

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas**

Em 31 de dezembro de 2020

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”)** e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir 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 2020, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 28.437 mil na Controladora e R\$ 1.985.311 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nºs 2.6.6 e 7, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 23, a Companhia ao longo do exercício de 2020 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

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2020.

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.

Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

- Leitura da política vigente das transações com partes relacionadas e leitura dos contratos e acordos de investimentos celebrados entre as partes;
- Indagações a alta administração sobre as transações realizadas no período;
- Testes de detalhes nas transações com partes relacionadas ocorridas no exercício corrente;
- Avaliação do cumprimento das exigências estipuladas nos contratos e acordos de investimentos para a realização das transações entre as partes relacionados;
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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



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

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

São Paulo, 29 de março de 2021.



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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	45.713	35.231	99.051	59.765
Títulos e valores mobiliários	3.2	2.796	17.707	15.966	72.961
Contas a receber	4	1.056	2.022	18.812	15.528
Adiantamentos	-	1.552	100	7.885	11.805
Tributos a recuperar	5	4.010	5.907	5.659	6.676
Outros ativos	-	6.783	19	7.418	1.183
Total do ativo circulante		61.910	60.986	154.791	167.918
Não circulante					
Tributos diferidos	13.1	10.398	3.261	30.484	21.315
Contas a receber	4	-	-	-	-
Outros ativos	-	-	-	7.270	3.498
Investimentos	6.1.2 e 6.2.2	1.345.867	1.249.641	432.214	362.377
Participações em Controladas		941.222	887.369	-	-
Participações em Controladas em Conjunto		404.645	362.272	432.214	362.377
Propriedades para investimento	7	28.437	27.430	1.985.311	1.795.662
Imobilizado e intangível líquido	-	376	269	3.619	3.655
Total do ativo não circulante		1.385.078	1.280.601	2.458.898	2.186.507
Total do ativo		1.446.988	1.341.587	2.613.689	2.354.425

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	18.201	19.561	34.682	40.147
Debêntures	9	15.277	10.462	27.156	21.759
Fornecedores	-	1.640	34	5.322	314
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	582	2.302	2.577	5.757
Obrigações Sociais		393	289	1.255	96
Obrigações Trabalhistas		189	81	195	303
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar		-	1.932	1.127	5.358
Outros passivos	11	40.753	3.334	71.761	3.642
Dividendos a pagar	-	39	39	39	39
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	112.646	22.834
Total do passivo circulante		76.492	35.732	254.183	94.492
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	55.753	3.869	482.058	371.739
Debêntures	9	190.969	141.987	340.452	295.483
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	24.531	57.904	150.743
Provisão para tributos diferidos	13.2	4.287	3.944	104.643	52.338
Provisão para perda de investimentos	6.1.2	13.424	16.131	-	-
Provisão para demandas judiciais	12.1	-	-	83	-
Outros passivos	11	4.122	3.298	10.811	4.957
Total do passivo não circulante		268.555	193.760	995.951	875.260
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	591.522	591.522	591.522	591.522
Ajuste de avaliação patrimonial	14.3	103.441	103.441	103.441	103.441
Transações de capital	14.2	12.733	2.091	12.733	2.091
Reserva de lucros	14.4	394.245	415.041	394.245	415.041
Reserva legal		20.776	20.776	20.776	20.776
Reserva de lucros a realizar		98.567	98.567	98.567	98.567
Reserva de lucros		274.902	295.698	274.902	295.698
Total do patrimônio líquido controladora		1.101.941	1.112.095	1.101.941	1.112.095
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	261.614	272.578
Total patrimônio líquido		1.101.941	1.112.095	1.363.555	1.384.673
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.446.988	1.341.587	2.613.689	2.354.425

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita Líquida	15	3.412	4.035	77.333	67.950
Aluguel de imóveis próprios		2.056	3.770	83.572	74.810
Taxa de administração		2.054	929	3.384	929
Outras Receitas		-	-	2.894	6
(-) Deduções da receita		(698)	(664)	(12.517)	(7.795)
Custos	16	(843)	(849)	(11.965)	(7.544)
Lucro bruto		2.569	3.186	65.368	60.406
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	17	(9.613)	(9.998)	(25.668)	(14.294)
Despesas comerciais	-	(197)	(397)	(687)	(1.709)
Despesas tributárias	-	(435)	(449)	(837)	(859)
Outras despesas e receitas	18	(3.377)	10.057	(3.227)	10.086
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	1.007	(3.448)	37.911	193.456
Resultado de equivalência patrimonial	6.1.2 e 6.2.2	(2.144)	204.644	14.578	77.127
Resultado antes do resultado financeiro		(12.190)	203.595	87.438	324.213
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(18.384)	(10.521)	(75.043)	(54.183)
Receitas financeiras	19	2.984	1.538	4.814	7.222
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(27.590)	194.612	17.209	277.252
Imposto de renda e contribuição social correntes	20	-	(1.844)	(1.469)	(6.890)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	6.794	1.172	(43.137)	8.133
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		(20.796)	193.940	(27.397)	278.495
Lucro (Prejuízo) do período atribuível à:					
Acionistas controladores				(20.796)	193.940
Acionistas não controladores				(6.601)	84.555
				(27.397)	278.495
Lucro (Prejuízo) básico diluído por ação (em reais)	14.5	-0,32	1,03		

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(20.796)	193.940	(27.397)	278.495
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(20.796)	193.940	(27.397)	278.495
Total do resultado do exercício atribuível à:				
Acionistas controladores			(20.796)	193.940
Acionistas não controladores			(6.601)	84.555
Resultado abrangente do exercício			(27.397)	278.495

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Reserva de lucro										Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
		Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Total de reserva de lucro	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora			
Saldo em 31 de dezembro de 2017 (Reapresentado)		574.522	103.441	(4.570)	2.185	10.502	31.504	44.191	-	717.584	81.787	799.371	
Lucro líquido do exercício (reapresentado)		-	-	-	-	-	-	-	177.885	177.885	13.742	191.627	
Integralização de capital - com recursos	14.1	17.000	-	-	-	-	-	-	-	17.000	-	17.000	
Transações de capital	14.2	-	-	6.661	-	-	-	-	-	6.661	-	6.661	
Efeito de mudanças na participação em controladas (compras e vendas)		-	-	-	-	-	-	-	(975)	(975)	-	(975)	
Constituição de reserva legal	14.4.4	-	-	-	8.894	-	-	8.894	(8.894)	-	-	-	
Constituição de reserva de lucros a realizar	14.4.4	-	-	-	-	42.004	-	42.004	(42.004)	-	-	-	
Transferência para reserva de lucros	14.4.4	-	-	-	-	-	126.012	126.012	(126.012)	-	-	-	
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.106	45.106	
Saldo em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)		591.522	103.441	2.091	11.079	52.506	157.516	221.101	-	918.155	140.635	1.058.790	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	193.940	193.940	84.555	278.495	
Integralização de capital - com recursos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Transações de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Efeito de mudanças na participação em controladas (compras e vendas)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Constituição de reserva legal	14.4.4	-	-	-	9.697	-	-	9.697	(9.697)	-	-	-	
Constituição de reserva de lucros a realizar	14.4.4	-	-	-	-	46.061	-	46.061	(46.061)	-	-	-	
Transferência para reserva de lucros	14.4.4	-	-	-	-	-	138.182	138.182	(138.182)	-	-	-	
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.388	47.388	
Saldo em 31 de dezembro de 2019		591.522	103.441	2.091	20.776	98.567	295.698	415.041	-	1.112.095	272.578	1.384.673	
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	-	(20.796)	(20.796)	(6.601)	(27.397)	
Absorção do prejuízo do exercício	14.4.4	-	-	-	-	-	(20.796)	(20.796)	20.796	-	-	-	
Transações de capital	14.2	-	-	10.642	-	-	-	-	-	10.642	-	10.642	
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.363)	(4.363)	
Saldo em 31 de dezembro de 2020		591.522	103.441	12.733	20.776	98.567	274.902	394.245	-	1.101.941	261.614	1.363.555	

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(27.590)	194.612	17.209	282.919
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	17	75	1.067	521
Resultado de equivalência patrimonial	6.1.2 e 6.2.2	2.144	(204.644)	(14.578)
Encargos sobre financiamentos não liquidados		1.039	11.776	40.774
Encargos sobre debêntures não liquidados		14.918	-	32.495
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis		-	531	5.449
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa		436	-	11.650
Provisão para demandas judiciais		-	-	83
Baixa de investimentos		24	3.841	-
Baixa de propriedades para investimento	7	-	98.649	3.241
Variação do valor justo de propriedades para investimento	7	(1.007)	3.448	(37.911)
Resultado do exercício ajustado		(9.961)	109.280	58.933
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos				
Contas a receber		530	9.551	(14.934)
Adiantamentos		(1.452)	(64)	3.920
Tributos a recuperar		1.897	(2.138)	1.017
Outros ativos		(6.764)	(2)	(10.007)
Fornecedores		1.606	(50)	5.008
Obrigações trabalhistas e tributárias		(1.720)	1.885	(3.180)
Outros passivos		38.243	1.041	73.973
Caixa líquido gerados pelas atividades operacionais		22.379	119.503	114.730
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(1.844)	(1.469)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos		(114.818)	(166.194)	(57.678)
Transações de capital		10.642	-	10.642
Dividendos recebidos		623	5.449	2.419
Títulos e valores mobiliários		14.911	(17.707)	56.995
Ativo imobilizado e intangível		(182)	5.571	(485)
Aquisições de imóveis		-	24.000	61.149
Propriedade para investimento		-	(98.649)	(154.979)
Redução de capital - em controladas		13.094	5.200	-
Outras movimentações		-	-	(1)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos		(75.730)	(242.330)	(81.938)
Fluxo de caixa de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos		70.000	288.618	117.362
Pagamentos de empréstimos e financiamentos		(20.515)	(156.268)	(53.282)
Captação de debêntures		50.000	-	50.000
Pagamentos de debêntures		(11.121)	-	(32.129)
Pagamento de aquisições de imóveis		(24.531)	-	(69.625)
Integralização de capital com recursos		-	-	-
Efeito das participações acionistas não controladores		-	-	(4.363)
Caixa líquido gerados nas atividades de financiamentos		63.833	132.350	7.963
Varição líquida do caixa e equivalentes de caixa		10.482	7.679	39.286
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	3.1	35.231	27.552	59.765
No final do exercício	3.1	45.713	35.231	99.051
Varição líquida do caixa e equivalentes de caixa		10.482	7.679	39.286

