganização societária, em decorrência da qual os sócios da Emissora se mantenham, direta ou indiretamente, no controle desta;
- Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos desta Escritura;
- Se houver o descumprimento da Legislação Socioambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato;
- Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. (h)	17.468	16.375
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	92	459
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	4.709	-
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.230	11.652
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	17.329	10.014
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (q)	37.220	-
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	11.889	11.024
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.(j)	2.185	2.365
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.(k)	260	1.445
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (r)	21.773	-
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.(l)	48.969	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda (m)	4.665	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	5.544
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda (s)	8.934	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	4.579	5.982
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	-	1.786
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.(n)	25.661	-

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(e)	15.966	15.476
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda (f)	-	2.595
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	2.640	1.615
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(o)	85.994	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.(p)	15.480	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (t)	13.072	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	1.105	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda (g)	2.483	8.537
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (u)	15.104	-
Total	374.807	94.869
Circulante	105.796	36.989
Não circulante	269.011	57.880

- (a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra;
- (b) Aquisição de parte dos terrenos em Osasco pelo montante total de R\$ 5.544, quitado em 2022
- (c) Aquisição de parte dos terrenos na Rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 10.192, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 7.893, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.299;
- (d) Aquisição de parte dos terrenos na Avenida Santo Amaro e Rua São Sebastião, pelo montante de R\$ 3.978, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.398, quitado em 2022;
- (e) Aquisição de parte do terreno na Rua Piauí de esquina com a Rua Itacolomi pelo montante total de R\$ 15.960, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 371, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.589;
- (f) Aquisição de um prédio na Rua Alvarenga pelo montante total de R\$ 4.052, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 4.052, quitado no ano;
- (g) Aquisição de um terreno na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 8.653, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 140, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 8.513;
- (h) Aquisição de um terreno na Avenida Alexandre Gusmão pelo montante de R\$ 90.000, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 80.000, correção monetária de R\$ 7.238, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 17.238;
- (i) Aquisição de um imóvel TAG GR IV pelo montante de R\$ 14.530, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.587, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 11.943;
- (j) Aquisição de imóveis TGSP pelo montante de R\$ 2.672, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 531, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.231;
- (k) Aquisição de terreno na av. 9 de julho, pelo montante de R\$ 1.445, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 250, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 1.195.
- (l) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 57.295, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 8.292, correção monetária no valor de R\$ 903, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 49.906.
- (m) Aquisição de imóvel situado na av. Brigadeiro Luiz Antônio, 3438 pelo montante de R\$ 4.998.
- (n) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 30.905, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 5.128, correção monetária no valor de R\$ 478, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 26.255.
- (o) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 108.125, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 19.522, correção monetária no valor de R\$ 77, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 88.680.
- (p) Aquisição de unidades em construção pelo montante de R\$ 18.174, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.369, correção monetária no valor de R\$ 14, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.819.
- (q) Aquisição de imóvel Cotovia Lajes pelo montante de R\$ 45.152, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 8.160, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 37.220
- (r) Aquisição de imóvel Cotovia GPA pelo montante de R\$ 25.047, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.389, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 21.773
- (s) Aquisição de parte dos terrenos na Rua Santo Amaro – Santo Amaro X Pássaros das Flores, pelo montante de R\$ 8.934.
- (t) Aquisição de parte dos terrenos na Rua João Lourenço, 706, 718 e 736, pelo montante de R\$ 13.072.
- (u) Aquisição de imóvel Cury— Av. Giovanni Gronchi, pelo montante de R\$ 13.040.

10.1. Movimentação do exercício

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	94.869	101.037
(+) Adições e atualizações (a)	11.789	6.091
(+) Aquisições (b)	342.864	50.192
(-) Baixas (c)	(74.715)	(62.451)
Saldo Final	374.807	94.869

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 33 – ComVem/Hotel Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin e pela HBR 69 – ComVem Itacolomi.

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

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

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

(b) Principais Aquisições

No exercício de 2022 foi superado as cláusulas suspensivas dos empreendimentos Infraprev no montante de R\$ 88.200, do Carandá no montante de R\$ 126.300 e da Cotovia no montante de R\$ 70.200.

No quarto trimestre de 2022,

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

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

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

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

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

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

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

(c) Histórico de baixas mais relevantes

No 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.

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

10.2. Atualizações e correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
IPCA	15.196	459
INPC	17.468	16.375
INCC	287.751	49.157
FIXO	54.392	28.878
	374.807	94.869

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

11. Partes relacionadas

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

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

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

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 2.969 (R\$ 2.619 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021) e a vigência é até 02 de março de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 1 – 3A Corporate Tower, celebrou em 01 de julho de 2020 e aditivo em 29 de setembro de 2020, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 494 (R\$ 465 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Vigência de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

11.1 Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
HBR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.524	17.743	-	-
HBR 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.926	12.458	-	-
HBR 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.908	7.167	-	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	520	-	-
HBR 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.368	16.880	-	-
HBR 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.738	8.332	-	-
HBR 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.947	27.551	-	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	110	-	-
HBR 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	-	7.664	-	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	263	-	-
HBR 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.515	1.515	-	-
HBR 59 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	-	7.200	-	-

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
HBR 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	150	-	-
HBR 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	178	178	-	-
HBR 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	425	425	-	-
HBR 83 Empreendimentos Imobiliários Ltda	487	486	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S/A (b)	20	15	20	15
Total	103.224	116.802	2.710	2.705

- (a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento Patteo Bosque Maia;
 (b) Valores a receber da Helbor, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).
 (c) Valores a receber com a HBR Realty regularizados no ano.

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

11.2 Contas a pagar com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(l)	-	-	921	733
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	16.725	16.081
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	45.011	27.593	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	281	164	282	545
HESA 123 Investimentos Imobiliários Ltda (m)	-	-	-	396
HESA 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	-	3.319
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	468	13.422
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	4.738	-
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	23.364	22.325
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	5.621	4.236
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	287	287
HESA 56 Investimentos Imobiliários Ltda (n)	-	-	-	409
HESA 57 Investimentos Imobiliários Ltda (o)	-	-	-	673
HESA 66 Investimentos Imobiliários Ltda (i)	-	-	-	200
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	8.265	298
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda (p)	-	-	1.332	800
Total	45.292	27.757	62.003	63.724

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 sobre a cessão direitos créditos aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;
 (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, com perspectiva de quitação até fevereiro de 2023.
 (c) HBR 33 - Wide referente a gastos com construção do empreendimento
 (d) HBR 43 - ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25 de julho de 2023.
 (e) HBR 28 - ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 30 de novembro de 2023.
 (f) HBR 39 - ComVem Patteo Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro conforme nota explicativa nº 7.
 (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC no montante de R\$ 336.
 (h) HBR 52 – ComVem Landscape referente a aquisição de unidades no empreendimento Landscape Ecoville conforme nota explicativa nº 7, quitado neste trimestre.
 (i) HBR 26 – Helbor Concept Tower referente aquisição de um imóvel no empreendimento Helbor Concept conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25 de janeiro de 2023.
 (j) HBR 41 – ComVem Nove de Julho referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto a Hesa 189, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
 (k) HBR 71 – ComVem Harmonia referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto a Hesa 185, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
 (l) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2, com data de vencimento a definir.
 (m) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Cityplex para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (n) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Verano I para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021. Quitado em 2022.
- (o) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Verano II para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021. Quitado em 2022.
- (p) HBR 59 – Refere-se aquisição complementar de 10% do empreendimento da Rua Canário.

11.3. Remuneração dos administradores

Remuneração global

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

Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Salários e honorários dos administradores	2.515	2.707
Encargos sociais dos administradores	697	896
Conselho de administração e COAUD (a)	716	910
	3.928	4.513

(a) Conselho de administração e Comitê de Auditoria Estatutário

Remuneração variável

A Companhia possui planos de opção de compra de ações (“*stock options*”). As perdas / ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de *vesting*) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”. As práticas adotadas pela Companhia estão divulgadas na nota explicativa n° 23 b).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Despesas acumuladas até 31/12/2022
2022	15,93	21/01/2021	1.608

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de cessão de direitos antecipadas	-	-	25.192	13.221
Aquisições de participações societárias (a)	-	1.045	2.780	8.081
Outras contas a pagar (b)	3.277	2.624	14.353	11.404
Total	3.277	3.669	42.325	32.706
Circulante	808	1.050	29.804	22.823
Não circulante	2.469	2.619	12.521	9.883

- (a) HBR 47 – 3A Semp Toshiba, saldo a pagar para Monteiro Aranha de R\$ 2.780 referente a aquisição de 25% de participação societária na empresa HESA 159 - 3A Chucri Zaidan operação realizada em 26 de agosto de 2020.
- (b) Na visão consolidado temos registrado como as principais linhas: retenção contratual no montante de R\$ 7.617, e incentivos a locatários no montante de R\$ 3.652.

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

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhista	90	-	90	-
Cível	-	-	6	6
Total	90	-	96	6

- a) Nós tivemos constituição de R\$ 90 no exercício de 2022, sendo parte por mudança de status e parte de novos processos.
- b) Não tivemos alterações no exercício de 2022 conforme estimativas dos advogados externos.

13.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Trabalhista (a)	398	487	827	1.108
Cível (a)	10	34	2.024	147
Total	408	521	2.851	1.255

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13.3 Supremo Tribunal Federal (STF)

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

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

A Administração avaliou com os seus assessores jurídicos internos os possíveis impactos desta decisão do STF e concluiu que a decisão do STF não resulta, baseada em avaliação da administração suportada por seus assessores jurídicos, e em consonância com o CPC25/IAS37 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes e o CPC24/IAS10 Eventos Subsequentes, em impactos significativos em suas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022.

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.579	1.334	105.358	107.388
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	569	481	37.929	38.661
Total	2.148	1.815	143.287	146.049

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

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

15.2. Gastos com oferta pública de ações

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

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	34.451

15.3. Transações de capital

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

15.4. Ajuste de avaliação patrimonial

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

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento da Controladora	829
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo da Controladora	(282)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	147.658
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo das investidas da Controladora	(44.764)
Saldo em 01 de janeiro de 2016	103.441
Realização do valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	3.413
Saldo em 31 de dezembro de 2021	106.854
Realização do valor justo das propriedades para investimentos das investidas da controladora	(22.427)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	84.427

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 às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

15.5.2 Reserva de lucro

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior à 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.776	98.567	274.902	394.245
Constituição da reserva legal – 5%	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)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	28.584	135.656	321.140	485.380
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)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	31.736	150.628	359.626	541.989

(a) Valor da realização da avaliação a valor justo, devido mudança de expectativa da Administração em relação as propriedades de investimento.

15.5.3 Reserva para retenção de lucro

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

15.5.4 Política de distribuição de dividendos

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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.

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

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo exercício de 2021. No momento a Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim os resultados básico e diluído por ação são iguais para todos os exercícios apresentados.

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	63.038	156.163
Quantidade de ações ordinárias final do exercício (a)	103.188.981	103.188.981
Lucro por ação - R\$	0,61	1,51

16. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aluguel de imóveis (a)	1.078	1.482	132.114	99.033
Estacionamento	-	-	6.567	1.850
Prestação de serviço - Taxa de administração	3.996	2.540	5.988	2.540
Linearização da receita	(36)	(93)	122	(1.364)
Hospedagem	-	-	12.346	-
Outras receitas (b)	-	-	2.707	3.542
Descontos concedidos (c)	(25)	(37)	(6.518)	(9.028)
Tributos sobre as receitas	(630)	(462)	(12.460)	(8.671)
	4.383	3.430	140.866	87.902

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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\$ 24.464 correspondente a 17% da receita líquida total, e o cliente 2 representa o montante de R\$ 11.440 correspondente a 8% da receita líquida total, (em 31 de dezembro de 2021 o cliente 1 representava o montante de R\$ 9.763 correspondente a 11% da receita líquida e o cliente 2 representava o montante de R\$ 8.568 correspondente a 10% da receita líquida total).
- (b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.
- (c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguel de imóveis	(840)	(710)	(3.295)	(4.247)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(114)	(41)	(4.293)	(3.346)
Condomínio	(310)	(228)	(3.658)	(1.708)
Comissões	(240)	(192)	(3.004)	(1.322)
Outros Custos	(121)	(155)	(2.377)	(822)
Custos de cessão de direitos	-	-	(1.572)	(749)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	(1.199)	-
Serviços de manutenção	-	(3)	(521)	(1.694)
Custos de Pessoal	-	-	(2.380)	(161)
	(1.625)	(1.329)	(22.299)	(14.049)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com pessoal (a)	(20.340)	(14.496)	(20.854)	(14.716)
Serviços consultoria	(3.184)	(3.512)	(8.192)	(7.003)
Depreciação e amortização	(344)	(160)	(915)	(622)
PECLD (nota 4)	28	360	2.690	(1.816)
Despesas gerais	(1.420)	(657)	(3.310)	(2.685)
	(25.260)	(18.465)	(30.581)	(26.842)

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

19. Outras receitas e despesas**19.1 Receitas e despesas de variação do valor justo de propriedades para investimento**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Variação do valor justo de propriedades para investimento (nota 7)	979	(7.269)	159.134	253.039
	979	(7.269)	159.134	253.039

19.2 Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado de venda de participação (a)	691	21.072	691	21.072
Outras provisões (b)	96	(3.575)	96	(3.496)
Provisão demandas judiciais (nota 13.1)	(90)	-	(90)	(77)
Outras receitas e despesas	(253)	3	(1.103)	256
	444	17.500	(406)	17.755

- (a) No exercício de 2022. Tivemos a aquisição de 5% da HBR 4 do sócio Pedro Testa. No exercício de 2021, ocorreram: a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, no montante de R\$ (1.252), venda de 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão, no montante de R\$ 8, venda de 34% de participação da empresa HBR 72 ComVem Limão no montante de R\$ 1.143, e venda de 50% da empresa HBR 56 ComVem Freguesia do Ó no montante de R\$ 68; venda de participação da Hesa 159 – Semp Toshiba, no montante de R\$ 20.914, venda de participação da HBR 28 Window Moema, no montante de R\$ 191.
- (b) Provisão para possíveis perdas/receitas de adiantamentos realizados em decorrência do acordo comercial da venda do Suzano Shopping.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Juros sobre aplicações financeiras	33.670	21.720	43.567	23.802
Variação monetária ativa	1.535	3	1.545	102
Outras receitas financeiras	245	178	1.373	341
Tributos sobre receita financeira (a)	(1.649)	-	(2.120)	-
Receita financeira	33.801	21.901	44.365	24.245
Variação monetária passiva	(12)	(1.184)	(3.592)	(7.250)
Despesas bancárias	(12)	(80)	(179)	(360)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(36.013)	(48.365)	(115.760)	(113.849)
Outras despesas financeiras	(211)	(204)	(2.214)	(1.977)
Despesa financeira	(36.248)	(49.833)	(121.745)	(123.436)
Resultado financeiro	(2.447)	(27.932)	(77.380)	(99.191)

- a) Em 2022, a Companhia para melhor apresentação, reclassificou os tributos sobre receita financeira como redutora do grupo resultado financeiro. Em 2021, estava classificado dentro de despesas tributárias.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(6.023)	(2.158)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(333)	11.946	(20.692)	(27.712)
	(333)	11.946	(26.715)	(29.870)

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	63.371	144.217	147.199	210.349
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(21.546)	(49.034)	(50.048)	(71.519)
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	29.734	61.278	(6.556)	(1.739)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	333	(2.471)	20.692	41.406
Efeito do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(8.853)	2.174	9.197	1.981
- Efeitos mudança regime tributação	-	-	-	-
- Adição provisão PECLD	42	1.227	947	1.979
- Constituição diferido prejuízos anos anteriores	-	-	-	-
- Outras Exclusões / Adições	(8.896)	947	8.250	2
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	(333)	11.947	(26.715)	(29.871)
Alíquota efetiva	-0,5%	8,3%	-18,1%	-14,2%

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

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

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	31.987	25.251
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	168.892	421.243	262.698	443.078
Contas a receber, líquido (Nota 4)	235	446	27.790	28.398
Total dos instrumentos ativos	169.127	421.689	322.475	496.727
Passivos				
Fornecedores	451	2.360	9.700	7.775
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	14.295	55.110	655.185	552.786
Debêntures (Nota 9)	362.824	355.320	514.664	514.988
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	374.807	94.869
Total dos instrumentos passivos	377.570	412.790	1.554.356	1.170.418

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2021.

	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	31.987	31.987	25.251	25.251
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	262.698	262.698	443.078	443.078
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	27.790	27.790	28.398	28.398
Passivos					
Fornecedores (a)	-	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9) (a)	-	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	374.807	374.807	94.869	94.869

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

(a) Risco de mercadoRisco cambial

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

Risco do fluxo de caixa

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

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

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

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para aquisição de propriedades, o qual está sujeito à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e (ii) debêntures, as quais estão sujeitas a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

(iii) contas a pagar por aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação dos índices: IPCA, INCC e para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de arrendamento mercantil.

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2021:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	58.619	44.758	551.808	655.185
Debêntures (nota 9)	43.059	69.135	402.470	514.664
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	7.248	225.727	141.832	374.807
Total	108.926	339.620	1.096.110	1.544.656

(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 às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

	Consolidado 31/12/2022	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2022		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	31.987	Queda do CDI	13,23%	9,92%	6,61%
			36.218	35.160	34.102
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	262.698	Queda do CDI	13,23%	9,92%	6,61%
			297.443	288.757	280.071
Contas a receber (Nota 4)	27.790	Queda do IGP-M	6,92%	5,19%	3,46%
			29.713	29.232	28.752
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	287.751	Alta do INCC	10,18%	13,51%	16,22%
			318.857	361.942	370.560
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	17.468	Alta do INPC	8,53%	10,66%	12,80%
			18.958	20.979	21.384
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	54.392	Fixo	0,00%	0,00%	0,00%
			54.392	54.392	54.392
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	15.196	IPCA	8,59%	10,74%	12,89%
			16.501	18.273	18.628
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	641.416	Alta da TR	1,67%	2,09%	2,50%
			652.117	665.717	668.437
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	15.393	Alta do CDI	13,23%	16,53%	19,84%
			17.429	20.310	20.887
Debêntures (Nota 9)	531.309	Alta do IPCA	8,59%	10,74%	12,89%
			576.948	638.898	651.288

(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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.169.849	1.067.774
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(306.005)	(493.723)
Dívida líquida	863.844	574.051
Total do patrimônio líquido	2.473.464	2.351.497
Índice de alavancagem financeira	34,92%	24,41%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

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

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

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

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado do 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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

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

24. Seguros

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

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., apólice 1.990.018.094, 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 auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

25. Informação por segmentoCritério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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				
	31/12/2022				
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos	Total
Ativo					
Ativo circulante	69.607	39.315	25.415	244.592	378.929
Outros ativos não circulantes	22.522	12.294	69.306	365.606	469.728
Propriedades para investimento	1.240.183	612.185	949.628	633.290	3.435.286
Total do ativo	1.332.312	663.794	1.044.349	1.243.488	4.283.943
Passivo					
Passivo circulante	164.020	15.596	46.804	84.078	310.498
Passivo não circulante	458.980	357.925	163.268	507.977	1.488.150
Patrimônio líquido	709.312	290.273	834.277	651.433	2.485.295
Total do passivo	1.332.312	663.794	1.044.349	1.243.488	4.283.943

	Consolidado				
	31/12/2022				
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos	Total
Receita	17.252	47.241	29.077	47.296	140.866
Custos	(5.008)	(4.292)	(1.676)	(11.323)	(22.299)
Despesas Gerais e Administrativas	(4.917)	1.107	(1.182)	(28.847)	(33.839)
Resultado Financeiro	(23.872)	(29.969)	(2.374)	(21.165)	(77.380)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(20.824)	59.029	96.165	24.764	159.134
Resultado de equivalência patrimonial	-	(17.939)	1.062	(2.406)	(19.283)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(2.715)	(20.428)	(1.616)	(1.956)	(26.715)
Prejuízo líquido do exercício	(40.084)	34.749	119.456	6.363	120.484

- (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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos	
	31/12/2021				
Receita	11.799	37.328	8.417	30.358	87.902
Custos	(2.844)	(5.658)	(1.444)	(4.103)	(14.049)
Despesas Gerais e Administrativas	(872)	(6.849)	(560)	(3.956)	(12.237)
Resultado Financeiro	(9.749)	(27.328)	(4.583)	(57.531)	(99.191)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	198.302	57.538	53.717	(56.518)	253.039
Resultado de equivalência patrimonial	-	3.605	(8)	(8.711)	(5.114)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(46.171)	(19.095)	540	34.855	(29.871)
Prejuízo líquido do exercício	150.465	39.541	56.079	(65.606)	180.479

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities Hotel W* R\$ 240.011, HBR 3 – *Opportunities TIM / Pirelli* R\$ 149.900, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 131.607 e HBR 33 – *Opportunities Hotel Wide* R\$ 91.836, HBR 4 – *Opportunities Pirelli* R\$ 75.400.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração a valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 23.586 mil na Controladora e R\$ 3.435.286 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nos 2.6.6 e 7, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022.

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

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11, a Companhia ao longo do exercício de 2021 celebrou contratos relevantes e acordos de investimento com partes relacionadas que não fazem parte da estrutura societária da Companhia. Estas operações foram realizadas com a Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor") e suas controladas, que é uma sociedade anônima de capital aberto, controlada pelo mesmo acionista controlador da Companhia.

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

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

Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

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

Indagações a alta administração sobre as transações realizadas no período;

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

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

Avaliação das divulgações em notas explicativas.

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 21 de março 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 / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO**

O Comitê de Auditoria Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria 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, 21 de março de 2023.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Guilherme de Moraes Vicente
Membro

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

RELATÓRIO RESUMIDO DO COMITÊ DE AUDITORIA E GESTÃO DE RISCOS ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados ao longo das seis reuniões realizadas entre o período de maio de 2022 e março de 2023, sendo que dessas seis reuniões, quatro foram realizadas com a presença dos auditores externos da Companhia.

Os membros do comitê procederam às seguintes análises:

a) Informações contábeis trimestrais individuais e consolidadas, encerradas nos períodos de 31 de março de 2022, 30 de junho de 2022 e 30 de setembro de 2022, acompanhadas dos comentários da administração da Companhia e do Relatório de revisão especial dos Auditores Independentes, emitidos sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS;

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

c) Demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício findo encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do Relatório da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes, emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS;

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

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

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

Mogi das Cruzes, 21 de março de 2023.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Guilherme de Moraes Vicente
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 21 de março de 2023 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Mogi das Cruzes, 21 de março 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 Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 21 de março de 2023 por BDO RCS Auditores Independentes SS, auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Mogi das Cruzes, 21 de março de 2023.

Luiz Henrique Rodrigues Costa
Diretor presidente

Daniel Viterbo
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores