

## Relatório da Administração Referente ao Ano de 2022

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 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo 148.983m<sup>2</sup> próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
COMVEM	28	31.993	27.538	86%
HBR3A	2	17.533	13.037	74%
HBR Malls	3	109.295	57.010	52%
HBR Opportunities	6	65.658	51.398	78%
	<b>39</b>	<b>224.479</b>	<b>148.983</b>	<b>66%</b>

### PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com um relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 223.124 m<sup>2</sup>, sendo 149.535 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
COMVEM	36	89.258	79.590	89%
HBR3A	7	82.427	42.149	51%
HBR Malls	2 <sup>1</sup>	19.000	9.455	50%
HBR Opportunities	5	32.439	18.341	57%
	<b>50</b>	<b>223.124</b>	<b>149.535</b>	<b>67%</b>

<sup>1</sup> Projetos de expansão dos Shoppings Mogi 10.000 m<sup>2</sup> e Suzano 9.000 m<sup>2</sup>.

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 447.603 m<sup>2</sup> sob gestão, sendo 298.518 m<sup>2</sup> própria.

Ativos Totais (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
COMVEM	64	121.251	107.128	88%
HBR3A	9	99.960	55.186	55%
HBR Malls	3	128.295	66.465	52%
HBR Opportunities	11	98.097	69.739	71%
	<b>87</b>	<b>447.603</b>	<b>298.518</b>	<b>67%</b>

### 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/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 da COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostos.

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 à 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 da COVID-19, a Companhia, entendendo 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 Comvem 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%
<b>Receita Bruta</b>	<b>42.305</b>	<b>33.968</b>	<b>24,5%</b>	<b>159.844</b>	<b>105.600</b>	<b>51,4%</b>

#### 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%
<b>Receita Líquida</b>	<b>38.052</b>	<b>29.923</b>	<b>27,2%</b>	<b>140.866</b>	<b>87.902</b>	<b>60,3%</b>

### Balancos Patrimoniais para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	885	3.854	43.307	50.645	Empréstimos e financiamentos	8	14.295	40.828	58.619	60.952
Títulos e valores mobiliários	3.2	168.892	421.243	262.698	443.078	Debêntures	9	29.896	33.063	43.059	41.530
Contas a receber	4	235	446	27.790	28.398	Fornecedores		451	2.360	9.700	7.775
Adiantamentos		222	1.416	19.443	14.074	Obrigações trabalhistas e tributárias		3.148	1.517	6.399	3.923
Tributos a recuperar	5	8.258	4.309	9.753	4.709	Partes relacionadas	11,2	45.292	27.577	62.003	63.724
Outros ativos		10.407	22.741	13.964	26.229	Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	105.796	36.989
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>188.899</b>	<b>454.009</b>	<b>376.955</b>	<b>567.133</b>	Provisão para perda de investimentos	6,1	13.433	20.000	-	-
<b>Não circulante</b>						Dividendos a pagar		39	39	39	29.323
Tributos diferidos	14,1	36.783	36.783	61.088	61.088	Outros passivos	12	808	1.050	29.804	28.823
Partes relacionadas	11,1	103.224	116.802	2.710	2.705	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>107.362</b>	<b>126.614</b>	<b>315.419</b>	<b>237.755</b>
Outros ativos		-	3.475	93.600	89.692	<b>Não circulante</b>					
Investimentos	6,1 e 6,2	2.018.000	1.724.713	300.052	309.947	Empréstimos e financiamentos	8	-	14.282	596.566	491.834
Participações em controladas		1.750.574	1.099.874	-	-	Debêntures	9	332.928	322.257	471.605	473.558
Participações em controladas em conjunto		267.426	624.839	300.052	309.947	Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	269.011	57.880
Propriedades para investimento	7	23.586	22.580	3.435.286	2.732.448	Provisão para tributos diferidos	14,2	2.148	1.815	143.287	146.049
Imobilizado e intangível líquido		3.090	2.656	12.278	5.349	Provisão para demandas judiciais	13,1	90	-	96	6
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.184.683</b>	<b>1.907.009</b>	<b>3.905.014</b>	<b>3.201.229</b>	Outros passivos	12	2.469	2.619	12.521	9.883
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>337.635</b>	<b>340.973</b>	<b>1.493.086</b>	<b>1.179.110</b>
						<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	15,1	1.321.142	1.321.142	1.321.142	1.321.142
						Gastos com oferta pública de ações	15,2	(34.451)	(34.451)	(34.451)	(34.451)
						Programa de opção compra de ações		2.744	1.773	2.744	1.773
						Ajuste de avaliação patrimonial	15,4	84.427	106.854	84.427	106.854
						Transações de capital	15,3	12.734	12.733	12.739	12.733
						Reserva de lucros	15,5,2	541.989	485.380	541.989	485.380
						Reserva legal		31.736	28.584	31.736	28.584
						Reserva de lucros a realizar		150.628	135.655	150.628	135.655
						Reserva de lucros		359.626	321.141	359.626	321.141
						<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>		<b>1.928.585</b>	<b>1.893.431</b>	<b>1.928.590</b>	<b>1.893.431</b>
						Participação de acionistas não controladores		-	-	544.874	458.066
						<b>Total patrimônio líquido</b>		<b>1.928.585</b>	<b>1.893.431</b>	<b>2.473.464</b>	<b>2.351.497</b>
						<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>2.373.582</b>	<b>2.361.018</b>	<b>4.281.969</b>	<b>3.768.362</b>

\*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas\*



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>

★ continuação **Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 e 31 de Dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de reais)**

Notas	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Programa opções compra ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de lucro				Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total	
					Reserva de capital	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Total de reserva de lucro					
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>591.522</b>	-	-	<b>103.441</b>	<b>12.733</b>	<b>20.776</b>	<b>98.567</b>	<b>274.902</b>	<b>394.245</b>	-	<b>1.101.941</b>	<b>261.614</b>	<b>1.363.555</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	156.163	156.163	24.316	-	180.479
Integralização de capital - IPO	729.620	-	-	-	-	-	-	-	-	729.620	-	-	729.620
(-) Despesas com oferta pública de ações	-	(34.451)	-	-	-	-	-	-	-	(34.451)	-	-	(34.451)
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	7.808	-	-	7.808	(7.808)	-	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	37.089	-	37.089	(37.089)	-	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	111.266	111.266	(111.266)	-	-	-	-
Programa de opção de compra de ações	15.2	-	-	1.773	-	-	-	-	-	-	1.773	-	1.773
Ajuste de avaliação patrimonial	15.5.2	-	-	-	-	-	(65.028)	(65.028)	-	(61.615)	-	-	(61.615)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172.136	-	172.136
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>1.773</b>	<b>106.854</b>	<b>12.733</b>	<b>28.584</b>	<b>135.656</b>	<b>321.140</b>	<b>485.380,00</b>	-	<b>1.893.431</b>	<b>458.066</b>	<b>2.351.497</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	63.038	63.038	57.446	-	120.484
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	3.152	-	-	3.152	(3.152)	-	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	14.972	-	14.972	(14.972)	-	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	44.915	44.915	(44.915)	-	-	-	-
Transações de capital	15.1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	5	6
Programa de opção de compra de ações	15.2	-	-	971	-	-	-	-	-	971	-	-	971
Ajuste de avaliação patrimonial	15.5.2	-	-	(22.427)	-	-	(6.429)	(6.429)	-	(28.856)	-	-	(28.856)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.362	-	29.362
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.321.142</b>	<b>(34.451)</b>	<b>2.744</b>	<b>84.427</b>	<b>12.734</b>	<b>31.736</b>	<b>150.628</b>	<b>359.626</b>	<b>541.989</b>	-	<b>1.928.585</b>	<b>544.879</b>	<b>2.473.464</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

**Demonstrações dos Resultados para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais)**

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	16	4.383	3.430	140.866
Custos	17	(1.625)	(1.329)	(22.299)
<b>Lucro bruto</b>		<b>2.758</b>	<b>2.101</b>	<b>118.567</b>
<b>Despesas e receitas</b>				
Despesas gerais e administrativas	18	(25.260)	(18.465)	(30.581)
Despesas comerciais	-	(478)	(695)	(2.231)
Despesas tributárias	-	(77)	(1.253)	(621)
Outras despesas e receitas	19.2	444	17.500	(406)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	19.1	979	(7.269)	159.134
Resultado de equivalência patrimonial	6.1 e 6.2	87.452	180.230	(19.283)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>65.818</b>	<b>172.149</b>	<b>309.540</b>
<b>Resultado financeiro</b>				
Despesas financeiras	20	(36.248)	(49.833)	(121.745)
Receitas financeiras	20	33.801	21.901	44.365
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>63.371</b>	<b>144.217</b>	<b>147.199</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	21	-	-	(6.023)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21	(333)	11.946	(20.692)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>63.038</b>	<b>156.163</b>	<b>120.484</b>
<b>Lucro do período atribuível à:</b>				
Acionistas controladores				63.038
Acionistas não controladores				57.446
				<b>120.484</b>
<b>Lucro básico e diluído por ação (em reais)</b>	15.6	<b>0,61</b>	<b>1,51</b>	

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

**Demonstrações dos Resultados Abrangentes para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais)**

Notas	Lucro líquido do exercício		Lucro líquido do exercício	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro do exercício	63.038	156.163	120.484	180.479
Outros resultados abrangentes	22.427	(3.413)	22.427	(3.413)
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>85.465</b>	<b>152.750</b>	<b>142.911</b>	<b>177.066</b>
<b>Total do resultado do exercício atribuível à:</b>				
Acionistas controladores			85.465	152.750
Acionistas não controladores			57.446	24.316
<b>Resultado abrangente do exercício</b>			<b>142.911</b>	<b>177.066</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

**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	
						Controlada	Outros
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	491.600	
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	W São Paulo	Andamento	Corporativo	SP	Controlada	257.752	
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Andamento	Corporativo	SP	Controlada	170.800	
HBR 75 Investimentos Imobiliário Ltda.	Infravep 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	
					<b>Total Corporativo</b>	<b>1.236.726</b>	
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	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	
					<b>Total Shopping</b>	<b>1.121.385</b>	
					<b>Total Outros</b>	<b>361.157</b>	
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Urupema	Obras em Andamento	ComVem	SP	Controlada	133.300	
					<b>Total ComVem</b>	<b>133.300</b>	

**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 da COVID-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas. Agora, no terceiro ano da pandemia da 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 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. **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 a 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. As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis

**Demonstrações dos Fluxos de Caixa (Método Indireto) para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais)**

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Das atividades operacionais</b>				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	63.371	144.217	147.199	210.349
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações	18	344	160	915
Resultado de equivalência patrimonial	6.1.2 e 6.2.2	(87.452)	(180.230)	19.283
Encargos sobre financiamentos não liquidados	-	3.431	5.390	25.786
Encargos sobre debêntures não liquidados	-	43.297	44.559	64.666
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	-	11.789
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-	(28)	(359)	(2.690)
Provisão para demandas judiciais	-	90	-	90
Programa de opção compra de ações	-	971	1.773	971
Baixa do Custo de Participação Societária	-	29.472	9.791	175
Redução de Capital (Cisão)	-	10.609	-	10.609
Baixa de propriedades para investimento	-	-	-	-
Variação do valor justo de propriedades para investimento	7	(29.835)	7.269	(127.849)
<b>Resultado do exercício ajustado</b>		<b>34.270</b>	<b>32.570</b>	<b>150.944</b>
<b>Decréscimo/(acréscimo) em ativos e passivos</b>				
Contas a receber	-	239	969	3.298
Adiantamentos	-	1.194	136	(5.369)
Tributos a recuperar	-	(3.949)	(299)	(5.044)
Partes relacionadas ativo	-	13.578	(116.802)	(5)
Outros ativos	-	15.809	(19.433)	8.357
Fornecedores	-	(1.909)	720	1.925
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	1.631	935	2.476
Partes relacionadas passivo	-	17.535	9.823	(1.721)
Outros passivos	-	(392)	(23.271)	9.619
<b>Caixa líquido gerados/(aplicados) pelas atividades operacionais</b>		<b>78.006</b>	<b>(114.652)</b>	<b>164.480</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(29.477)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>				
Investimentos	(252.790)	(207.456)	(26.161)	(117.880)
Transações de capital	1	-	6	-
Dividendos recebidos	307	5.625	5.989	3.314
Títulos e valores mobiliários	252.351	(418.447)	180.380	(427.112)
Ativo imobilizado e intangível	(778)	(2.440)	(7.844)	(2.352)
Aquisições de imóveis	-	-	342.864	50.192
Propriedade para investimento	(27)	(63.027)	(603.845)	(650.356)
<b>Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos</b>		<b>(936)</b>	<b>(685.745)</b>	<b>(1.144.194)</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	144.268	119.150
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(44.246)	(24.235)	(67.655)	(125.303)
Captação de debêntures	-	118.276	-	118.276
Pagamentos de debêntures	(35.793)	(13.761)	(64.990)	(38.444)
Pagamento de aquisições de imóveis	-	-	(74.715)	(62.451)
Integralização de capital com recursos IPO	15.1	729.620	-	729.620
Pagamento de custos e comissões IPO	15.2	(51.362)	-	(51.362)
Efeito das participações acionistas não controladores	-	-	29.362	172.137
<b>Caixa líquido gerados nas atividades de financiamentos</b>		<b>(80.039)</b>	<b>758.538</b>	<b>(33.730)</b>
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(2.969)</b>	<b>(41.859)</b>	<b>(7.338)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	3.1	3.854	45.713	50.645
No final do exercício	3.1	885	3.854	43.307
<b>Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(2.969)</b>	<b>(41.859)</b>	<b>(7.338)</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

**Demonstrações do Valor Adicionado para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de reais)**

1. Receitas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	1.017	1.352	145.3	









→ continuação

**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)

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
	<b>Custo</b>	<b>Custo</b>	<b>Custo</b>	<b>Custo</b>
<b>Ativos</b>	<b>amortizado</b>	<b>amortizado</b>	<b>amortizado</b>	<b>amortizado</b>
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
<b>Total dos instrumentos ativos</b>	<b>169.127</b>	<b>421.689</b>	<b>322.475</b>	<b>496.727</b>
<b>Passivos</b>				
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 aquisição de imóveis (Nota 10)	–	–	374.807	94.869
<b>Total dos instrumentos passivos</b>	<b>377.570</b>	<b>412.790</b>	<b>1.554.356</b>	<b>1.170.418</b>

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Ativos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
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

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Passivos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
Fornecedores	–	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	–	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9)	–	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	–	374.807	374.807	94.869	94.869

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

	Menos de 1 ano				Entre um e dois anos		Acima de dois anos		Total
	58.619	44.758	551.808	655.185	43.059	69.135	402.470	514.664	
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	58.619	44.758	551.808	655.185	43.059	69.135	402.470	514.664	
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	
<b>Total</b>	<b>101.678</b>	<b>114.893</b>	<b>1.053.680</b>	<b>1.170.418</b>	<b>108.926</b>	<b>339.620</b>	<b>1.096.110</b>	<b>1.544.656</b>	

(d) Análise de sensibilidade: A Companhia apresenta a seguir os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais está exposta ao final do período. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Ativo	Consolidado 31/12/2022	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2022		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
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

(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 a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir custos. Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamentos de dividendos, devolver capital aos acionistas, solicitar aporte de capital, ou, ainda, vender ativos para, por exemplo, reduzir o nível de endividamento. A Companhia, condizente com outras do setor, monitora o Capital com base no índice de alavancagem financeira. Esse índice, corresponde a dívida líquida, dividida pelo capital total. A dívida líquida por sua vez, é representada pelo total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida. Os índices de alavancagem financeira em 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)
<b>Dívida líquida</b>	<b>863.844</b>	<b>574.051</b>
Total do patrimônio líquido	2.473.464	2.351.497
<b>Índice de alavancagem financeira</b>	<b>34,92%</b>	<b>24,41%</b>

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Ativo	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
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

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Passivos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
Fornecedores	–	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	–	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9)	–	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	–	374.807	374.807	94.869	94.869

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Passivos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
Fornecedores	–	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	–	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9)	–	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	–	374.807	374.807	94.869	94.869

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Passivos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
Fornecedores	–	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	–	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9)	–	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	–	374.807	374.807	94.869	94.869

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Passivos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
Fornecedores	–	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	–	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9)	–	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	–	374.807	374.807	94.869	94.869

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Passivos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
Fornecedores	–	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	–	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9)	–	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	–	374.807	374.807	94.869	94.869

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado: Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros: Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significativos 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:

Passivos	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2022		31/12/2021	
		Valor	Valor justo	Valor	Valor justo
Fornecedores	–	9.700	9.700	7.775	7.775
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	–	655.185	655.185	552.786	552.786
Debêntures (Nota 9)	–	514.664	514.664	514.988	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	–	374.807	374.807	94.869	94.869

Quantidades, valores e prazos dos planos:	Planos outorgados em:	
	2021	2022
Data da outorga	21/01/2021	–
Quantidade de ações	1.123.918	–
	5 (cinco) anos	–
	4 (quatro) anos	–
	3 (três) anos	–
	21/01/2026	–
	21/01/2025	–
	21/01/2024	–
	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 à 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 seguros dos não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes. 25. Informação por segmento: Critério de identificação dos segmentos operacionais: A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. 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
<b>Ativo</b>					
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	

--★ continuação

## Relatório do Auditor Independente Sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

**demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional

ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais; • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para

expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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 consequências 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**  
CRC 2 SP 013846/O-1

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

[www.hbrrealty.com.br](http://www.hbrrealty.com.br)



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>