

Relatório da Administração Referente ao Ano de 2023

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

COMENTÁRIO DE DESEMPENHO REFERENTE AO 4T23

MOGI DAS CRUZES - 29 de fevereiro de 2024 - A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBR3), 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 2023, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada. A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas, e distribuída em quatro principais plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. As plataformas são:

COMVEM

HBR_{3A}

HBR Malls

HBR Opportunities

• Centros de Conveniência (ComVem): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial na região metropolitana de São Paulo.
• Edifícios Corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alto padrão nos principais eixos da cidade de São Paulo.
• Shopping Centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers, fundamentalmente em cidades que apresentem potencial econômico para exploração e crescimento.
• Outros Ativos (HBR Opportunities): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação no formato *built to suit* ou *sale leaseback*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, operação de storage conhecida como +Box *Self Storage*, entre outros. 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 atua na gestão imobiliária do Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana HBRH11.

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 43 ativos em operação que representam 227.138 m² de área bruta locável, sendo 152.367 m² próprios.

Ativos em Operação*	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	32	39.636	32.096	81%
HBR _{3A}	2	17.533	13.037	74%
HBR Malls	4	119.388	65.552	55%
HBR Opportunities	5	50.580	41.682	82%
	43	227.138	152.367	67%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 198.440 m², sendo 128.063 m² própria. Estes projetos possuem previsão de início de operação entre 2024 e 2028, divididos nas plataformas conforme quadro abaixo:

Ativos em Desenvolvimento*	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	31	73.574	62.593	85%
HBR _{3A}	7	82.427	42.149	51%
HBR Malls	2 ¹	10.000	4.980	50%
HBR Opportunities	5	32.439	18.341	57%
	45	198.440	128.063	65%

¹ Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 425.578 m² sob gestão, sendo 280.430 m² própria.

Ativos Totais* (em Operação + em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
COMVEM	63	113.210	94.689	84%
HBR _{3A}	9	99.960	55.186	55%
HBR Malls	4 ¹	129.388	70.532	55%
HBR Opportunities	10	83.019	60.023	72%
	88	425.578	280.430	66%

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

¹ Expansão dos Shoppings Mogi 6.000 m² e Suzano 4.000 m².

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta alcançou em 2023 o montante de **R\$171.667**, expansão de 7,4% na base comparativa com o ano anterior. No 4T23, a variação positiva é mantida com a consolidação da receita bruta em **R\$44.636**, 5,5% de crescimento *versus* o 4T22. Como destaque, a linha de hospedagem avançou 43,2% no trimestre, e sua receita anual totalizou mais de R\$25,8 milhões, aumento superior a 100% na base comparativa. A receita de aluguel, por sua vez, cresceu 1,3% no 4T23 e na visão consolidada de 2023, a linha se manteve estável, com redução de 1,1% no faturamento bruto. Importante ressaltar que, a base de 2022 incorpora o resultado do empreendimento HBR4 - Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.), ativo que foi desinvestido no 1T23, e ao expurgar o efeito da reciclagem do ativo, a receita de aluguel expande 4,5% no comparativo anual. Na tabela a seguir, a abertura da receita bruta e seus respectivos períodos:

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita de aluguel	35.844	35.368	1,3%	137.329	138.803	-1,1%
Taxa de administração	1.444	1.467	-1,6%	5.868	5.988	-2,0%
Hospedagem	6.674	4.660	43,2%	25.849	12.346	109,4%
Outras Receitas	674	810	-16,8%	2.621	2.707	-3,2%
Receita Bruta	44.636	42.305	5,5%	171.667	159.844	7,4%

RECEITA LÍQUIDA

No 4T23, a receita líquida da Companhia atingiu **R\$39.036**, e ainda que, as deduções da receita tenham exercido maior impacto sobre o resultado no trimestre, a receita avançou 2,6%. As deduções da receita são explicadas pelas concessões de descontos e períodos de carências para os lojistas dos empreendimentos recém-inaugurados, e que ainda estão em obras. Apesar da variação trimestral acentuada, o fechamento anual da linha de deduções da receita demonstra menor nível de concessões ao longo de 2023. Este efeito proporcionou a expansão da receita líquida em 8,9% neste ano, e montante acumulado em **R\$153.382**.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita bruta	44.636	42.305	5,5%	171.667	159.844	7,4%
Deduções da receita	(5.600)	(4.253)	31,7%	(18.285)	(18.978)	-3,7%
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Ao longo dos últimos anos, o ciclo de desenvolvimento de ativos e plataformas foi intensificado em linha com estratégia de crescimento e geração de valor da Companhia. Atualmente, estão em desenvolvimento mais de 128 mil m² de ABL própria, que ao final do ciclo irá consolidar uma ABL própria de mais de 280 mil m², incremento de 84% na base atual. Em 2023, as despesas gerais e administrativas refletiram os investimentos para estruturação e desenvolvimento dos novos ativos e plataformas. O nível de G&A apresentado é suficiente para sustentar o crescimento do portfólio e a administração dos ativos que se encontram em desenvolvimento, possibilitando que no decorrer dos próximos ciclos, a relação comparativa entre despesa e receita seja cada vez mais saudável. No acumulado do exercício de 2023, as despesas administrativas totalizaram **R\$41.880**, o que representa aumento de 36,9% em relação ao ano anterior. As principais variações das despesas administrativas são explicadas por: (i) incremento de dissídio anual, e a ampliação do quadro de colaboradores para execução da estratégia de crescimento da Companhia, observados na linha de despesas com pessoal; (ii) na linha de PECLD houve a incorporação dos recebíveis do Shopping Patteo Urupema, inaugurado em abril de 2023, além da base de comparação com alto nível de recuperação em 2022, e (iii) aumento da provisão de contingências na linha de outras despesas. Os efeitos demonstrados acima também impactaram as despesas administrativas no 4T23, que por sua vez, somaram **R\$11.473**, crescimento de 74,4% *versus* o mesmo período do ano anterior. Importante destacar que também há diferenças entre as bases de comparação, uma vez que o 4T22 teve o seu resultado impactado positivamente pela reversão de provisões não recorrentes, demonstradas especialmente na variação das linhas de "despesas com pessoal" e "outras despesas". Em despesas comerciais, a variação positiva de 84,3% no comparativo com o ano anterior, e de 103,5% *versus* o 4T22 é reflexo do ritmo comercial das operações ativas e das que estão em fase final de desenvolvimento. Os investimentos realizados nesta linha contemplam além de comissões, despesas com publicidade e propagação e participação em feiras e congressos reconhecidos do setor que proporcionam a aceleração das comercializações.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Despesas com pessoal	(6.952)	(3.767)	84,6%	(25.910)	(20.854)	24,2%
Serviços profissionais	(2.089)	(1.865)	12,0%	(7.956)	(8.192)	-2,9%
Depreciação e amortização	(459)	(305)	50,5%	(1.977)	(915)	116,1%
Outras despesas	(1.094)	(159)	588,1%	(4.767)	(3.310)	44,0%
PECLD*	(879)	(482)	82,4%	(1.270)	2.690	-147,2%
Despesas Administrativas	(11.473)	(6.578)	74,4%	(41.880)	(30.581)	36,9%
Despesas Comerciais	(1.563)	(768)	103,5%	(4.112)	(2.231)	84,3%
Despesas Tributárias	857	1.538	-44,3%	(669)	(621)	7,7%
Despesas Gerais e Administrativas	(12.179)	(5.808)	109,7%	(46.661)	(33.433)	39,6%

* Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa.

A linha de outras despesas e receitas não recorrentes foi impactada, majoritariamente, pela baixa contábil de investimento e não caixa do ativo HBR 04 - Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.).

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Outras Despesas e Receitas não recorrentes	(29.554)	(984)	2903,5%	(13.629)	(406)	3256,9%
Outras Despesas e Receitas não recorrentes	(29.554)	(984)	2903,5%	(13.629)	(406)	3256,9%

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro no 4T23 consolidou despesa em **R\$23.356**, o que representa melhora de 3,6% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Na composição da linha de resultado, a receita financeira capturada no período totalizou R\$5.684, redução de 33,1% em relação ao 4T22 dado a menor posição de caixa. No entanto, a despesa financeira apresentou redução significativa de 11,3%, viabilizando a melhoria do resultado financeiro do período, e explicada pela queda do índice de inflação IPCA. Na visão acumulada de 2023, houve redução de 31,5% na captura de receitas financeiras e acréscimo de 4,5% nas despesas. Este efeito sinaliza uso de caixa para o cumprimento da agenda de desenvolvimento da Companhia alinhada à sua estratégia e ciclo de investimento. O quadro a seguir detalha a abertura das linhas que compõe o resultado financeiro da Companhia:

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Juros sobre aplicações financeiras	4.539	8.111	-44,1%	26.713	41.447	-35,5%
Varição monetária ativa	738	40	1745,0%	1.506	1.545	-2,5%
Outras receitas financeiras	408	351	16,2%	2.167	1.373	57,8%
Receitas Financeiras	5.685	8.501	-33,1%	30.386	44.365	-31,5%
Varição monetária passiva	(228)	(232)	-1,7%	(780)	(3.592)	-78,3%
Despesas bancárias	(46)	(43)	7,0%	(202)	(179)	12,8%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(27.880)	(31.943)	-12,7%	(122.683)	(115.760)	6,0%
Outras despesas financeiras	(887)	(514)	72,6%	(3.527)	(2.214)	59,3%
Despesas Financeiras	(29.041)	(32.731)	-11,3%	(127.192)	(121.745)	4,5%
Resultado Financeiro	(23.356)	(24.229)	-3,6%	(96.806)	(77.380)	25,1%

LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO

Na consolidação anual, o lucro bruto reportou crescimento de 4,8% em relação ao ano de 2022 e totalizou **R\$124.279**, especialmente impulsionado pela linha de receita. No quarto trimestre de 2023, o lucro bruto alcançou o montante de **R\$31.023**, o valor representa uma retração de 3,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os principais efeitos da variação do indicador podem ser atribuídos à reciclagem do empreendimento HBR4 - Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.), à vacância estratégica dos ativos recém-inaugurados na plataforma ComVem, além do Shopping Patteo Urupema inaugurado em abril de 2023. Ao final do quarto trimestre de 2023, a Companhia apresentou lucro líquido de **R\$274.180**, que representa expansão de 120,9% no comparativo com 2022. Na visão do trimestre, o fator de crescimento mantém o patamar em 121,8% YoY, totalizando um resultado de **R\$267.216** no período. A variação positiva do lucro é explicada, principalmente, pela atualização do valor justo das propriedades de investimento. Este efeito demonstra a assertividade no desenvolvimento de empreendimentos que geram valor para Companhia e acionistas.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
(-) Custos	(8.013)	(5.892)	36,0%	(29.103)	(22.299)	30,5%
Lucro Bruto	31.023	32.160	-3,5%	124.279	118.567	4,8%
Despesas e receitas	(12.179)	(5.809)	109,7%	(46.661)	(33.433)	39,6%
Outras despesas e receitas não recorrentes	(29.554)	(984)	2903,5%	(13.629)	(406)	3256,9%
Varição do valor justo de PPI	388.175	159.134	143,9%	388.175	159.134	143,9%
Res. de equivalência patrimonial	(17.751)	(13.551)	31,0%	(18.507)	(19.283)	-4,0%
Resultado antes resultado financeiro	359.714	170.950	110,4%	433.657	224.579	93,1%
Resultado Financeiro	(23.356)	(24.229)	-3,6%	(96.806)	(77.380)	25,1%
Resultado antes do IR e CS	336.358	146.721	129,3%	336.851	147.199	128,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(62.178)	(22.620)	174,9%	(69.635)	(26.715)	160,7%
Lucro Líquido do Exercício	274.180	124.101	120,9%	267.216	120.484	121,8%

EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* ("EBITDA") é uma medida não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), revogada pela resolução 156/22 de 24 de junho de 2022, conciliada com suas demonstrações contábeis. O EBITDA registrou o montante de **R\$360.173** no 4T23, crescimento de 110,3% em relação ao 4T22. A diferença do período se deve, principalmente, à variação do valor justo das propriedades, uma vez que o resultado financeiro se manteve estável no comparativo entre os períodos.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Resultado antes de IR e CS	336.358	146.721	129,3%	336.851	147.199	128,8%
(-) Receitas Financeiras	(5.685)	(8.501)	-33,1%	(30.386)	(44.365)	-31,5%
(+) Despesas Financeiras	29.041	32.731	-11,3%	127.192	121.745	4,5%
(+) Depreciação e Amortização	459	305	50,5%	1.977	915	116,1%
EBITDA	360.173	171.255	110,3%	435.634	225.493	93,2%
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
Margem EBITDA	922,7%	450,1%	472,6 p.p.	284,0%	160,1%	123,9 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Receitas e Despesas não recorrentes; e (2) Resultado de equivalência Patrimonial. Ao final de 2023, o EBITDA ajustado atingiu **R\$79.595**, valor que representa redução de 7,5% na comparação com o ano anterior. Importante ressaltar que, no ano de 2023 foi realizada a reciclagem do ativo HBR4 - Industrial Pirelli (Pirelli Pneus Ltda.), e consequentemente reduziu o patamar da linha de receita de aluguel a partir do 1T23. Ao analisar o indicador expurgando o efeito do ativo HBR4 sobre o portfólio de 2022, o EBITDA ajustado se manteve em patamar estável. Em relação ao 4T23, o EBITDA ajustado totalizou **R\$19.303** com retração de 27,6% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. A variação deste trimestre é determinada, principalmente, por dois fatores: (i) aumento do custo operacional de condomínio e IPTU relacionado à vacância dos ativos recém-inaugurados e em processo de ocupação dos lojistas, reduzindo as margens de lucro bruto, e (ii) incremento de despesas gerais e administrativas que permitem a execução da estratégia de crescimento da Companhia.

	4T23	4T22	Var. % 4T23/4T22	2023	2022	Var. % 2023/2022
Resultado antes de IR e CS	336.358	146.721	129,3%	336.851	147.199	128,8%
(-) Receitas Financeiras	(5.685)	(8.501)	-33,1%	(30.386)	(44.365)	-31,5%
(+) Despesas Financeiras	29.041	32.731	-11,3%	127.192	121.745	4,5%
(+) Depreciação e Amortização	459	305	50,5%	1.977	915	116,1%
EBITDA	360.173	171.255	110,3%	435.634	225.493	93,2%
Receita Líquida	39.036	38.052	2,6%	153.382	140.866	8,9%
Margem EBITDA Ajustado	49,4%	70,1%	-20,6 p.p.	51,9%	61,1%	-9,2 p.p.

* Informação não revisada pelos auditores independentes.

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	4T23	3T23	Var. % 4T23/3T23	4T22	Var. % 4T23/4T22
Endividamento Total	1.246.193				

–* continuação **Balancos Patrimoniais para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)**

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	99	885	20.876	43.307	Empréstimos e financiamentos	8	–	14.295	36.660	58.619
Títulos e valores mobiliários	3.2	74.914	168.892	167.706	262.698	Debêntures	9	41.334	29.896	52.582	43.059
Contas a receber	4	174	235	59.369	27.790	Fornecedores		271	451	14.511	9.700
Adiantamentos		181	222	23.684	19.443	Obrigações trabalhistas e tributárias		5.517	3.148	9.311	6.399
Tributos a recuperar		12.217	8.258	15.384	9.753	Partes relacionadas	11.2	63.891	45.292	69.139	62.003
Outros ativos	8	1.618	10.407	182.326	13.964	Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	–	–	87.856	105.796
Total do ativo circulante		89.203	188.899	469.345	376.955	Provisão para perdas em investimentos	5.1	13.420	13.433	–	–
Não circulante						Dividendos a pagar		39	39	2.739	39
Tributos diferidos	14.1	29.834	36.783	46.854	61.088	Outros passivos	12	9.746	808	11.833	29.804
Contas a receber	4	–	–	4.805	–	Total do passivo circulante		134.218	107.362	284.631	315.419
Partes relacionadas	11.1	106.774	103.224	2.862	2.710	Não circulante					
Outros ativos	7	6.364	–	68.931	93.600	Empréstimos e financiamentos	8	–	–	660.794	596.566
Investimentos	5.1 e 5.2	2.294.665	2.018.000	294.168	300.052	Debêntures	9	388.975	332.928	496.157	471.605
Propriedades para investimento	6	23.704	23.586	3.792.753	3.435.286	Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	–	–	317.519	269.011
Imobilizado e intangível líquido		2.424	3.090	9.312	12.278	Provisão para tributos diferidos	14.2	2.178	2.148	189.483	143.287
Total do ativo não circulante		2.463.765	2.184.683	4.219.685	3.905.014	Provisão para demandas judiciais	13.1	215	90	325	96
						Outros passivos	12	2.831	2.469	8.623	12.521
						Total do passivo não circulante		394.199	337.635	1.672.901	1.493.086
						Patrimônio líquido					
						Capital social	15.1	1.286.691	1.286.691	1.286.691	1.286.691
						Programa de opção compra de ações		–	–	3.472	2.744
						Ajuste de avaliação patrimonial	15.4	74.181	84.427	74.181	84.427
						Transações de capital	15.3	12.734	12.734	12.734	12.739
						Reserva de lucros	15.5.2	650.703	541.989	650.703	541.989
						Ações em tesouraria		–	–	(3.230)	–
						Total do patrimônio líquido controladora		2.024.551	1.928.585	2.024.551	1.928.590
						Participação de acionistas não controladores		–	–	706.947	544.874
						Total patrimônio líquido		2.024.551	1.928.585	2.731.498	2.473.464
						Total do passivo e do patrimônio líquido		2.552.968	2.373.582	4.689.030	4.281.969

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Capital social			Programa		Reserva de lucro					Ações em tesouraria	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Total do capital social	opção compra ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Total de reserva de lucro					
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.321.142	(34.451)	1.286.691	1.773	106.854	12.733	28.584	135.656	321.140	485.380	–	63.038	1.893.431	458.066	2.351.497
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	63.038	63.038	120.484
Integralização de capital - IPO	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
(-) Despesas com Oferta Pública de Ações	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Constituição de reserva legal	–	–	–	–	–	–	3.152	–	–	–	–	–	(3.152)	–	–
Constituição de reserva de lucros a realizar	–	–	–	–	–	–	–	14.972	–	–	–	–	(14.971)	1	1
Transferência para reserva de lucros	–	–	–	–	–	–	–	–	–	44.915	–	–	(44.915)	–	–
Transações de capital	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	5	6
Programa de Opção de Compra de Ações	–	–	–	971	–	–	–	–	–	–	–	–	971	–	971
Ajuste de Avaliação Patrimonial	15.4	–	–	–	(22.427)	–	–	–	–	(6.429)	–	–	(28.856)	–	(28.856)
Participação dos acionistas não controladores	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	29.362	29.362
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.321.142	(34.451)	1.286.691	2.744	84.427	12.734	31.736	150.628	359.626	541.989	–	131.817	1.928.585	544.879	2.473.464
Lucro líquido do exercício	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	63.038	63.038	120.484
Integralização de capital - IPO	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
(-) Despesas com Oferta Pública de Ações	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Constituição de reserva legal	–	–	–	–	–	–	6.591	–	–	–	–	–	(6.591)	–	–
Constituição de reserva de lucros a realizar	–	–	–	–	–	–	–	31.307	–	–	–	–	(31.307)	–	–
Transferência para reserva de lucros	–	–	–	–	–	–	–	–	–	93.920	–	–	(93.920)	–	–
Transações de capital	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Programa de Opção de Compra de Ações	–	–	–	728	–	–	–	–	–	–	–	–	728	–	728
Ajuste de Avaliação Patrimonial	15.4	–	–	–	(10.246)	–	–	–	–	(23.104)	–	–	(33.350)	–	(33.350)
Aquisição de ações em tesouraria	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(3.230)	–	(3.230)
Participação dos acionistas não controladores	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	26.669	26.669
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.321.142	(34.451)	1.286.691	3.472	74.181	12.734	38.327	181.935	430.442	650.703	(3.230)	–	2.024.551	706.947	2.731.498

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

Demonstrações dos Resultados para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida	16	4.008	4.383	153.382
Aluguel de imóveis próprios		972	1.042	137.329
Taxa de administração		3.681	3.996	5.868
Hospedagem		–	–	25.849
Outras receitas		–	–	2.621
(-) Deduções da receita		(645)	(655)	(18.285)
Custos	17	(1.656)	(1.625)	(29.103)
Lucro bruto		2.352	2.758	124.279
Despesas e receitas				
Despesas gerais e administrativas	18	(31.370)	(25.260)	(41.880)
Despesas comerciais		(1.426)	(478)	(4.112)
Despesas tributárias		(103)	(77)	(669)
Outras (despesas) e receitas	19	(11.171)	444	(13.629)
Variação do valor justo de propriedades para investimento		90	979	159.134
Resultado de equivalência patrimonial	5.3 e 5.4	198.170	87.452	(18.507)
Resultado antes do resultado financeiro		156.542	65.818	433.657
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	20	(31.627)	(36.248)	(127.192)
Receitas financeiras	20	13.881	33.801	30.386
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		138.796	63.371	336.851
Imposto de renda e contribuição social correntes	21.1	–	–	(9.679)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.1	(6.979)	(333)	(59.956)
Lucro líquido do exercício		131.817	63.038	267.216
Lucro do exercício atribuível à:				
Acionistas controladores		–	–	131.817
Acionistas não controladores		–	–	135.399
		–	–	267.216
Lucro básico e diluído por ação (em reais)	15.6	1,28	0,61	2,59

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

Demonstrações dos Resultados Abrangentes para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro do exercício	131.817	63.038	267.216	120.484
Outros resultados abrangentes	10.246	22.427	10.246	22.427
Total do resultado abrangente do exercício	142.063	85.465	277.462	142.911
Total do resultado do exercício atribuível à:				
Acionistas controladores	–	–	142.063	85.465
Acionistas não controladores	–	–	135.399	57.446
Resultado abrangente do exercício			277.462	142.911

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

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2023 e 2022 (Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional: HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes - SP, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado pela denominação HBR3 e controlada pela Hélio Borenstein S/A - Administração, Participações e Comércio. A Companhia e suas controladas atuam no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais e hospedagens, mediante quatro plataformas de negócios que abrigam as classes de ativos, sendo elas: • ComVem (Centros de conveniência); plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial a cidade de São Paulo e Grande São Paulo. • Edifícios corporativos (HBR 3A); plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alta qualidade nos principais eixos da cidade de São Paulo. • Shoppings centers (HBR Malls); plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento. • Outros ativos: plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo *built to suit*, *sale leaseback*, *+Box*, *self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras. Além das plataformas de negócio acima citadas, a Companhia atua no mercado de fundos imobiliários, através da plataforma HBR Reits, que opera como consultora imobiliária para o fundo HBRH11, exercendo sua capacidade de administrar as propriedades que integram este fundo. Abaixo um resumo das principais propriedades para investimentos por classes de ativos, valores no percentual da Companhia nas propriedades:

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2023	Segmento	Local	Tipo de propriedades para investimento	
					consolidado	propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	HBR Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	488.986
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	Infraprev Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	165.844
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	Ascendino Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	78.631
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Cotovia Lajes	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	62.611
			Total Corporativo			796.072
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	516.669
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo	Operação	Shopping	PE	em conjunto	489.241
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	197.370
			Total Shopping			1.290.051
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Urupema	Operação	Shopping	SP	Controlada	

→ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (Individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2023 e 2022
 (Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado. 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; 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 cumpriram, 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; (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. **2.6.15. 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. **2.6.16. Novas normas, revisões e interpretações emitidas pelo IASB:** As seguintes normas ou alterações, emitidas/revisadas pelo IASB, têm sua adoção prevista para exercícios iniciando em ou após 01/01/2023. Não foram identificados impactos significativos dessas emissões/alterações em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas. **a) Alteração na norma IAS 8/CPC 23:** Altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como "valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração", efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. **b) Alteração na norma IAS 12/CPC 32:** Traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. **c) Alteração na norma IFRS 17/CPC 50:** Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023. **d) Alteração na norma IFRS 16/CPC 06:** Trata da responsabilidade em um retro arrendamento, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024. **e) Alteração na norma IAS 7/CPC 03:** Inclui esclarecimentos de aspectos referentes a requisitos de divulgação de informações qualitativas e quantitativas sobre acordos de financiamento de fornecedores (risco sacado), efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024. **f) Alteração na norma IAS 21/CPC 2:** Contém orientações para especificar quando uma moeda é mutável e como determinar a taxa de câmbio quando não é. Efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025. **g) Alteração na norma IAS 1/CPC 26:** a. **Classificação de passivos como Circulante ou Não circulante - esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2024;** Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como circulante ou não circulante. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023. No entanto, em função dos impactos das Covid-19, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 1º de janeiro de 2024. **b. Alteração na divulgação de políticas contábeis, efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2023:** Em fevereiro de 2021, o IASB divulgou alterações à IAS 1, que alteram os requisitos de divulgação no que diz respeito às políticas contábeis substituindo o termo "políticas contábeis significativas" por "informações materiais sobre políticas contábeis". As alterações fornecem orientações sobre quando é provável que as informações sobre a política contábil devam ser consideradas relevantes. As alterações à IAS 1 são efetivas para os períodos de relatório anual iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023, com aplicação anterior permitida. Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. A Companhia avaliará o impacto das alterações finais à IAS 1 na classificação de seus passivos uma vez que elas são emitidas pelo IASB. A Companhia não acredita que as alterações à IAS 1, na sua forma atual, terão um impacto significativo na classificação de seus passivos, uma vez que o recurso de conversão em seus instrumentos de dívida conversível é classificado como um instrumento patrimonial e, portanto, não afeta a classificação de sua dívida conversível como passivo não circulante.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	99	885	6.279	11.320
Aplicações financeiras (a)	—	—	14.597	31.987
	99	885	20.876	43.307

(a) Aplicações financeiras de curto prazo são mantidas em instituições financeiras e possuem baixo risco de crédito. São remuneradas pela variação do Certificado de Depósito Interbancários (CDI) entre 100% a 103,5% e estão disponíveis para utilização imediata sem perda de rendimento.

3.2. Títulos e valores mobiliários:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Certificados de Depósitos Bancários	74.914	168.892	167.706	262.698
	74.914	168.892	167.706	262.698

As aplicações financeiras em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) mantidas em instituições financeiras com remuneração entre 100% a 103,5% do CDI sem prazo de resgate. A Companhia possui Certificados de Depósitos Bancários (CDB) vinculados ao Fundo de Reserva e Garantia, que estão atrelados ao contrato de emissão de debêntures. As aplicações financeiras estão distribuídas nas instituições financeiras Bradesco e Itaú.

4. Contas a receber:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber	247	193	24.618	24.295
Créditos a receber	90	81	90	81
Alienação de propriedades (a)	—	—	38.367	—
Linearização da receita (b)	5	33	11.704	13.513
Outras contas a receber	7	—	2.594	1.830
Total	349	307	77.373	39.719

Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Total	174	235	64.174	27.790

Circulante

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Total	174	235	59.369	27.790

Não circulante

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Total	—	—	4.805	—

(a) Valores a receber referente a alienação dos empreendimentos Capoava e Wrobel. (b) Linearização, conforme definido nas práticas contábeis, item 2.6.3. Em 31 de dezembro de 2023, a composição do contas a receber por idade de vencimento encontra-se a seguir:

(a) A variação ocorre devido aos valores a receber da alienação de propriedades, conforme mencionado na linha "a" do item anterior. A movimentação das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa - PECLD está demonstrada a seguir:

Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2021

Reversão

Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2022

Constituição

Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2023

5. Investimentos: 5.1. Detalhes e composição dos investimentos - Controladora:

	% - Participação		Patrimônio líquido		(prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	10.376	9.697	679	858	6.226	5.818	407	515
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	76.103	65.672	10.431	1.284	68.943	59.104	9.388	1.155
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	70,00	70,00	13.431	3.948	3.948	1.780	9.402	2.764	(6.602)	1.246
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	—	36.755	—	(12)	—	36.755	—	(12)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	63,02	63,02	19.336	18.641	495	(805)	12.185	11.747	312	(508)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	21.476	20.922	555	1.212	12.027	11.716	311	679
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13.420)	(13.433)	14	11	(13.420)	(13.433)	14	11
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	307	8.951	(8.644)	(1.076)	307	8.951	(8.644)	(1.076)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	494.668	271.117	205.251	17.690	297.592	163.104	123.479	10.643
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	8.475	7.882	93	994	7.627	7.093	84	894
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	10.764	10.726	(161)	(11.094)	9.688	9.653	(145)	(9.985)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	21.434	20.123	(4.039)	1.293	17.147	16.098	(3.231)	1.035
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.610	4.444	(834)	(1.607)	3.610	4.444	(834)	(1.607)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	17.434	18.075	(641)	(159)	17.434	18.075	(641)	(159)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	27.695	26.289	906	(1.475)	27.695	26.289	906	(1.475)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	11.892	8.575	(133)	(538)	11.892	8.575	(133)	(538)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	100,00	18.269	20.002	(1.783)	1.463	18.269	20.002	(1.783)	1.463
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	15.997	15.730	268	(858)	7.999	7.865	134	(429)
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.293	18.686	607	(2.452)	19.293	18.686	607	(2.452)
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	247.300	197.603	69.697	44.137	196.282	156.838	55.319	35.031
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	19.173	13.972	3.301	(7.669)	11.504	8.383	1.981	(4.601)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.570	2.226	(656)	(838)	1.570	2.226	(656)	(838)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.065	11.025	40	(1.541)	11.065	11.025	40	(1.541)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.729	8.580	(851)	(2.213)	7.729	8.580	(851)	(2.213)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.137	2.139	(1)	(72)	2.137	2.139	(1)	(72)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	126.320	73.062	44.258	24.116	37.896	21.919	13.277	7.235
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	174	30	(6)	(26)	174	30	(6)	(26)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.665	22.854	(36.199)	(35.688)	2.665	22.854	(36.199)	(35.688)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	61	559	(498)	(2)	61	559	(498)	(2)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	2	3	(1)	(1)	2	2	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.949	8.210	12.160	(29)	23.949	8.210	12.160	(29)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	6.065	5.589	477	(15.950)	3.033	2.794	238	(7.975)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	62,50	100,00	1.530	1.932	(1.095)	(78)	956	1.932	(684)	(78)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3.794	2.894	5	(2.434)	3.414	2.604	4	(2.191)

	% - Participação		Patrimônio líquido		(prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	90.557	91.591	(3.534)	14.606	81.501	82.432	(3.181)	13.147
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.097	14.460	(1.562)	8.433	13.097	14.460	(1.562)	8.433
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.923	3.423	(30)	(28)	4.923	3.423	(30)	(28)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.414	2.098	(584)	(1.013)	2.414	2.098	(584)	(1.013)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.037	30.903	584	(933)	33.037	30.903	584	(933)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	28.369	9.426	14.493	(29)	28.369	9.426	14.493	(29)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	122.193	149.466	43	6.145	73.316	89.680	26	3.687
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.774	6.492	(118)	2.153	6.774	6.492	(118)	2.153
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	12.618	9.111	115	141	10.725	9.111	98	141
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.559	1.162	(2)	(2.793)	2.559	1.162	(2)	(2.793)
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	15.453	15.454	(1)	2.875	13.908	13.908	(1)	2.587
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	14.961	14.706	(2.496)	(4.755)	7.480	7.353	(1.248)	(2.378)
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	20.174	16.876	(1)	(2.323)	20.174	16.876	(1)	(2.323)
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	640	630	9	(15)	640	630	9	(15)
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	100,00	29.877	17.456	8	(879)	17.872	17.456	5	(879)
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.155	4.156	(1)	3.517	4.155	4.156	(1)	3.517
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	43.166	38.146	21	10.516	43.166	38.146	21	10.516
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.897	6.398	29	(23)	11.897	6.398	29	(23)
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	435	338	(3)	(11)	435	338	(3)	(11)
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.422	21.279	43	2.381				

-> continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (Individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2023 e 2022
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo em	Efeitos de variações no valor justo			
	31/12/2023	Efeito no	Efeito no	
Consolidado	-0,5 p.p.	resultado	+0,5 p.p.	resultado
Valor justo das propriedades para investimento	3.792.753	3.942.548	149.795	3.649.194 (143.559)
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.				

7. Outros Ativos:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Alienações de participações societárias	1.494	10.279	1.494	10.279
Despesas reembolsáveis	3	2	1.163	331
Incentivos a locatários	-	-	20.506	23.959
Cessão de créditos imobiliários	-	-	31.829	22.512
Imóveis a comercializar	-	-	196.120	49.802
Dividendos a receber	6.300	-	-	-
Demais ativos	185	126	145	681
Total	7.982	10.407	251.257	107.564
Circulante	1.618	10.407	182.326	13.964
Não circulante	6.364	-	68.931	93.600

8. Empréstimos e financiamentos:	Controladora		Consolidado	
	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	31/12/2023	31/12/2022
TR e	3,90% a	-	-	-
Poupança	11,80%	-	-	400.949
CDI	1,90%	-	-	14.295
TR e	3,90% a	-	-	-
Poupança	9,80%	-	-	298.801
Custos antecipados a amortizar (d)	-	-	-	(2.516)
Total			14.295	697.454
Circulante			14.295	36.660
Não circulante			-	660.794

(a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento, com taxas contratadas de TR mais taxas de juros de 8,70% a 11,80% e poupança mais taxas de juros de 3,90% a 5,19% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,90% a.a. Este empréstimo está alocado somente em uma das controladas. (c) Contratos de financiamentos firmados com taxas contratuais de TR mais taxa de juros de 9,80% a.a. e contratos firmados com taxas de poupança mais juros entre 3,9% e 4,65% a.a. (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente de acordo com a vigência do contrato. A Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 no montante de R\$ 21.606, (R\$ 26.671 em 31 de dezembro de 2022).

8.1. Movimentação do exercício:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	14.295	55.110	655.185	552.786
Captações (a)	-	-	62.850	144.268
Pagamento do principal + Juros (b)	(14.286)	(44.246)	(39.678)	(67.655)
Encargos sobre financiamentos	(9)	3.431	19.097	25.786
Saldo final	-	14.295	697.454	655.185

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia por meio de suas controladas realizou as principais liberações: HBR 51 - HBR Corporate Tower Pinheiros - R\$ 34.288, HBR 56 - Pattee São Paulo - R\$ 9.594, HBR 39 ComVem Chácara Klabin - R\$ 6.690, HBR 35 Shopping Pattee Urupema - R\$ 4.518 e HBR 62 - ComVem Osasco R\$ 5.133. (b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou as principais amortizações: HBR Realty - R\$ 14.286, HBR 42 - Suzano Shopping - R\$ 5.122, HBR 27 - Mogi Shopping - R\$ 8.518, HBR 33 - ComVem Rebouças - R\$ 1.849, HBR 35 - Shopping Pattee Urupema - R\$ 3.008, HBR 16 - ComVem Jardim Europa - R\$ 846.

8.2. Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores: Os imóveis adquiridos (propriedades para investimento) foram alienados fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. **8.3. Vencimentos:** As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	44.758
2025	36.440	44.541
2026	36.440	44.541
2027 em diante	587.914	462.726
	660.794	596.566

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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures:	Controladora		Consolidado	
	Indexador	Taxa de juros (a.a.)	31/12/2023	31/12/2022
Debêntures (a)	IPCA	6,25%	365.609	367.074
	CDI	3,50%	71.727	-
(-) Custos a amortizar (b)			(7.027)	(4.250)
Total			430.309	362.824
Circulante			41.334	29.896
Não circulante			388.975	332.928

(a) Emissão de debêntures simples, emitidas em 2019, 2020, 2021 e 2023, não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas. (b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente de acordo com o período de vigência do contrato.

9.1. Movimentação do exercício:	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	362.824	355.320	514.664	514.988
Captações (a)	70.000	-	70.000	-
Pagamento do principal + juros (amortização) (b)	(41.684)	(35.793)	(89.849)	(64.990)
Encargos sobre financiamentos	39.169	43.297	53.924	64.666
Saldo final	430.309	362.824	548.739	514.664

(a) Captações: No mês de novembro de 2023, a Companhia realizou uma nova operação de CRI, no valor de R\$ 70.000. (b) Amortizações: No período de janeiro a dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as principais amortizações: HBR 3 - Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - R\$ 13.158, HBR 4 - Pirelli Pneus Ltda. - R\$ 32.600, HBR Realty R\$ 38.559. **9.2. Alienação Fiduciária de Imóveis - Debêntures:** Alienação fiduciária dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 - 3A Corporate Tower e dos imóveis das controladas HBR 3 Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda. - Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Pattee Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Dual Pattee Mogilar, Helbor Pattee Mogilar Sky Mall, Offices São Paulo I e II, Square offices mall, em favor das Securitizadoras. **9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Debêntures:** Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems São Gonçalo, São Caetano, Adolfo Pinheiro, Vila Rica, Gonzaga e Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto a HBR 1 3A Corporate Tower e dos imóveis das controladas: HBR 3 Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda. - Opportunities, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 12 ComVem Barra da Tijuca, HBR 19 ComVem Pereira Barreto, HBR 20 ComVem JK, HBR 26 Helbor Concept, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Pattee Mogilar, HBR Estacionamentos (Helbor Corporate Tower, Helbor Cityplex Osasco, Helbor Dual Business Cuiabá, Helbor Dual Pattee Mogilar, Helbor Offices Savassi, Helbor Pattee Mogilar Sky Mall, Helbor Stay Santos, Helbor Trilogy, Offices Imperatriz Leopoldina, Offices Jardim das Colinas, Offices Norte e Sul, Offices São Caetano, Offices São Paulo I, II e III, Offices São Vicente, Offices Vila Rica, Square offices mall, Offices Barrão de Tefé, Helbor Saty Batel, Comercial Casa das Caldeiras, One Eleven by Helbor, Helbor UP Offices Berrini, Helbor UP Offices Carrão, Link Offices, Mall & Stay, Aquários by Helbor, Lead offices Farja Lima), HBR 10 (vagas do Helbor Downtown Offices e Mall) e HBR 20 (vagas do Helbor Mall JK) em favor das Securitizadoras. **9.4. Alienação Fiduciária de Ações - Debêntures:** Adicionalmente, e sem prejuízo das demais garantias, foi alienada fiduciariamente como garantia a favor das Securitizadoras as quotas detidas pelos sócios da emissora da controlada em conjunto HBR 1 3A Corporate Tower e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3 Pirelli S/A - Tim Celulares S/A - Opportunities, HBR 4 Pirelli Pneus Ltda. - Opportunities e HBR 23 Centro Empresarial Tamboré - Opportunities, HBR 10 - ComVem Donwton e HBR Estacionamentos, correspondente a 100% do capital social. **9.5. Vencimentos:** As parcelas do não circulante têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	24.763	-	36.322
2025	41.335	21.253	52.582	32.813
2026	41.335	21.253	52.582	32.813
2027 em diante	306.305	265.659	390.993	369.657
	388.975	332.928	496.157	471.605

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, excoetadas as operações realizadas com empresas do seu grupo econômico; Na ocorrência de qualquer alteração do controle societário da Emissora, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, salvo no caso de reorganização societária, em decorrência da qual os sócios da Emissora se mantenham, direta ou indiretamente, no controle desta; Mudança adversa relevante na situação econômico-financeira da Emissora que cause uma redução igual ou superior a 30% (trinta por cento) de seu patrimônio líquido apurado na data da captação, de modo a prejudicar sua capacidade de adimplir as obrigações assumidas nos termos da Escritura; Se houver o descumprimento da Legislação Sociambiental aplicável a Obra, assim como das demais obrigações de natureza socioambiental relativas ao Contrato; Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do Contrato ou de obrigação prescrita em lei. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis:	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Descrição		
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	18.073	17.468
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	92
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.709
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.230	17.230
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	10.632	17.329
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	38.680	37.220
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.371	11.889
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.780	2.185
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.816	260
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	22.410	21.773
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	50.318	48.969
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	5.205	4.665
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.077	8.934
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.410	4.579
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.	25.679	25.661
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.	17.564	15.966
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.833	2.640
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.	84.822	85.994
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.044	15.480
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.262	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.072	13.072
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.105	1.105
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	6.401	2.483
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.	21.864	-
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.727	15.104
Total	405.375	374.807
Circulante	87.856	105.796
Não circulante	317.519	269.011

10.1. Movimentação do exercício:	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Descrição		
Saldo inicial	374.807	94.869
(+) Adições e atualizações	35.916	11.789
(-) Aquisições	53.827	342.864
(-) Baixas	(59.175)	(74.715)
Saldo final	405.375	374.807

10.2. Atualizações e correções: Atualizações monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
IPCA	835	15.196
INPC	18.073	17.468
INCC	331.910	287.751
CDI	9.816	-
FIXO	44.741	54.392
	405.375	374.807

11. Partes relacionadas: 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., em que estabelece os termos e condições que deverão ser observados pelas Partes no contexto do compartilhamento de custos e despesas comuns referentes a atividades de apoio administrativo, incluindo, sem limitação, custos e despesas de pessoal, materiais e serviços administrativos e de suporte ("Contrato de Compartilhamento"). Por ser uma transação entre partes relacionadas, o Contrato de Compartilhamento foi aprovado por ambas as Companhias na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, e sem o voto dos acionistas controladores das Companhias. A Companhia possui contratos de coincorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos HBR 15 Via Funchal - Opportunities, HBR 18 - ComVem Bosque Maia, HBR 33 - Empreendimento Rebouças, HBR 39 - ComVem Chácara Klabin, HBR 62 - ComVem Osasco, HBR 56 - Pattee São Paulo, HBR 57 - ComVem Dom Jaime, HBR 71 - ComVem Vila Madalena, HBR 78 - ComVem João Lourenço, HBR 58 - ComVem Brigadeiro, onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade. A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 - 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2022) e a vigência é até 02 de junho de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4. 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 2023 foi de R\$ 1.058 (R\$ 994 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). Vigência de vinte anos a partir de 01 de julho de 2020, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

11.1 Contas a receber com partes relacionadas: Abaixo a Companhia demonstra os saldos a receber entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	14.762	16.524	-	-
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	13.560	12.926	-	-
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	7.015	6.908	-	-
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	520	520	-	-
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	16.230	17.368	-	-
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	9.308	8.738	-	-
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	29.776	28.947	-	-
HBR Estacionamentos Ltda.	4.159	-	-	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	4.680	4.680	-	-
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.	110	110	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.	263	263	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.	3.465	3.465	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.	1.515	1.515	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.	150	150	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.	178	178	-	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.	425	425	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.	487	487	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	2.690	2.690
Helbor Empreendimentos Imobiliários S.A (b)	6	20	6	20
Condomínio - Mogi Shopping (b)	13	-	13	-
Condomínio - Suzano Shopping (b)	19	-	19	-
Condomínio - Shopping Pattee Urupema (b)	133	-	134	-
Total	106.774	103.224	2.862	2.710

(a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento HBR 18 ComVem Bosque Maia; (b) Valores a receber referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados). **11.2 Contas a pagar com partes relacionadas:** A Companhia demonstra os saldos a pagar entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(i)	-	-	1.064	921
GIAO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	-	17.002
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	63.639	45.011	-	-
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	252	281	253	282
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	-	468
HESA 172 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	3.986	4.738
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	28.011	23.364
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	5.713	5.621
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	287	287
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	11.491	8.265
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	1.332	1.332
Total	63.891	45.292	69.139	62.003

- * continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis (individuais e consolidadas) em 31 de Dezembro de 2023 e 2022
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

midade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultada 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. **15.4.2 Reserva de lucro:** Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos. No final de 31 de dezembro de 2023 o saldo da reserva de lucro é R\$ 650.703 (Em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 541.989). **15.4.3 Reserva para retenção de lucro:** Corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios. **15.4.4 Política de distribuição de dividendos:** Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes: - O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar. - O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas. **15.5. Lucro por ação:** Básico e diluído: A Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2022.

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	131.817	63.038
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	103.188.981
Lucro por ação - R\$	1,28	0,61

15.6. Programa de recompra de ações: Em 04 de maio de 2023, foi aprovado pelo Conselho da Administração, o Programa de Recompra de Ações com o objetivo principal de garantir a entrega de ações aos eventuais beneficiários do Plano de Incentivo de Longo Prazo, 1º programa. As recompras deverão ocorrer no período de até 18 (dezoito) meses, contados a partir de 04 de maio de 2023, até o montante total de 650.000 ações ordinárias. Ao longo do exercício findo de 31 de dezembro de 2023, a Companhia adquiriu o total de 650.000 ações pelo preço médio de R\$ 5,47 (cinco reais e quarenta e sete centavos) e transferiu ao programa de incentivo de longo prazo a quantidade de 59.808, restando um saldo de 590.192 ações.

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de aluguel de imóveis	1.001	1.078
Estacionamento	-	-
Prestação de serviço	-	-
- Taxa de administração	3.681	3.996
Linearização da receita (a)	(29)	(36)
Hospedagem	-	-
Outras receitas	-	-
Descontos concedidos	(1)	(25)
Tributos sobre as receitas	(644)	(630)
	4.008	4.383

(a) linearização da receita conforme mencionado na nota 2.6.3 dentro de práticas contábeis.

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Aluguel de imóveis	(973)	(840)
Gastos com consumo e IPTU	(124)	(114)
Condomínio	(220)	(310)
Comissões	(260)	(240)
Outros Custos	(79)	(121)
Custos de cessão de direitos	-	-
Locação de máquinas e equipamentos	-	-
Serviços de manutenção	-	-
Custos de Pessoal	-	-
	(1.656)	(1.625)

17. Custos:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Aluguel de imóveis	(973)	(840)
Gastos com consumo e IPTU	(124)	(114)
Condomínio	(220)	(310)
Comissões	(260)	(240)
Outros Custos	(79)	(121)
Custos de cessão de direitos	-	-
Locação de máquinas e equipamentos	-	-
Serviços de manutenção	-	-
Custos de Pessoal	-	-
	(1.656)	(1.625)

18. Despesas gerais e administrativas:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com pessoal	(25.424)	(20.340)
Serviços consultoria	(3.750)	(3.184)
Depreciação e amortização	(900)	(344)
PECLD	(103)	28
Despesas gerais	(1.193)	(1.420)
	(31.370)	(25.260)

19. Outras receitas e despesas:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Outras provisões	(103)	6
Outras receitas e despesas (a)	(11.068)	438
	(11.171)	444

(a) Impacto das vendas dos empreendimentos Capoava e Wrobel no montante líquido da operação de R\$ 12.758.

20. Resultado financeiro:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Juros sobre aplicações financeiras	13.373	33.670
Varição monetária ativa	336	1.535
Outras receitas financeiras	850	245
Tributos sobre receita financeira	(678)	(1.649)
Receta financeira	13.881	33.801
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(31.319)	(36.013)
Varição monetária passiva	-	(12)
Despesas bancárias	(14)	(21)
Outras despesas financeiras	(294)	(111)
Despesa financeira	(31.627)	(36.248)
Resultado financeiro	(17.746)	(2.447)

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

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(6.979)	(333)
	(6.979)	(333)

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	138.796	63.371
Alíquota nominal	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(47.191)	(21.546)
Efeitos Tributários Sobre:		
Resultado de equivalência patrimonial	67.378	29.734
Variação do valor justo de propriedades para investimento	31	333
Adições e exclusões permanentes e outros	(27.197)	(8.853)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	(6.979)	(333)
Alíquota efetiva	(5%)	(0,5%)

22. Instrumentos financeiros e análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros: As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
	Custo	Custo	Custo	Custo
	Amortizado	Amortizado	Amortizado	Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (a)	-	-	14.597	31.987
Títulos e valores mobiliários (a)	74.914	168.892	167.706	262.698
Contas a receber, líquido	174	235	64.174	27.790
Total dos instrumentos ativos	75.088	169.127	246.477	322.475
Passivos				
Fornecedores	271	451	14.511	9.700
Empréstimos e Financiamentos, líquido	-	-	14.295	655.185
Debêntures	430.309	362.824	548.739	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis	-	-	405.375	374.807
Total dos instrumentos passivos	430.580	377.570	1.666.079	1.554.356

(a) Mensurado ao valor justo por meio do resultado: **Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros:** Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento. O valor justo dos ativos e passivos financeiros é incluído no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir: Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos; Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2023.

	31/12/2023		31/12/2022	
	Nível hierárquico do valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos				
Aplicações financeiras	2	14.597	14.597	31.987
Títulos e valores mobiliários	2	167.706	167.706	262.698
Contas receber, líquido de PECLD	2	64.174	64.174	27.790
Passivos				
Fornecedores	-	14.511	14.511	9.700
Empréstimos e financiamentos, líquido (a)	-	697.454	697.454	655.185
Debêntures (a)	-	548.739	548.739	514.664
Contas a pagar de aquisição de imóveis (a)	-	405.375	405.375	374.807

(a) Mensurado pelo custo amortizado: A gestão de risco é realizada pelo departamento de tesouraria da Companhia, a qual identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas. (a) **Risco de mercado:** Risco cambial: Considerado praticamente nulo em virtude da Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira. **Risco do fluxo de caixa:** O saldo de contas a receber sobre aluguel mínimo é atualizado sobre o IGP-M de acordo com a vigência do contrato. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 8, e sobre a debêntures estão mencionadas 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 à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar por aquisição de imóveis, o qual está sujeito à variação dos índices: IPCA, INCC e para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de arrendamento mercantil. (b) **Risco de crédito:** O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Com relação ao risco de crédito do contas a receber de clientes, esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito por ocasião de cada contrato com clientes. Os riscos de crédito são minimizados pois não há concentração de clientes. A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito. A Companhia e suas controladas mantêm 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 mantêm 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 2023:

	Menos de um ano		Entre um e dois anos		Acima de dois anos		Total
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Empréstimos e financiamentos	36.660	72.880	587.914	697.454			1.271.858
Debêntures	52.582	105.164	390.993	548.739			1.097.478
Contas a pagar aquisição de imóveis	87.856	83.037	234.482	405.375			751.750
Total	177.098	261.081	1.213.389	1.651.568			3.033.186

(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:

	Consolidado		Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2023	
	31/12/2023	31/12/2022	Risco	Deterioração 25%
Ativo				
Aplicações financeiras	14.597	31.987	Queda do CDI	12,29%
Títulos e valores mobiliários	167.706	262.698	Queda do CDI	16,39%
Contas a receber	64.174	27.790	Queda do CDI	3,18%
			IGP-M	62,13%
Passivo				
Contas a pagar aquisição de imóveis	331.910	374.807	Alta do INCC	3,44%
Contas a pagar aquisição de imóveis	18.073	19.664	Alta do INPC	3,45%
Contas a pagar aquisição de imóveis	44.741	44.741	Fixo	0,00%
Contas a pagar aquisição de imóveis	835	932	Alta do IPCA	4,53%
Contas a pagar aquisição de imóveis	9.816	13.054	Alta do CDI	11,02%

	Consolidado		Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2023	
	31/12/2023	31/12/2022	Risco	Deterioração 25%
Empréstimos e financiamentos	697.234	1.169.849	Alta da TR	1,75%
Empréstimos e financiamentos	220	293	Alta do CDI	12,29%
Debêntures	477.012	532.502	Alta da IPCA	4,53%
Debêntures	71.727	95.390	Alta do CDI	12,29%

(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 às 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, desenvolver 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 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.246.193	1.169.849
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(188.582)	(306.005)
Dívida líquida	1.057.611	863.844
Total do patrimônio líquido	2.731.498	2.473.464
Índice de alavancagem financeira	38,72%	34,92%

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. a) Programa de opção de compra de ações - "stock options" - Plano detalhado na nota explicativa 11.3. **24. Seguros:** A Administração da Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados como suficiente para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. O seguro atual foi contratado junto a AIG Seguros Brasil S.A., com vigência até 08 de outubro de 2024. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma revisão das 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	
	31/12/2023	31/12/2022

Ativo

	ComVem	Malls	3A	Ativos	Eliminação	Total
Ativo circulante	57.347	23.531	204.980	183.487	-	469.345
Outros ativos não circulantes	144.206	27.846	180.239	2.492.780	(2.418.139)	426.932
Propriedades para investimento	1.222.548	800.809	900.535	849.275	19.586	3.792.753
Total do ativo	1.424.101	852.186	1.285.754	3.525.542	(2.398.553)	4.689.030

Passivo

	ComVem	Malls	3A	Ativos	Eliminação	Total
Passivo circulante	240.555	26.725	148.522	192.229	(323.400)	284.631
Passivo não circulante	477.593	484.732	209.250	541.330	(40.004)	1.

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas

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 2023, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 23.704 mil na Controladora e R\$ 3.968.890 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 n°s 2.6.5 e 6, 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 nas Notas Explicativas n°s 2.6.5 e 6 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023. 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 n° 11, a Companhia, por meio de sua controlada HBR 1, 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 deta-

lhes 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 2023, 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 usuá-

rios 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, 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.



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

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024

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

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 verificada no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>