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
1. Receitas				
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	1.799	3.559	78.942	72.291
1.2 Taxa de administração	2.054	929	2.054	929
1.3 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	1.007	(3.448)	37.911	193.456
	4.860	1.040	118.907	266.676
2. Insumos				
2.1 Custo de aluguel de imóveis	(490)	(849)	(8.591)	(7.542)
2.2 Custo de mercadorias vendidas	(353)	-	(3.374)	(2)
3. Valor Adicionado Bruto	4.017	191	106.942	259.132
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(75)	(1.067)	(521)	(1.356)
	(75)	(1.067)	(521)	(1.356)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	3.942	(876)	106.421	257.776
6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia				
6.1 Resultado de participações societárias	(2.144)	204.644	14.578	77.127
6.2 Receitas Financeiras	2.984	1.538	4.814	7.222
	840	206.182	19.392	84.349
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	4.782	205.306	125.813	342.125
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal				
8.1.1 Remuneração direta	3.248	2.779	3.377	2.904
8.1.2 Benefícios	688	607	742	661
8.1.3 FGTS	243	183	263	191
	4.179	3.569	4.382	3.756
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	(5.309)	2.201	53.090	5.484
8.2.2 Estaduais	-	-	2	1
8.2.3 Municipais	82	38	257	94
	(5.227)	2.239	53.349	5.579
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	18.228	10.470	74.886	53.261
8.3.2 Aluguéis	-	-	-	-
8.3.3 Outras	8.397	(4.912)	20.591	1.034
	26.625	5.558	95.477	54.295
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	-	193.940	-	193.940
8.4.2 Prejuízo do exercício	(20.795)	-	(20.795)	-
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	(6.600)	84.555
	(20.795)	193.940	(27.395)	278.495
Total distribuição do valor adicionado	4.782	205.306	125.813	342.125

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

“As informações contidas no Relatório da Administração são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros. “

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTE AO ANO DE 2020

HBR Realty faz 1ª apresentação de resultados, que apontam aumento das receitas, apesar do Covid-19

MOGI DAS CRUZES – 29 de março de 2021 - A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua primeira apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao T420 e ao ano de 2020, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

Por meio de suas controladoras (Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio – e Dynamo Administração de Recursos Ltda.), responsáveis pela sua bem-sucedida trajetória, iniciada em 2011, a HBR Realty (“Companhia”) saúda os fundos e acionistas que aderiram ao seu processo de abertura de capital (IPO) e demonstra a seguir a evolução de seus indicadores.

A Companhia enumera seus ativos, projetos e plataformas, que buscam atender de forma ágil e eficiente as novas necessidades do mercado brasileiro. Criada para realizar a gestão profissional dos ativos da Família Borenstein, à época administrados pela holding Hélio Borenstein S.A., a HBR Realty aos poucos ampliou seu porte e potencial por desenvolver soluções e aproveitar novas oportunidades de negócio.

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

**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 cidade de São Paulo e Grande São Paulo.

- Edifícios Corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alta qualidade nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- Shopping Centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers, fundamentalmente em cidades com apenas um único ativo e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento.
- Outros Ativos (HBR Opportunities): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo built to suits, sale leaseback, +Box self storage, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, entre outros.

Além das plataformas de negócio expostas anteriormente, a Companhia possui uma atuação no mercado de fundos imobiliários, em que presta o serviço de Consultoria Imobiliária, por meio da plataforma HBR Reits.

Atualmente a Companhia presta este serviço para o Fundo Imobiliário HBRH11, aplicando sua capacidade de originação e administração de propriedades comerciais sobre os ativos que compõem o fundo atualmente.

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia conta com um portfólio de 29 ativos que representam 209.822 m² de área bruta locável, sendo 138.511 m² próprios.

Plataforma	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
 ComVem	19	18.732	16.723	89%
HBR _{3A}	2	17.386	12.899	74%
 HBR Malls	3	113.364	59.107	52%
 HBR Opportunities	5	60.340	49.782	83%
Total Ativos	29	209.822	138.511	66%

Além disso, somando os ativos que a Companhia dispõe em variadas fases de aprovação ou desenvolvimento, há a área bruta total de 274.376 m² para ser adicionada, alcançando área bruta total de 484.198 m² sob gestão, sendo 295.498 m² de área própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2021 e 2025.

Apenas para fins de informação, no caso da plataforma HBR 3A, consideramos a área BOMA como referência, uma vez que é a base para geração de receitas de locação.

PRÓXIMAS ENTREGAS

Em 2021 a Companhia terá as entregas de 4 novos ComVems, além do Hotel Hilton Garden Inn, na Avenida Rebouças, em São Paulo, pertencente à HBR Opportunities.

Os ComVems Bosque Maia (Guarulhos-SP), Wide (Avenida Rebouças-São Paulo -SP), Santana (Alto de Santana - São Paulo - SP) e Batel (Curitiba-PR) perfazem uma área total de 9.543 m², sendo 6.132 m² de área própria. Com localizações privilegiadas, estes ativos já serão entregues com um importante nível de comercialização, com operações renomadas, proporcionando muita conveniência para os consumidores das regiões onde se encontram.

Já o Hotel Hilton Garden Inn, com 170 suítes, apresenta área total de 5.084,0 m², sendo 1.525,2 m² de área própria.



ComVem Wide, na Avenida Rebouças – São Paulo -SP



ComVem Bosque Maia- Guarulhos - SP



ComVem Santana, Av. Voluntários da Pátria - São Paulo (SP)



Hilton Garden Inn, Av. Rebouças – São Paulo



DESTAQUES EM DESENVOLVIMENTO

Em 2021, a Companhia dará início as obras do empreendimento HBR 3A Corporate Tower Pinheiros, o seu segundo empreendimento Triple A na cidade de São Paulo, que contará com área bruta de 16.058 m², sendo 9.635 m² próprios.

Na plataforma ComVem, serão iniciadas as obras do João Moura (SP), Harmonia (SP), Limão (SP), Anália Franco (SP), que consolidam área total de 12.573 m², sendo 10.343 m² própria.

Em andamento, temos as obras do ComVem Urupema (Mogi das Cruzes), que será entregue em 2022, com uma área total de 9.992 m² sendo 8.693 m² própria.



HBR Corporate Tower – Pinheiros – São Paulo -SP

HBR_{3A}

ComVem

DESTAQUES OPERACIONAIS

Pandemia - Covid19

O primeiro semestre de 2020 trouxe um evento inédito para o mercado como um todo, que provocou relevantes impactos em todos os setores da economia e em como a sociedade se relaciona, a pandemia do Covid19.

Com o início da Quarentena decretada no final de março/2020, com duração até junho/2020, diversas atividades foram suspensas, e uma delas foi a operação de shopping centers em todo o país.

A Companhia seguiu de forma plena todas as orientações e decretos das autoridades públicas e de saúde, sensibilizada com todo o ambiente e zelando pelo bem estar das pessoas, tanto os usuários como os colaboradores.

Durante este período, a Companhia tratou com discricionariedade as situações dos lojistas e demais locatários, buscando sempre o equilíbrio necessário e com objetivo de concluir essa dura travessia lado a lado com os parceiros dos empreendimentos. Houve concessão de descontos, de acordo com cada situação, representando entre 30% e 50% no caso dos shopping centers.

Nas demais plataformas não houve grandes impactos. A equipe dedicada ao relacionamento com os lojistas da Companhia atuou de forma proativa e ciente dos impactos, o que fez com que as soluções fossem mais eficientes para todos.

Em paralelo a isto, a Administração obteve junto aos Bancos parceiros que financiam os shopping centers, um prazo de carência para que esse momento mais duro passasse sem impactar de forma significativa o caixa da Companhia.

Com o início da reabertura, a Companhia tomou todas as medidas para adequação de seus ativos para os novos padrões de distanciamento social, higienização e controles dentro dos empreendimentos.

O segundo semestre, já com a reabertura, os shopping centers demonstraram um comportamento consistente de recuperação dos níveis de atividade e venda registradas nos shopping centers, com reequilíbrio no pagamento de aluguéis passados e correntes. Na visão consolidada da HBR Malls, comparando 2020 com 2019, a queda nas vendas foi de 39%, porém analisando os indicadores trimestrais, vemos uma curva de recuperação que encerrou o ano muito próximo da normalização dos empreendimentos: 1 Tri: -2% | 2 Tri: -89% | 3 Tri: -26% | 4 Tri: -12%. Notadamente vemos o maior impacto no segundo trimestre, momento em que houve o fechamento total destes empreendimentos.

No caso dos ComVems, as vendas no ano de 2020 apresentaram retração de apenas 4%, em um comportamento muito mais estável, uma vez que não houve nenhuma restrição direta ao funcionamento dos empreendimentos, mas apenas a algumas atividades como serviços, estética e beleza e outras correlatas.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta acumulada do exercício de 2020 totalizou **R\$89.850**, aumento de **18,6%** comparada ao mesmo período do ano anterior, em virtude da contribuição do Suzano Shopping durante todo ano de 2020, uma vez que a sua participação em 2019 foi de apenas 4 meses.

Além disso, a Companhia contou com a adição da receita proveniente do serviço de consultoria para fundos imobiliários, que não ocorreu em 2019.

A tabela a seguir apresenta a abertura da receita bruta, dividida entre receitas de aluguel, receitas de taxa de administração e outras receitas ocorridas no exercício de 2020:

	2020	2019	2020 x 2019
Receita de aluguel	83.572	74.810	11,7%
Taxa de administração	3.384	929	264,3%
Outras Receitas	2.894	6	48133,3%
Receita Bruta	89.850	75.745	18,6%

RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida no exercício de 2020 totalizou **R\$77.333**, o que corresponde um aumento de **13,8%** em relação ao exercício de 2019.

	2020	2019	2020 x 2019
Receita bruta	89.850	75.745	18,6%
Deduções da receita	(12.517)	(7.795)	60,6%
Receita Líquida	77.333	67.950	13,8%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram no exercício de 2020 (**R\$25.668**), ocasionando um aumento de **79,6%** em relação ao exercício de 2019.

O aumento decorre dos efeitos de inadimplência e postergação de recebíveis, no montante de R\$11.651, notadamente devido ao impacto da pandemia nos shopping centers.

O montante chegou a ser superior durante 2020, porém o esforço implementado nas renegociações resultou em importante reversão. Além disso, este montante ainda vem sendo renegociado, o que deve gerar uma nova reversão ao longo dos próximos períodos para a Companhia.

	2020	2019	2020 x 2019
Despesas com pessoal	(5.147)	(4.468)	15,2%
Serviços profissionais	(6.054)	(6.015)	0,6%
Depreciação e amortização	(521)	(1.356)	-61,6%
Despesas gerais	(13.946)	(2.455)	468,1%
Despesas Gerais e Administrativas	(25.668)	(14.294)	79,6%

OUTRAS DESPESAS E RECEITAS

As outras despesas e receitas no exercício de 2020 e 2019, representam **(R\$3.227)** e **R\$10.086** respectivamente.

Esta variação deve-se ao fato de a Companhia ter capturado um resultado positivo na alienação de fração do Suzano Shopping em 2019, evento que não ocorreu em 2020 em nenhum outro ativo por conta do cenário mais turbulento de mercado.

	2020	2019	2020 x 2019
Outras despesas e receitas	(3.227)	10.086	-131,99%
Outras Despesas e Receitas	(3.227)	10.086	-131,99%

RESULTADO FINANCEIRO

No encerramento do exercício de 2020, as receitas financeiras totalizaram **R\$4.814** frente **R\$7.222** no exercício de 2019, redução de **-33,3%** no comparativo do resultado financeiro.

Já as despesas financeiras totalizaram **(R\$75.043)**, aumento de **38,5%** comparado ao mesmo período do ano anterior. A despesa maior decorre dos novos financiamentos contraídos para suportar os desenvolvimentos da Companhia, bem como para reforço de caixa durante o período da pandemia.

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

	2020	2019	2020 x 2019
Receitas de aplicações financeiras	2.326	3.474	-33,0%
Varição monetária ativa	8	3.296	-99,8%
Outras receitas financeiras	2.480	452	448,7%
Receitas Financeiras	4.814	7.222	-33,3%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(70.985)	(51.347)	38,2%
Varição monetária passiva	(3.235)	(1.598)	102,4%
Despesas bancárias	(165)	(242)	-31,8%
Outras despesas financeiras	(658)	(996)	-33,9%
Despesas Financeiras	(75.043)	(54.183)	38,5%
Resultado Financeiro	(70.229)	(46.961)	49,5%

PREJUÍZO DO PERÍODO

A Companhia registrou prejuízo de **(R\$27.397)** ao final do exercício de 2020. O principal impacto do prejuízo do exercício de 2020 é decorrente da revisão de estimativa prospectiva ocasionada por conta da mudança do regime de tributação de determinadas SPEs sem impacto de caixa para a Companhia, uma vez o maior efeito decorre de tributos diferidos sobre ajuste a valor justo das propriedades para investimentos.

EBITDA

O Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações ou *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* (“EBITDA”) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 (“Instrução CVM 527”), conciliada com suas demonstrações contábeis.

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 Despesas e Receitas; (2) Resultado de Avaliação Patrimonial; e (3) Resultado em Participações Societárias.

	2020	2019
Resultado antes IR e CS	17.209	277.252
(-) Receitas Financeiras	(4.814)	(7.222)
(+) Despesas Financeiras	75.043	54.183
(+) Depreciação e Amortização	521	1.356
EBITDA	87.959	325.569
Receita Líquida	77.333	67.950
Margem EBITDA	114%	479%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	3.227	(10.086)
(+/-)Variação do valor justo de propriedades para investimento	(37.911)	(193.456)
(+/-) Resultado em Participações Societárias	(14.578)	(77.127)
EBITDA Ajustado	38.697	44.900
Receita Líquida	77.333	67.950
Margem EBITDA Ajustado	50%	66%

GERAÇÃO DE CAIXA DA COMPANHIA

Segue o demonstrativo de geração de caixa da Companhia:

	2020
Dívida Líquida (Início do Período)	596.402
Dívida Líquida (Final do Período)	769.331
Cash Burn (Geração de Caixa)	(172.929)
Aumento de Capital	-
Dividendos	-
Cash Burn (Geração de Caixa) ex-dividendos e ex-aumento de capital	(172.929)
Endividamento Total	884.348
Disponibilidades	(115.017)
Dívida Líquida	769.331
Patrimônio Líquido Consolidado	1.363.555
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	56,42%

O aumento do endividamento da Companhia está diretamente ligado aos investimentos realizados no desenvolvimento de novos projetos, avanço das obras em andamento, aquisição de participações em projetos em desenvolvimento.

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

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2020. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2020.

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

1. Contexto operacional

A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept – Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

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

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

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

Abaixo um resumo dos 15 principais ativos:

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2020	Segmento	Local	Tipo de consolidação
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada em conjunto
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wrobel	Em desenvolvimento	ComVem	RJ	Controlada
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto
HBR Estacionamentos Ltda.	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Hotel Ibis	Operação	Outros	SP	Controlada
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	W São Paulo	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Concept Office	Operação	Corporativo	SP	Controlada
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wide	Obras em andamento	Corporativo	SP	Controlada
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Power Center	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Urupema	Obras em andamento	Comvem	SP	Controlada
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Avaliação dos impactos do COVID-19 nos negócios e demonstrações contábeis da Companhia.

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

Nesse sentido, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: mensuração do valor justo, recuperabilidade de ativos, reconhecimento de receita e provisões para perda esperada.

Medidas foram implementadas na adoção de protocolos de higiene, limpeza e distanciamento social nas dependências das nossas atividades; manutenção das atividades operacionais em níveis necessários para atender com segurança os clientes e colaboradores e adoção do regime de trabalho a distância (*home office*) para os funcionários administrativos, e; cancelamento de todas as viagens e substituição de reuniões presenciais por ligações telefônicas ou por vídeo conferência.

Na frente operacional, as unidades de negócios foram orientadas a adaptar as operações de forma a implementar as medidas estabelecidas pelos Órgãos Competentes, priorizando a saúde das pessoas envolvidas bem como os compromissos empresariais.

Os Shoppings tiveram suas atividades suspensas temporariamente, seguindo decretos de cada autoridade pública de sua localidade, a partir da 2ª quinzena de março. Durante este período, que se estendeu por quase 90 dias, os locatários menos impactados cumpriram seus compromissos com os aluguéis normalmente, enquanto outros mais impactados tiveram descontos concedidos caso a caso, de acordo com o grau de impacto do COVID-19 em sua atividade.

Durante este período, a Companhia tratou com discricionariedade as situações dos lojistas e demais locatários, buscando sempre o equilíbrio necessário e com objetivo de concluir essa dura travessia lado a lado com os parceiros dos empreendimentos. Houve concessão de descontos, de acordo com cada situação, representando entre 30% e 50% no caso dos shopping centers.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção encerraram 2020 com suas obras em curso normal de execução, sem alterações de cronogramas de entrega junto às construtoras contratadas, bem como seguindo os protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

Dentre as medidas de enfrentamento da crise, a Companhia instituiu o teletrabalho, com o objetivo de reduzir o fluxo de pessoas concentradas nos escritórios, sendo que o escritório de São Paulo permaneceu fechado durante os meses de abril e maio, retornando em 15 de junho de 2020 com suas atividades parcialmente, de acordo com as normas emitidas pelas autoridades sanitárias do estado e município.

Nos meses de abril, maio e junho de 2020, embora facultado pela legislação trabalhista e previdenciária, a Companhia não adotou medidas de suspensão ou redução de salário de

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

colaboradores. Nesse período, antecipou férias e compensação de banco de horas, com objetivo de adequar as atividades à queda eminente do processo de distanciamento mencionado.

Os financiamentos para a produção de obras estão todos contratados, e a liberação desses recursos estão ocorrendo normalmente por parte dos agentes financeiros. A Companhia encerrou 2020 com 04 obras em andamento, contando com financiamento para suportar os custos de obras, com liberações acontecendo de acordo com a evolução física.

A Companhia encerrou 2020 com uma sólida situação financeira e liquidez para enfrentar o atual momento, reforçada ainda mais com a conclusão da captação de recursos na oferta pública inicial de ações, no montante de R\$ 729.620. Além disso, conta com grande acesso a crédito junto às instituições financeiras e mercado de capitais.

Em decorrência das determinações quanto ao isolamento social, a grande maioria dos empreendimentos estiveram fechados, sendo reabertos a partir de 15 de junho de 2020, em especial em São Paulo Capital e 22 de junho de 2020 em Pernambuco. Com o referido fechamento e medidas de distanciamento social, os aluguéis dos meses de abril a agosto de 2020 foram impactados, com uma importante recuperação entre os meses de setembro e dezembro de 2020. Embora existissem e ainda existem restrições de funcionamento quanto as visitas abertas aos shoppings e demais empreendimentos, as vendas por outros canais, em especial digitais e personalizadas, *drive thrus* pelos lojistas continuaram e favoreceram os lojistas dos nossos shopping centers.

Dentre as medidas para enfrentamento da crise, a Companhia instituiu a assinatura digital de contratos de locação, atividade que entrou em vigor integralmente a partir de junho de 2020.

A Companhia instituiu um grupo interno para acompanhamento semanal da carteira visando questões de inadimplência e distratos de lojistas, sendo observado um aumento nos meses de maio de junho. Contudo, a agenda de renegociações implementada após reabertura dos shoppings proporcionou uma importante recuperação em 2020, e um bom volume financeiro a ser recebido no decorrer do ano de 2021, com os parcelamentos realizados.

O segundo semestre, já com a reabertura, os shopping centers demonstraram um comportamento consistente de recuperação dos níveis de atividade e venda registradas nos shopping centers, com reequilíbrio no pagamento de aluguéis passados e correntes. Na visão consolidada da HBR Malls, comparando 2020 com 2019, a queda nas vendas foi de 39%, porém analisando os indicadores trimestrais, vemos uma curva de recuperação que encerrou o ano muito próximo da normalização dos empreendimentos: 1ITR -2%, 2ITR -89%, 3ITR -26% e 4ITR -12%. Notadamente vemos o maior impacto no segundo trimestre, momento em que houve o fechamento total dos empreendimentos.

No caso dos ComVems, as vendas no ano de 2020 apresentaram retração de apenas 4%, em um comportamento muito mais estável, uma vez que não houve nenhuma restrição direta ao funcionamento dos empreendimentos, mas apenas a algumas atividades como serviços, estética e beleza e outras correlatas.

A Companhia reforça que se mantém empenhada em fornecer condições de segurança aos seus empregados e parceiros, mantendo seus clientes e fornecedores tempestivamente informados de quaisquer medidas que os possam impactar.

Por fim, em dezembro de 2020 a Companhia concluiu a aquisição de 6 dos 18 ativos da Helbor, totalizando R\$49.873. Estes ativos serão pagos de acordo com os fluxos de cada

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

compromisso assinado, sendo um pronto, dois em início de obras para quitação após conclusão das mesmas e três co-incorporações.

Estas aquisições ora assinadas demandarão investimentos adicionais de obras de R\$ 58.700 por parte da Companhia no contexto da co-incorporação dos ativos em referência. Por serem transações entre partes relacionadas, tanto a celebração do Acordo Operacional e do Contrato de Compartilhamento quanto a aquisição dos ativos da Helbor foram aprovadas 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, que se abstiveram nas respectivas deliberações.

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

2.1. Base de Preparação

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 as demonstrações contábeis da controladora e do consolidado estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade – IFRS.

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

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

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

As demonstrações contábeis individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações contábeis. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações contábeis, o exercício de 31 de dezembro de 2020 comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais do relatório financeiro (“IFRS”).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

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

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

2.2. Aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 29 de março de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

2.3. Continuidade operacional

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

Exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante	61.910	60.986	154.791	167.918
(-) Passivo circulante	76.492	35.732	254.183	94.492
Capital circulante líquido	(14.582)	25.254	(99.392)	73.426

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

As demonstrações contábeis foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis. Em 31 de dezembro de 2020 a Companhia apresenta passivo circulante maior que o ativo circulante na Controladora de R\$ 14.582 e no Consolidado de R\$ 99.392.

Tais excessos são considerados temporários, visto que a Companhia efetuou a aquisição de 6 ativos da Helbor totalizando R\$ 49.873 (nota explicativa nº 23.2) e outras aquisições que fazem parte da estratégia comercial da Companhia.

A Companhia pretende liquidar essas aquisições mediante recursos captados por meio da Oferta Restrita de Ações (nota explicativa nº 25).

2.4. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da HBR Realty e suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2020	31/12/2019
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	65,00	65,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Integral	100,00	90,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	99,99	99,99
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	60,00	99,99
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	90,00	99,99
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Integral	60,00	50,00
HBR Estacionamentos Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2020	31/12/2019
Suzano Estacionamento Ltda.	Integral	99,99	99,99
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	Integral	40,00	40,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	Integral	40,00	40,00
HESA 204 - Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Integral	100,00	-
HESA 205 - Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Integral	70,00	-

- Aumento da participação societária no exercício decorrente de transação com terceiros (conforme nota explicativa nº 6.1).
- Redução da participação societária no exercício decorrente de transação com terceiros (conforme nota explicativa nº 6.1).
- Aquisição de participação societária no exercício decorrente de transação com coligada Helbor (conforme nota explicativa nº 23.2).

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

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

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2020	31/12/2019
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Equivalência patrimonial	66,66	66,66
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
Estacionamento do Mogi Shopping (c)	Equivalência patrimonial / participação indireta	79,37	79,37
Estação Jardim Shopping	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Equivalência patrimonial	4,50	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta patrimonial	25%	-

- Aquisição de participação societária no exercício decorrente de transação com parte relacionada Helbor (conforme nota explicativa nº 23.2)
- Aquisição de participação societária no exercício (conforme nota explicativa nº 6.2.2.)
- Participação em Sociedade em Contas de Participação - SCP

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.6. Principais práticas contábeis

2.6.1. Reconhecimento da receita líquida

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

Receita de aluguel

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

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

Receita com prestação de serviços

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Receita com estacionamento

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

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

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

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

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

2.6.3. Contas a receber

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

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

2.6.4. Tributos a recuperar

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

2.6.5. Investimentos em controladas

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

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

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

2.6.6. Propriedades para investimento

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

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

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

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

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

2.6.8. Tributos

Tributos indiretos (PIS, COFINS, ISS)

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.6.9. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.6.10. Contas a pagar de aquisições de imóveis

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

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.6.13. Ativos e passivos contingentes

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

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

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

2.6.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

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

Estimativas e premissas

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

b) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

2.6.15. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

b) Mensuração subsequente

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

No momento do reconhecimento, a mudança acumulada no valor justo reconhecida em outros resultados abrangente é reclassificada para resultado.

c) Desreconhecimento (baixa)

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

2.6.16. Informações por segmento

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

2.6.17. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações adotados em 2020

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020, ou após que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

(i) IFRS 3 / CPC 15 – Combinação de Negócios

Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio. Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos, que podem gerar impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

(ii) IAS 1 e IAS 8 – CPC 26 / CPC 23 - Apresentação das demonstrações contábeis / políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro

Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade, esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

(iii) IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 - CPC 48 / CPC 40 – Instrumentos financeiros - Evidenciação

Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros, esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(iv) IAS 1 / CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis

Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante, esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

2.3.18. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes

(i) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37)

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

(ii) Outras normas

Para seguintes normas ou alterações não são esperados impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- Imobilizado – Receita antes do uso pretendido (Alterações à IAS 16);
- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 (Alterações a IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Referências ao quadro conceitual (Alterações à IFRS 3);
- Contratos de seguros (IFRS 17).

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	45.713	2.024	73.658	5.886
Aplicações financeiras (a)	-	33.207	25.393	53.879
	45.713	35.231	99.051	59.765

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras (a)	-	-	-	9.166
Aplicações financeiras (b)	-	15.187	9.507	57.962
Aplicações financeiras (c)	2.796	2.520	6.459	5.833
	2.796	17.707	15.966	72.961

- (a) CDBs remunerados a taxa de até 100% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");
- (b) CDBs referentes à caução de carta fiança junto ao Banco Bradesco S.A., devido a emissão de Nota Promissória para a Compra do Shopping Suzano;
- (c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aluguéis a receber (a)	485	180	8.306	4.339
Créditos a receber (b)	639	403	639	403
Contas a receber Mogi Shopping (c)	-	-	15.711	7.515
Contas a receber Suzano Shopping (d)	220	282	4.573	1.903
Linearização da receita (e)	162	320	5.440	5.050
Outras contas a receber	10	32	1.039	735
Alienação de participações societárias (f)	-	829	-	829
Total	1.516	2.046	35.708	20.774
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(460)	(24)	(16.896)	(5.246)
Total	1.056	2.022	18.812	15.528
Circulante	1.056	2.022	18.812	15.528

- (a) Possui saldos com empresas do grupo, onde maiores detalhes estão mencionados na nota explicativa nº 23.1;
- (b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil do Shopping Patteo Olinda;
- (c) Refere-se à parte proporcional da HBR 27, correspondente aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping Center;
- (d) Na controladora valores correspondentes a reembolso de despesas com a HBR 42, no consolidado valores proporcionais de aluguel a receber Suzano Shopping;
- (e) Adequação ao regime de competência do aluguel;
- (f) Refere-se à venda de 10% da participação no Suzano Shopping conforme contrato de compra e venda de quotas e cessão de direitos celebrado em novembro de 2019.

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

Em 31 de dezembro de 2020, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
A Vencer	1.260	1.734	19.315	14.685
Vencidos até 30 dias	1	1	1.675	372
Vencidos de 30 a 60 dias	4	-	1.347	155
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	1.222	63
Vencidos de 91 a 120 dias	4	282	1.299	362
Vencidos de 121 a 180 dias	31	-	2.690	88
Vencidos de 181 a 365 dias	5	5	4.230	203
Vencidos há mais de 365 dias	211	24	3.930	4.846
Total	1.516	2.046	35.705	20.774
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(460)	(24)	(16.896)	(5.246)
	1.056	2.022	18.812	15.528

A movimentação das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa - PECLD estão demonstradas a seguir:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2018	(24)	(4.475)
Constituições – (nota 17)	-	(771)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2019	(24)	(5.246)
Constituições – (nota 17)	(436)	(11.650)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2020	(460)	(16.896)

As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros definem que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito, além de mencionar que existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. Dessa forma, a Companhia classificou todo o contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas. Com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que ocorreu um aumento significativo do risco de crédito desde o reconhecimento do saldo inicial até a data base, porém sendo suficiente a provisão constituída em 31 de dezembro de 2020.

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

5. Tributos a recuperar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Tributos retidos a recuperar (a)	275	40	501	166
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	2.377	1.207	2.658
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	3.735	3.490	3.951	3.852
	4.010	5.907	5.659	6.676

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6. Investimentos

6.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora

6.1.1. Detalhes dos investimentos diretos – Controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	5.261	5.845	550	(79)
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	76.048	90.870	(14.823)	35.829
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	34.573	53.806	(13.233)	2.974
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	90,00	58.774	57.928	546	30.168
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5.968	6.642	(724)	2.004
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	16.489	16.426	62	2.582
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	99,99	(13.424)	(13.518)	1	4
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	10.014	8.997	768	(2.804)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	200.886	201.326	(440)	12.202
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4.218	4.396	(678)	(746)
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	20.919	19.241	1.628	(2.065)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	22.734	20.745	(5.011)	4.917
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.450	4.355	(1.406)	(1.055)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	10.028	6.986	2.042	(3.103)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	99,99	24.191	23.469	(1.928)	3.015
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	14.539	22.591	1.247	664
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	99,99	14.426	13.106	(680)	(5.022)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	12.921	14.056	(1.135)	4.420
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	22.859	21.335	1.325	4.365
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	140.181	140.974	(793)	41.009
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	147	148	(1)	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	99,99	694	(2.615)	1.809	(885)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13.319	13.877	(558)	4.203
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	11.383	12.200	(3.817)	(5.926)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	102	5	(3)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	34.149	18.943	(5.544)	9.691
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	29.425	14.499	14.876	(17.058)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	40.756	34.612	(11.457)	(26.246)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	562	562	(1)	(12)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5	6	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	10	11	(1)	(1)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	60,00	99,99	17.220	7	13.213	(1)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	6	7	(1)	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	90,00	99,99	190	220	(30)	(172)
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	25.660	24.822	838	6.763
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	14	15	(2)	(14)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5	5	(1)	(2)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	8.801	8	(607)	(2)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	49	8	(9)	(2)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(2)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	60,00	50,00	190.339	181.392	(1.023)	104.237
HBR Estacionamento Ltda	99,99	99,99	128.240	125.478	2.762	12.540
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	1.091	8	1.083	(2)
Suzano Estacionamento Ltda.	99,99	99,99	599	563	36	553
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	51	-	41	-
Suzano Water Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	25	-	15	-
HESA 204 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	0,00	593	-	-	-
HESA 205 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	70,00	0,00	1.612	-	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	326.658	277.622	44.636	56.118
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	272.640	281.239	(19.598)	85.506
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	25.764	24.661	(5.897)	6.283
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	17.850	18.614	(7.353)	(30.636)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	4,50	0,00	152.393	-	-	-

(a) Aumento de participação societária em empresas controladas:

Em 19 de novembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o sócio 11B Holdings Administração de Bens detinha da HBR 7 Investimentos Imobiliários. Em 12 de junho de 2019, a Companhia efetuou um aporte de capital da empresa HBR 51 ficando com uma participação de 50% nessa empresa e em 09 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o sócio Eduardo Vieira Motta detinha da HBR 51 Investimentos Imobiliários, ficando com uma participação de 60%.

(b) Classificada como provisão para perda com investimentos (passivo - não circulante).

(c) Redução de participação societária em empresas controladas:

Em 16 de setembro de 2020, a Companhia efetuou a venda de 39,99% de participação da empresa HBR 39 Investimentos Imobiliários para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A. Em 28 de setembro de 2020, a Companhia efetuou a venda de 10,00% de participação da empresa HBR 41 Investimentos Imobiliários para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A. Em 12 de novembro de 2019, a Companhia efetuou a venda de 9,99% de participação da empresa HBR 42 Investimentos Imobiliários para o sócio Mack Realty. Em 22 de outubro de 2019, a Companhia efetuou a venda de 9,99% de participação da empresa HBR 17 Investimentos Imobiliários para o sócio Landcorp. Em 14 de novembro de 2019, a Companhia efetuou a venda de 10,00% de participação da empresa HBR 33 Investimentos Imobiliários para o sócio L2 Empreendimentos e Participações.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

(d) Aquisição novas participações societárias:

Em 23 de dezembro 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 100% de participação que a empresa Helbor Empreendimentos S.A. detinha da empresa HESA 204 Invest. Imobiliários.

Em 30 de dezembro 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 70% de participação que a empresa Helbor Empreendimentos S.A. detinha da empresa HESA 205 Invest. Imobiliários.

Em 30 de dezembro 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 4,5% de participação que a empresa Toledo Ferrari S.A. detinha da empresa HESA 96 Invest. Imobiliários.

6.1.2. Composição dos investimentos – Controladora

	% - Participação		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	3.156	3.287	330	(47)
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	68.443	82.228	(13.340)	32.246
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	22.472	34.974	(8.601)	1.933
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	100,00	90,00	58.774	52.135	546	27.152
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5.967	6.641	(724)	2.003
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	9.234	9.199	35	1.446
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	99,99	(13.424)	(13.517)	1	4
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	10.013	8.996	768	(2.803)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	120.853	121.118	(265)	7.341
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3.796	3.956	(610)	(671)
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	18.827	17.320	1.465	(1.859)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	18.187	16.596	(4.008)	3.933
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.450	4.355	(1.406)	(1.055)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	10.027	6.985	2.042	(3.102)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	99,99	24.189	23.467	(1.928)	3.015
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	14.538	22.589	1.247	664
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	99,99	14.425	13.105	(680)	(5.022)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	6.460	7.028	(567)	2.210
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	22.857	21.332	1.325	4.365
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	111.262	111.891	(629)	32.548
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	147	148	(1)	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	99,99	694	(2.614)	1.809	(885)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13.317	13.875	(558)	4.202
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	11.382	12.199	(3.817)	(5.925)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	102	5	(3)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	10.245	5.683	(1.663)	2.907
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	29.422	14.498	14.875	(17.056)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	40.751	34.609	(11.456)	(26.243)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	562	562	(1)	(12)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	5	6	(1)	(1)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	% - Participação		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	10	11	(1)	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	60,00	99,99	10.332	7	7.928	(1)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	6	7	(1)	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	99,99	171	220	(27)	(172)
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	23.094	22.427	754	6.087
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	14	15	(2)	(14)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5	5	(1)	(2)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	8.800	8	(607)	(2)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	49	8	(9)	(2)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(2)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	50,00	114.202	90.712	(614)	52.119
HBR Estacionamento Ltda.	99,99	99,99	128.227	125.466	2.762	12.539
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	1.091	8	1.083	(2)
Suzano Estacionamento Ltda.	99,99	99,99	599	563	36	553
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	20	-	16	-
Suzano Water Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	10	-	6	-
HESA 204 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	593	-	-	-
HESA 205 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	70,00	-	1.128	-	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	217.750	185.063	29.754	37.408
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	149.952	154.681	(10.779)	47.028
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	12.882	12.330	(2.948)	3.141
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	8.925	9.307	(3.677)	(15.318)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	4,50	-	6.858	-	-	-
Mais Valia Investimentos (e)	-	-	6.578	-	-	-
Total			1.332.443	1.233.510	(2.144)	204.644
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (b)			(13.424)	(16.131)		
Ativo não circulante – Investimentos			1.345.867	1.249.641		
Total			1.332.443	1.233.510		

(a) Aumento de participação societária em empresas controladas:

Em 19 de novembro de 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o socio 11B Holdings Administração de Bens detinha da HBR 7 Investimentos Imobiliários. Em 12 de junho de 2019 a Companhia efetuou um aporte de capital da empresa HBR 51 ficando com uma participação de 50% nessa empresa e em 09 de dezembro de 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o socio Eduardo Vieira Motta detinha da HBR 51 Investimentos Imobiliários, ficando com 60% de participação.

(b) Classificada como provisão para perda com investimentos (passivo - não circulante).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- (c) Redução de participação societária em empresas controladas:
Em 16 de setembro de 2020 a Companhia efetuou a venda de 39,99% de participação da empresa HBR 39 Investimentos Imobiliários para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A.
Em 28 de setembro de 2020 a Companhia efetuou a venda de 10,00% de participação da empresa HBR 41 Investimentos Imobiliários para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A.
Em 12 de novembro de 2019 a Companhia efetuou a venda de 9,99% de participação da empresa HBR 42 Investimentos Imobiliários para o sócio Mack Realty
Em 22 de outubro de 2019 a Companhia efetuou a venda de 9,99% de participação da empresa HBR 17 Investimentos Imobiliários para o sócio Landcorp.
Em 14 de novembro de 2019 a Companhia efetuou a venda de 10,00% de participação da empresa HBR 33 Investimentos Imobiliários para o sócio L2 Empreendimentos e Participações.
- (d) Aquisição novas participações societárias:
Em 23 de dezembro 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 100% de participação que a empresa Helbor Empreend. S.A. detinha da empresa HESA 204 Investimentos Imobiliários.
Em 30 de dezembro 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 70% de participação que a empresa Helbor Empreend. S.A. detinha da empresa HESA 205 Investimentos Imobiliários.
Em 30 de dezembro 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 4,5% de participação que a empresa Toledo Ferrari S.A. detinha da empresa HESA 96 Investimentos Imobiliários.
- (e) Mais valia sobre as aquisições dos investimentos HESA 204 na data de 23 de dezembro de 2020, HESA 96 e HESA 205 na data de 30 de dezembro de 2020.

6.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

6.2.1. Detalhes dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	326.658	277.622	44.636	56.118
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	272.640	281.239	(19.598)	85.506
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	25.764	24.661	(5.897)	6.283
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	17.850	18.614	(7.353)	(30.636)
Estacionamento do Mogi Shopping	79,37	79,37	413	625	2.836	6.133
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (a)	4,50	-	152.393	-	-	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (a)	25,00	-	77.982	-	(82)	-

- (a) Aquisição participações societárias:
Em 26 de agosto de 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 25% de participação que a empresa Monteiro Aranha Participações Imobiliárias S.A. detinha da empresa HESA 159 Investimentos Imobiliários.
Em 30 de dezembro 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 4,5% de participação que a empresa Toledo Ferrari S.A. detinha da empresa HESA 96 Investimentos Imobiliários.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

6.2.2. Composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	67,00	67,00	217.750	185.063	29.754	37.408
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	149.952	154.681	(10.779)	47.028
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	12.882	12.330	(2.948)	3.141
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	8.925	9.307	(3.677)	(15.318)
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (a)	25,00	-	19.496	-	(21)	-
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (a)	5,00	-	6.858	-	-	-
Estacionamento do Mogi Shopping	79,00	79,00	327	496	2.249	4.867
Estação Jardim Shopping	100,00	100,00	500	500	-	-
Mais Valia Investimentos (b)	-	-	15.524	-	-	-
			432.214	362.377	14.578	77.127

(a) Aquisição participações societárias (conforme nota explicativa nº 6.2.1)

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

6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	1.233.510	877.161
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	74.774	166.194
(+) Adições – Aquisições (a)	40.044	-
(-) Baixas (b)	(24)	(3.841)
(-) Redução de capital (c)	(13.094)	(5.200)
(-) Recebimento de dividendos (d)	(623)	(5.448)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(2.144)	204.644
Saldo final	1.332.443	1.233.510

(a) Aumento de participação societária em empresas controladas:

Em 19 de novembro de 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o sócio 11B Holdings Administração de Bens detinha da HBR 7 Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 167, contabilizado a valor de custo por R\$ 5.791, em 09 de dezembro de 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o sócio Eduardo Vieira Motta detinha da HBR 51 Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 14.100, contabilizado a valor de custo de R\$ 19.118.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Em 23 de dezembro 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 100% de participação que a empresa Helbor Empreendimentos S.A. detinha da empresa HESA 204 Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 2.950, em 30 de dezembro 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 70% de participação que a empresa Helbor Empreendimentos S.A. detinha da empresa HESA 205 Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 1.385, em 30 de dezembro 2020 a Companhia efetuou a aquisição de 4,5% de participação que a empresa Toledo Ferrari S.A. detinha da empresa HESA 96 Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 10.800

(b) Redução e venda de participação societária em empresas controladas:

Em 16 de setembro de 2020 a Companhia efetuou a venda de 39,99% de participação da empresa HBR 39 Investimentos Imobiliários para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A. pelo valor de R\$ 5 com movimentação do custo de investimento no valor de R\$ 2, em 28 de setembro de 2020 a Companhia efetuou a venda de 10,00% de participação da empresa HBR 41 Investimentos Imobiliários para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A. no montante de R\$ 45 com movimentação do custo de investimento no valor de R\$ 22.

Em 12 de novembro de 2019, a Companhia efetuou a venda de 9,99% de participação da empresa HBR 42 Investimentos Imobiliários para o sócio Mack Realty pelo valor de R\$ 1.824 com movimentação de custo de investimento no valor de R\$ 1.716, em 22 de outubro de 2019, a Companhia efetuou a venda de 9,99% de participação da empresa HBR 17 Investimentos Imobiliários para o sócio Landcorp pelo valor de R\$ 3.053 com movimentação de custo de investimento no valor de R\$ 2.125.

(c) Redução de capital em empresas controladas:

A Companhia efetuou a redução de capital em 31 de julho de 2020 da empresa HBR 2 Empreendimentos Imobiliários com redução do investimento de R\$ 226, em 10 de fevereiro de 2020 da empresa HBR 4 Empreendimentos Imobiliários com redução do investimento em R\$ 3.569 e em 29 de junho de 2020 da empresa HBR 23 Empreendimentos Imobiliários com redução do investimento em R\$ 9.299.

Em 27 de março de 2019 a Companhia efetuou a redução de capital da empresa HBR 4 Empreendimentos Imobiliários com redução do investimento em R\$ 5.200

(d) Recebimento de dividendos:

No exercício de 2020 a Companhia recebeu dividendos das investidas HBR 2 Empreendimentos Imobiliários no montante de R\$ 292 e HBR 4 Empreendimentos Imobiliários no montante de R\$ 333.

No exercício de 2019 a Companhia recebeu de dividendos das investidas HBR 4 Empreendimentos Imobiliários no montante de R\$ 5.200 e HBR 2 Empreendimentos Imobiliários no montante de R\$ 248.

6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	362.377	204.579
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	15.827	80.671
(+) Adições – Aquisições (a)	41.851	-
(-) Recebimento de dividendos (b)	(2.419)	-
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	14.578	77.127
Saldo Final	432.214	362.377

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

(a) Aumento de participação societária

Em 26 de agosto de 2020, a Companhia efetuou a compra da participação que a Monteiro Aranha Participações Imobiliárias S.A. detinha na HESA 159 – Investimentos Imobiliários, de 25% equivalente a 19.230.000 ações no montante de R\$ 31.051 e em 30 de dezembro a Companhia efetuou a compra de 4,50% de participação da Toledo Ferrari na empresa HESA 96 – Investimento Imobiliários no montante de R\$ 10.800.

(b) Recebimento de dividendos

No exercício de 2020 a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 2.419.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	27.430	30.878	1.795.662	1.374.697
(+) Adições (a)	-	-	84.058	18.651
(+) Aquisições (b)	-	98.649	70.921	337.386
(-) Baixas (c)	-	(98.649)	(3.241)	(128.528)
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	1.007	(3.448)	37.911	193.456
Saldo Final	28.437	27.430	1.985.311	1.795.662

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

Em 2020 os principais impactos foram nos empreendimentos HBR 18 – Bosque Maia no montante de R\$ 19.034, HBR 22 Convem Santana no montante de R\$ 3.477, HBR 33 – Wide no montante de R\$ 40.021 e HBR 35 Pattee Urupema no montante de R\$ 18.769.

Em 2019 os principais impactos foram nos empreendimentos HBR 18 – Bosque Maia no montante de R\$ 9.991, HBR 27 – Mogi Shopping no montante de R\$ 2.409 e HBR 33 – Wide no montante de R\$ 2.863.

(b) Aquisições de propriedades

Em 2020 a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, HBR 39 aquisição de 13,51% do terreno localizado na Rua Vergueiro em São Paulo pelo montante de R\$ 11.810, HBR 40 aquisição unidades no empreendimento Caminho da Lapa pelo montante de R\$ 2.672, HBR 43 aquisição de unidades no empreendimento Supreme Pinheiros no montante de R\$ 16.242 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 23.2, HBR 28 aquisição de unidades no empreendimento Window Moema no montante de R\$ 22.387 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 23.2, HBR 45 aquisição de unidades no empreendimento Visionist Cabral no montante de R\$ 6.442 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 23.2, aquisição por meio do investimento nas empresas HESA 204 no montante de R\$ 2.684 e HESA 205 no montante de R\$ 6.049 ambos referente a participação comprada Helbor conforme nota explicativa nº 23.2 e reconhecimento de Mais Valia sobre os investimento da HESA 204 e HESA 205 no total de R\$ 2.636 sobre a compra de investimentos.

Em 2019 a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, HBR Realty (Controladora) efetuou a aquisição de 40% da propriedade do Suzano Shopping pelo montante de R\$ 98.649, HBR 7 aquisição da propriedade empreendimento Wrobel no montante de R\$ 24.405, HBR 42 efetuou a aquisição de 55% da propriedade do Suzano Shopping pelo montante de R\$ 135.749, HBR 51 efetuou a aquisição da propriedade do empreendimento João Moura pelo montante de R\$ 76.898, HBR 41 efetuou a aquisição da propriedade do empreendimento Nove de Julho pelo montante de R\$ 1.470 e HBR Estacionamentos adquiriu novas unidades pelo montante de R\$ 215.

(c) Em 2019 a Controladora efetuou a venda de 40% do Suzano Shopping no montante de R\$ 98.649.

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

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.6.6 e 2.6.14 b).

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

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de Taxa Real e com isso não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	31/12/2020	31/12/2019
Taxa de crescimento real/perpetuidade	3,95%	2,00%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	8,36%	8,26%
Taxa média de "Cap rate"	6,99	7,27%

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

	Valor justo em 31/12/2020 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	1.985.311	2.062.661	77.351	1.911.139	(74.172)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a mudança de metodologia de cálculo do valor justo das empresas HBR 7 e HBR 8, que eram avaliadas pelo método de fluxo de caixa descontado e passaram a ser avaliadas pelo método comparativo de mercado, e HBR 3 que era avaliada pelo método comparativo de mercado e passou a ser avaliada pelo método fluxo de caixa descontado.

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Financiamento (a)	TR	8,37% a 15%	913	1.150	364.840	387.803
Capital de giro (b)	CDI	1,99% a 3,95%	73.085	22.808	75.940	26.547
Financiamento de obras (c)	TR	11%	-	-	77.807	-
Custos antecipados a amortizar (d)			(44)	(528)	(1.847)	(2.464)
Total			73.954	23.430	516.740	411.886
Circulante			18.201	19.561	34.682	40.147
Não circulante			55.753	3.869	482.058	371.739

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado;
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,99% a 3,95% a.a.;
- (c) Referem-se aos contratos de financiamento para as obras do ComVem Bosque Maia e ComVem Wide, ambos com taxas contratadas de TR + 11% a.a.;
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 no montante de R\$ 3.624, com a taxa de 10,48% (R\$ 1.100 em 31 de dezembro de 2019).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

8.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	23.430	31.753	411.886	415.347
Captações (a)	70.000	134.500	117.362	249.117
Pagamento do principal + juros	(20.515)	(148.542)	(53.282)	(295.725)
Encargos sobre financiamentos	1.039	5.719	40.774	43.147
Saldo final	73.954	23.430	516.740	411.886

- (a) Em 2020 a Companhia por meio de sua Controladora HBR Realty contratou empréstimos para capital de giro junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 50.000 e Banco Safra no montante de R\$ 20.000, e as empresas HBR 18, HBR 33 e HBR 35 obtiveram captação para financiamento de obra junto ao Banco Bradesco nos montantes de R\$ 9.880, R\$ 14.722 e R\$ 22.759, respectivamente.

Em 2019 a Companhia por meio de sua Controladora HBR Realty contratou financiamento junto ao Banco Bradesco para aquisição imóvel Suzano Shopping no montante de R\$ 62.500, captação de empréstimo para capital de giro junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 47.000 e captação de empréstimo junto ao Socio via contrato de mutuo no montante de R\$ 25.000, HBR 42 contratou financiamento junto ao Banco Bradesco para aquisição imóvel Suzano Shopping no montante de R\$ 151.000 e as empresas HBR 18, HBR 33 e HBR 29 obtiveram captação para financiamento de obra junto ao Banco Bradesco nos montantes de R\$ 7.220, R\$ 9.897 e R\$ 9.000, respectivamente.

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

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	3.194	-	24.141
2022	41.031	238	58.806	22.393
2023	14.523	238	34.722	23.742
2024 em diante	199	199	388.530	301.463
	55.753	3.869	482.058	371.739

8.4. Cláusulas restritivas

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Debêntures (a)	IPCA	6,00% a 6,25%	209.846	155.237	380.938	330.478
(-) Custos a amortizar (b)			(3.600)	(2.788)	(13.330)	(13.236)
Total			206.246	152.449	367.608	317.242
Circulante			15.277	10.462	27.156	21.759

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Não circulante	190.969	141.987	340.452	295.483
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

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

9.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	152.449	-	317.242	-
Captações (a)	50.000	154.118	50.000	333.898
Pagamento do principal + juros	(11.121)	(7.726)	(32.129)	(27.569)
Encargos sobre financiamentos	14.918	6.057	32.495	10.913
Saldo final	206.246	152.449	367.608	317.242

- (a) Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominado Lead Faria Lima no montante de R\$ 50.000. Em 10 de junho de 2019 a Companhia por meio da sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominado Lead Faria Lima 119 no montante de R\$ 154.118 e em 17 de julho de 2019 a Companhia por meio das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23 efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominado HBR Multi Ativos no montante de R\$ 179.780.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel – Debêntures

Alienação fiduciária do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 e dos imóveis das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23 em favor das Securitizadoras.

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 e dos imóveis das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23 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 e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23, correspondente a 100% (cem por cento) do capital social.

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	9.784	-	21.084
2022	14.858	9.784	26.497	21.084
2023	14.858	11.025	26.497	22.671
2024 em diante	161.253	111.394	287.458	230.644
	190.969	141.987	340.452	295.483

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

9.6. Cláusulas restritivas

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

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

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HBR Realty Empreend. Imobiliários S.A.	-	24.531	-	24.531
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	14.800	14.069
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	24.190	24.405
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (a) / (b)	-	-	22.387	-
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	48.639	53.731
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	11.652	11.652
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	10.014	10.014
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	10.452	-
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	2.672	-
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	1.445	1.445
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	33.730
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	16.242	-
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	6.442	-
HESA 204 Investimentos Imobiliários (a)	-	-	1.615	-
Total	-	24.531	170.550	173.577
Circulante	-	-	112.646	22.834
Não circulante	-	24.531	57.904	150.743

(a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra.

(b) Refere-se a saldo com partes relacionadas decorrente de aquisições de imóveis, conforme mencionado na nota explicativa 10.1 (b) e nota explicativa 23.2.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

10.1. Movimentação do exercício

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	24.531	-	173.577	147.852
(+) Adições e atualizações (a)	-	531	5.449	1.616
(+) Aquisições (b)	-	24.000	61.149	57.000
(-) Baixas (c)	(24.531)	-	(69.625)	(32.891)
Saldo Final	-	24.531	170.550	173.577

(a) Juros e atualização monetária

Atualização monetária pelo INPC referente aquisição do imóvel comercial situado em Santo André pela HBR 3.

Atualização monetária pelo INCC referente aquisição do imóvel em São Paulo, sendo um Mall e um Cinema do Wide pela HBR 33 e um Mall pela HBR 39.

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

Atualização monetária pelo IPCA referente aquisição do imóvel Shopping Suzano em São Paulo pela HBR 42 e pela HBR Realty.

(b) Aquisições

Em 29 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 40 efetuou a aquisição de 7 lojas no empreendimento Caminhos da Lapa pelo montante de R\$ 2.672.

Em 23 de dezembro de 2020 a Companhia efetuou a aquisição da empresa HESA 204 incorporando o saldo de R\$ 1.615 no consolidado do exercício (nota explicativa nº 23.2).

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 28 efetuou a aquisição de 4 lojas e 2 salas comerciais no empreendimento Helbor Window Moema pelo montante de R\$ 22.387 (nota explicativa nº 23.2).

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 43 efetuou a aquisição de 4 lojas no empreendimento Helbor Supreme Pinheiros pelo montante de R\$ 16.242 (nota explicativa nº 23.2).

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 45 efetuou a aquisição de 4 lojas no empreendimento Helbor Visionist Cabral pelo montante de R\$ 6.442 (nota explicativa nº 23.2).

Em 09 de outubro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 39 efetuou a aquisição da fração de 13,58% do terreno situado na Rua Vergueiro em São Paulo para construção de um ComVem pelo montante de R\$ 11.791

Em 27 de agosto de 2019 a Companhia por meio da sua Controladora efetuou a aquisição da fração de 40% do imóvel empreendimento Suzano Shopping pelo montante de R\$ 24.000 e por meio da sua controlada HBR 42 efetuou a aquisição da fração de 55% do mesmo imóvel pelo montante de R\$ 33.000.

(c) Histórico de baixas mais relevantes

Em 2020 a Companhia efetuou o pagamento antecipado em relação a compra do imóvel do Shopping Suzano no montante de R\$ 58.603, sendo R\$ 24.531 pela HBR Realty e R\$ 34.072 pela HBR 42, amortização parcial referente ao saldo a pagar da empresa HBR 33 no montante de R\$ 8.403, amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 39 no montante de R\$ 2.744 e amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 7 no montante de 215.

Em 2019 a Companhia efetuou o pagamento total do valor remanescente do imóvel da HBR 10 no montante de R\$ 1.100, o pagamento total do valor remanescente do imóvel da HBR 30 no montante de R\$ 3.011, o pagamento total do valor remanescente do imóvel da HBR 29 no montante de R\$ 9.253, amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 33 no montante de 15.397 e amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 4 no montante de 4.130

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10.2. Atualizações e Correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IPCA	-	24.531	-	58.261
INPC	-	-	14.800	14.069
INCC	-	-	75.334	53.731
IGPM	-	-	6.442	-
FIXO	-	-	73.974	47.516
	-	24.531	170.550	173.577

11. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita diferida	3	30	4.271	2.061
Créditos imobiliários recebidos (a)	13.599	3.302	13.599	3.302
Aquisição de participação societária (b)	28.150	-	50.726	-
Outras contas a pagar (c)	3.123	3.300	13.976	3.236
Total	44.875	6.632	82.572	8.599
Circulante	40.753	3.334	71.761	3.642
Não Circulante	4.122	3.298	10.811	4.957

- (a) Saldo a pagar para HBR 1 referente a intermediação na captação da debênture conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo da debêntures;
- (b) Em 30 de dezembro de 2020 a Controladora efetuou a compra de 4,5% de participação da Toledo Ferrari na HESA 96 no montante de R\$ 10.800, em 23 de dezembro de 2020 a Controladora efetuou a compra de 100% da participação da empresa Helbor na empresa HESA 204 no montante de R\$ 2.950 e em 30 de dezembro de 2020 a controladora efetuou a compra de 70% da participação da empresa Helbor na HESA 205 no montante de R\$ 1.385, vide nota explicativa nº 23.2, saldo de R\$ 22.576 referente a aquisição de 25% de participação da Monteiro Aranha na HESA 159, operação realizada em 26 de agosto de 2020 e saldo de R\$ 13.000 referente a aquisição de 10% de participação do Eduardo Vieira Motta na HBR 51, operação realizada em 9 de dezembro de 2020.
- (c) Os principais aumentos foram decorrentes da consolidação das empresas Hesa 204 no montante de R\$ 518, empresa Hesa 205 no montante de R\$ 3.941 e incentivo a locatários de novos clientes da HBR 33 no montante de R\$ 4.057.

12. Provisão para demandas judiciais

12.1. Prováveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Cível	-	-	83	-
Total	-	-	83	-

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

12.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Trabalhista	431	431	431	431
Total	431	431	431	431

13. Tributos diferidos

13.1. Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízos fiscais e base negativa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	7.646	2.398	22.415	15.673
Contribuição social sobre base negativa	2.752	863	8.069	5.642
Total	10.398	3.261	30.484	21.315

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	3.152	2.900	76.943	38.484
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	1.135	1.044	27.700	13.854
Total	4.287	3.944	104.643	52.338

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 591.522, dividido em 194.966.943 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

14.2. Transações de capital

Durante o exercício de 2020 a Companhia adquiriu participações societárias conforme demonstrado no quadro abaixo:

Compra de participações societárias						
Data da transação	Investida	% da Compra	Custo	Valor da compra	Ágio	Vendedor
19/11/2020	HBR 7	10%	5.791	167	5.624	11B Holdings Administração de Bens Ltda
09/12/2020	HBR 51	10%	19.118	14.100	5.018	Eduardo Vieira Motta
Total das aquisições de 2020			24.909	14.267	10.642	

A Companhia possui um saldo de transação de capital de R\$ 12.733 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 2.091 em 31 de dezembro de 2019).

14.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2015	-
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento da Controladora	829
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo da Controladora	(282)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	147.658
Tributos diferidos sobre ajuste a valor justo das investidas da Controladora	(44.764)
Saldo em 01 de janeiro de 2016	103.441

A reserva de reavaliação é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição.

14.4. Reserva de lucro - Destinação do resultado

14.4.1 Reserva legal

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

14.4.2 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2020 e 2019
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Segue o demonstrativo da reserva de lucros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
Saldo em 31 de dezembro de 2018	11.079	52.506	157.516	221.101
Constituição da reserva legal – 5%	9.697	-	-	9.697
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	46.061	-	46.061
Transferência para reserva de lucros	-	-	138.182	138.182
Saldo em 31 de dezembro de 2019	20.776	98.567	295.698	415.041
Constituição da reserva legal – 5% (a)	-	-	-	-
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25% (a)	-	-	-	-
Transferência para reserva de lucros (a)	-	-	-	-
Absorção do prejuízo do exercício	-	-	(20.796)	(20.796)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.776	98.567	274.902	394.245

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Administração da Companhia não efetuou a distribuição de dividendos devido ao prejuízo do exercício e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Administração da Companhia optou por não efetuar a distribuição de dividendos do saldo remanescente e sim destinar o saldo para reserva de lucros a realizar de acordo com a Assembleia Extraordinária.

14.4.3 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.

14.4.4 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.

Segue a movimentação de cálculo dos dividendos e reserva legal para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		193.940
	(20.796)	
Constituição da reserva legal – 5%	-	(9.697)
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal - Base de cálculo dos dividendos	-	184.243
Dividendos obrigatórios (25%) antes da Reserva de lucros a realizar	-	46.061
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	46.061

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

14.5. Lucro (prejuízo) por ação

Básico e diluído - Ponderado

O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro/Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(20.796)	193.940
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	64.915.019	194.966.943
Lucro/Prejuízo básico por ação - R\$	(0,32)	0,99

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações. Para as opções de compra de ações, é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto.

A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação, pressupondo-se o período das opções de compra das ações.

O lucro (prejuízo) por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia, pelo saldo de ações ordinárias no final do exercício.

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro/Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(20.796)	193.940
Quantidade de ações ordinárias final do exercício	64.988.981	194.966.943
Lucro/Prejuízo por ação - R\$	(0,32)	0,99

15. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita de aluguel de imóveis (a)	2.056	3.770	79.563	70.833
Estacionamento	-	-	3.172	3.307
Prestação de serviço - Taxa de administração	2.054	929	2.054	929
Revenda de mercadorias	-	-	7	6
Linearização da receita	-	-	837	670
Outras receitas (b)	-	-	4.219	-
Descontos concedidos	(257)	(211)	(4.638)	(2.525)
Tributos sobre as receitas	(441)	(453)	(7.881)	(5.270)
	3.412	4.035	77.333	67.950

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía apenas um cliente (locatário) que era responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, esse cliente representa o montante de R\$ 10.821 correspondente a 14% da receita líquida total (em 31 de dezembro de 2019 o cliente representava o montante de R\$ 11.565 correspondente a 17% da receita líquida).

(b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

16. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Condomínio	(207)	(227)	(2.856)	(2.038)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(40)	(50)	(1.941)	(1.726)
Comissões	(260)	(224)	(1.568)	(1.531)
Custos de cessão de direitos	-	-	(779)	(771)
Aluguel de imóveis (a)	(205)	(191)	(2.789)	(553)
Fundo de Promoção e Propaganda	-	-	(102)	-
Serviços de manutenção (a)	(131)	(157)	(1.921)	(454)
Outros Custos	-	-	(9)	(471)
	(843)	(849)	(11.965)	(7.544)

- (a) Aumento de valores no consolidado referente as empresas Suzano Estacionamento, Suzano Water e Suzano Energy que tiveram início das suas atividades em setembro de 2019.

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Despesas com pessoal	(4.915)	(4.254)	(5.147)	(4.468)
Serviços consultoria	(3.453)	(4.033)	(6.054)	(6.015)
Depreciação e amortização	(75)	(1.067)	(521)	(1.356)
PECLD (nota 4)	(436)	-	(11.650)	(771)
Despesas gerais	(734)	(644)	(2.296)	(1.684)
	(9.613)	(9.998)	(25.668)	(14.294)

18. Outras receitas e despesas

18.1 Receitas e despesas de variação do valor justo de propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Variação do valor justo de propriedades para investimento (nota 7)	1.007	(3.448)	37.911	193.456
	1.007	(3.448)	37.911	193.456

18.2 Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Resultado de venda de participação (a)	25	26.385	25	26.617
Resultado de mais valia de investimento (b)	-	(9.959)	-	(9.959)
Outras provisões (c)	(3.134)	(709)	(3.134)	(780)
Baixa de imobilizado	-	(5.667)	-	(5.667)
Provisão demandas judiciais (nota 12.1)	-	-	83	-
Outras receitas e despesas	(268)	7	(201)	(125)
	(3.377)	10.057	(3.227)	10.086

- (a) Refere-se a venda da participação da controladora no Suzano Shopping.
(b) Valor referente ao resultado de mais valia sobre aquisição de participação societária na Hesa 74.
(c) Valor referente provisão perda de adiantamento reembolso de perdas resultados Suzano Shopping decorrente de acordo na venda da propriedade

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Juros sobre aplicações financeiras	636	1.256	2.326	3.474
Variação monetária ativa	8	57	8	3.296
Outras receitas financeiras	2.340	225	2.480	452
Receita financeira	2.984	1.538	4.814	7.222
Variação monetária passiva	-	(861)	(3.235)	(1.598)
Despesas bancárias	(13)	(12)	(165)	(242)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(18.164)	(9.595)	(70.985)	(51.347)
Outras despesas financeiras	(207)	(53)	(658)	(996)
Despesa financeira	(18.384)	(10.521)	(75.043)	(54.183)
Resultado financeiro	(15.400)	(8.983)	(70.229)	(46.961)

20. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

20.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(1.844)	(1.469)	(6.890)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6.794	1.172	(43.137)	8.133
	6.794	(672)	(44.606)	1.243

20.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(27.590)	193.612	17.209	277.252
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	9.381	-66.168	-5.851	-94.266
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	(729)	69.579	4.957	26.223
Variação do valor justo de propriedades para investimento	342	(1.172)	12.890	65.775
Efeito do imposto de renda e contribuição social	-	-	485	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(2.200)	(2.911)	(57.087)	3.511
- Efeitos mudança regime tributação	-	-	(49.772)	3.678
- Adição provisão PECLD	(1.214)	-	(5.027)	(129)
- Constituição diferido prejuízos anos anteriores	(660)	-	(660)	-
- Outras Exclusões / Adições	(326)	(2.911)	(1.628)	(38)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	6.794	(672)	(44.606)	1.243
	-24,6%	-0,3%	-259,2%	0,4%

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

21. 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 2020:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	33.207	25.393	53.879
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	2.796	17.707	15.966	72.961
Contas a receber, líquido (Nota 4)	1.056	2.022	18.812	15.528
Total dos instrumentos ativos	3.852	52.936	60.171	142.368
Passivos				
Fornecedores	1.640	34	5.322	314
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	73.954	23.430	516.740	411.886
Debêntures (Nota 9)	206.246	152.449	367.608	317.242
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 11)	-	24.531	170.550	173.577
Total dos instrumentos passivos	281.840	200.444	1.060.220	903.019

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 2020.

	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2020		31/12/2019	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	25.393	25.393	53.879	53.879
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	15.966	15.966	72.961	72.961
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	18.812	18.812	15.528	15.528
Passivos					
Fornecedores (a)	-	5.322	5.322	314	314
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	516.740	516.740	411.886	411.886
Debêntures (Nota 9) (a)	-	367.608	367.608	317.242	317.242
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	170.550	170.550	173.577	173.577

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) 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 mencionados na nota explicativa nº 9.

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2020:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos – (nota 8)	34.682	96.264	385.794	516.740
Debêntures – (nota 9)	27.156	52.994	287.458	367.608
Contas a pagar aquisição de imóveis – (nota 10)	86.705	10.436	73.409	170.550
Total	148.543	159.694	746.661	1.054.898

(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 exercício. Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Consolidado 31/12/2020	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2021		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	25.393	Queda do CDI	2,76% 24.693	2,07% 24.182	1,38% 23.849
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	15.966	Queda do CDI	2,76% 15.526	2,07% 15.205	1,38% 14.995
Contas a receber (Nota 4)	18.812	Queda do IGP-M	4,58% 17.950	3,44% 17.334	2,29% 16.937
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	75.334	Alta do INCC	8,66% 81.858	10,83% 83.489	12,99% 85.120
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	14.800	Alta do INPC	3,34% 15.294	4,18% 15.418	5,01% 15.541
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	6.442	Alta do INPC	4,58% 6.737	5,73% 6.811	6,87% 6.885
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	73.975	-	0,00% -	0,00% -	0,00% -
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	442.647	Alta da TR	0,00% -	0,00% -	0,00% -
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	75.940	Alta do CDI	4,76% 79.553	5,95% 80.456	7,14% 81.360
Debêntures (Nota 9)	171.092	Alta do IPCA	9,32% 187.038	11,65% 191.024	13,98% 195.011
Debêntures (Nota 9)	209.846	Alta do IPCA	9,57% 229.928	11,96% 234.949	14,36% 239.969

(e) Gestão de Capital

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	884.348	729.128
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(115.017)	(132.726)
Dívida líquida	769.331	596.402
Total do patrimônio líquido	1.363.555	1.384.673
Total	2.132.886	1.981.075
Índice de alavancagem financeira	36,07%	30,10%

22. Seguros

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

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., apólice 1.180.045.318, com vigência até 30 de novembro de 2021.

23. Partes Relacionadas

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um contrato de aquisição de ativos da empresa Helbor Empreendimentos S.A. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi efetivada a compra de seis ativos no montante de R\$ 49.873 e estão previstos a aquisição de demais ativos ao longo do ano de 2021, conforme os contratos celebrados.

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

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

A Companhia possui contratos de co-incorporação com a Helbor Empreendimentos S.A. nos empreendimentos ComVem Bosque Maia (HBR 18); ComVem Wide (HBR 33); Wrobel (HBR 7) e W São Paulo Funchal (HBR 15) onde os investimentos são proporcionais à parcela do empreendimento de sua titularidade.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

23.1 – Contas a receber

Abaixo a Companhia demonstra os saldos a receber consolidados em 31 de dezembro de 2020 e 2019 entre partes relacionadas.

Partes relacionadas	Contas a Receber	
	31/12/2020	31/12/2019
HESA 129 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (a)	5	7
HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (b)	-	11
Total	5	18

(a) Saldos a receber referente alugueis com a HRB 31

(b) Saldos a receber referentes alugueis com a HBR 29

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – Investimentos Imobiliários Ltda., 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 2020 foi de R\$ 3.482 (R\$ 3.044 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) e a vigência é até 02 de março de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

23.2 – Contas a pagar

Abaixo a Companhia demonstra os saldos a pagar consolidados em 31 de dezembro de 2020 e 2019 entre partes relacionadas.

Partes relacionadas	Fornecedores		Contas a pagar de aquisição de imóveis		Outros passivos		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
HESA 164 - Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	-	-	6.442	-	6.442	-
GAIO Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	-	-	16.242	-	16.242	-
HESA 184 - Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	-	22.387	-	22.387	-
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (d)	-	-	-	-	467	-	467	-
HELBOR Empreendimentos S.A. (e)	19	-	4.335	-	-	-	4.354	-
Total	19	-	4.335	-	45.538	-	49.892	-

(a) HBR 45 referentes a aquisição 10 lojas empreendimento Visionist Cabral conforme notas explicativas nº 7 e 10.

(b) HBR 43 referentes a aquisição 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros conforme notas explicativas nº 7 e 10.

(c) HBR 28 referentes a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema conforme notas explicativas nº 7 e 10.

(d) HBR 39 referentes reembolso das custas aquisição terreno Rua Vergueiro conforme notas explicativas nº 7 e 10.

(e) HBR Realty referente a compra de participação societária na empresa HESA 204 – Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 2.950 e compra de participação na empresa HESA 205 – Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 1.385 conforme notas explicativas nº 6.1, 6.3 e 11, valores em fornecedores referente aluguel e condomínio.

A Companhia mantém contrato de sublocação de imóveis para fins comerciais, com a Helbor Empreendimentos S.A. assinado em 01 de março de 2018, onde está localizada sua filial de São Paulo. O valor pago de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 204 (R\$ 191 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) e a vigência do contrato é até 28 de fevereiro de 2021, com reajuste anual pelo IGP-M.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

No exercício de 2019 a Companhia realizou a captação de recursos (mútuo) junto ao presidente do conselho de administração da Companhia e acionista controlador (pessoa física) da Hélio Borenstein S/A, Controladora da Companhia, esses recursos foram liquidados durante o exercício de 2019, conforme descrito abaixo:

Data do empréstimo	Valor	Índice de reajuste	Data do vencimento	Data da liquidação
12/04/2019	R\$ 10.000	100% CDI + 1% a.a.	11/07/2019	10/07/2019
24/09/2019	R\$ 4.000	100% CDI + 2% a.a.	24/10/2019	23/10/2019
04/10/2019	R\$ 6.000	100% CDI + 2% a.a.	04/11/2019	04/11/2019
23/10/2019	R\$ 5.000	100% CDI + 2% a.a.	22/11/2019	07/11/2019

23.3. Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos principais executivos e administradores da Companhia e de suas controladas são resumidas como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Salários e honorários	719	342
Encargos sociais	143	68
	862	410

24. 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				Total
	31/12/2020				
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos (a)	
Ativo					
Ativo circulante	84.902	44.947	18.625	6.317	154.791
Outros ativos não circulantes	413.590	11.824	4.024	44.149	473.587
Propriedades para investimento	665.686	551.742	320.073	447.810	1.985.311
Total do ativo	1.164.178	608.513	342.722	498.276	2.613.689
Passivo					
Passivo circulante	144.321	13.042	27.996	68.824	254.183
Passivo não circulante	395.962	357.864	205.923	36.202	995.951
Patrimônio líquido	623.895	237.607	108.803	393.250	1.363.555
Total do passivo	1.164.178	608.513	342.722	498.276	2.613.689
Receita	12.513	31.749	24.451	8.620	77.333
Custo e despesas	(42.986)	(37.980)	(22.523)	(9.124)	(112.613)
Varição do valor justo de propriedades para investimento	4.038	2.944	12.463	18.466	37.911
Resultado de equivalência patrimonial	12.320	2.261	-	(3)	14.578
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	8.239	(10.385)	(41.824)	(636)	(44.606)
Prejuízo líquido do exercício	(5.876)	(11.411)	(27.433)	17.323	(27.397)

(a) Estacionamentos, self storage e outros negócios

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Consolidado				Total
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos (a)	
Ativo					
Ativo circulante	83.380	12.220	69.349	2.969	167.918
Outros ativos não circulantes	375.762	10.976	3.607	500	390.845
Propriedades para investimento	587.371	532.800	549.183	126.308	1.795.662
Total do ativo	1.046.513	555.996	622.139	129.777	2.354.425
Passivo					
Passivo circulante	49.157	15.611	28.748	976	94.492
Passivo não circulante	359.824	339.977	173.725	1.734	875.260
Patrimônio líquido	637.532	200.408	419.666	127.067	1.384.673
Total do passivo	1.046.513	555.996	622.139	129.777	2.354.425
Receita	12.511	27.311	25.132	2.996	67.950
Custo e despesas	(22.322)	(25.062)	(11.533)	(2.364)	(61.281)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	126.922	32.107	21.854	12.573	193.456
Resultado de equivalência patrimonial	77.127	-	-	-	77.127
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	3.704	(17.698)	15.563	(326)	1.243
Lucro líquido do exercício	197.942	16.658	51.016	12.879	278.495

(a) Estacionamentos, self storage e outros negócios

25. Eventos subsequentes

1. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de janeiro de 2021, os acionistas da Companhia deliberaram e aprovaram as seguintes ações e/ou definições:

1.1. Realização da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações"), com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476 e com esforços de colocação no exterior ("Oferta Restrita");

1.2. Realização da Oferta Restrita sem direito de preferência e sem a concessão de direito de prioridade aos acionistas da Companhia, na forma do artigo 172, inciso I, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações") e do artigo 9º-A, inciso II, da Instrução CVM 476

2. Em Reunião do Conselho da Administração realizada em 21 de janeiro de 2021, os conselheiros da Companhia deliberaram e aprovaram as seguintes ações e/ou definições:

2.1. A aprovação do preço por ação ordinária no valor nominal de R\$ 19,10 (valor expresso em reais), no âmbito da oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta Restrita", respectivamente);

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- 2.2. Aprovação do aumento de capital no valor de R\$ 729.620 em decorrência da Oferta Restrita, dentro do limite do capital autorizado da Companhia, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia;
 - 2.3. Aprovação da subscrição de 38.200.000 novas de Ações emitidas em razão do aumento de capital realizado no âmbito da Oferta Restrita
 3. Criação de Plano de Opção de Compra de Ações aos diretores da Companhia e suas controladas, a vigência do plano está condicionada à Oferta Pública de Ações da Companhia conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de agosto de 2020.
-

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das Demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação e opinião pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua aprovação pelo conselho de administração e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, para deliberação pelos acionistas.

Mogi das Cruzes, 29 de março de 2021.

Djalma Soares dos Santos Junior

Coordenador

Rodolpho Amboss

Membro

José Luiz Acar Pedro

Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 29 de março de 2021 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Mogi das Cruzes, 29 de março de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho

Diretor Presidente

Luiz Henrique Peres

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 29 de março de 2021 por BDO RCS Auditores Independentes SS, auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Mogi das Cruzes, 29 de março de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho

Diretor Presidente

Luiz Henrique Peres

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores