

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--------------------------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	30
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
----------------------------------------------	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	69
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
-------------------------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71
--------------------------------------------------------------------	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.140.781	1.446.988
1.01	Ativo Circulante	600.846	61.910
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	290	45.713
1.01.02	Aplicações Financeiras	594.499	2.796
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	594.499	2.796
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	594.499	2.796
1.01.03	Contas a Receber	542	1.056
1.01.03.01	Clientes	542	1.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.036	4.010
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.036	4.010
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.479	8.335
1.01.08.03	Outros	1.479	8.335
1.01.08.03.01	Outros ativos	22	6.783
1.01.08.03.02	Adiantamentos	1.457	1.552
1.02	Ativo Não Circulante	1.539.935	1.385.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	50.549	10.398
1.02.01.07	Tributos Diferidos	13.822	10.398
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	36.727	0
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	36.727	0
1.02.02	Investimentos	1.488.977	1.374.304
1.02.02.01	Participações Societárias	1.460.540	1.345.867
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	951.411	941.222
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	509.129	404.645
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	28.437	28.437
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	28.437	28.437
1.02.04	Intangível	409	376
1.02.04.01	Intangíveis	409	376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.140.781	1.446.988
2.01	Passivo Circulante	117.025	89.916
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.257	582
2.01.01.01	Obrigações Sociais	674	393
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	674	393
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	583	189
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	583	189
2.01.02	Fornecedores	2.393	1.640
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.393	1.640
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	41.641	33.478
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	25.636	18.201
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	25.636	18.201
2.01.04.02	Debêntures	16.005	15.277
2.01.04.02.01	Debêntures	16.005	15.277
2.01.05	Outras Obrigações	58.295	40.792
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	20.360	4.335
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	20.360	4.335
2.01.05.02	Outros	37.935	36.457
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	37.896	36.418
2.01.06	Provisões	13.439	13.424
2.01.06.02	Outras Provisões	13.439	13.424
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.439	13.424
2.02	Passivo Não Circulante	248.229	255.131
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	241.243	246.722
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.217	55.753
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	45.217	55.753
2.02.01.02	Debêntures	196.026	190.969
2.02.01.02.01	Debêntures	196.026	190.969
2.02.02	Outras Obrigações	2.699	4.122
2.02.02.02	Outros	2.699	4.122
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.699	4.122
2.02.03	Tributos Diferidos	4.287	4.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.287	4.287
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.287	4.287
2.03	Patrimônio Líquido	1.775.527	1.101.941
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-46.728	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-46.728	0
2.03.04	Reservas de Lucros	394.245	394.245
2.03.04.01	Reserva Legal	20.776	20.776
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	98.567	98.567
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	274.902	274.902
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.306	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	103.441	103.441
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.733	12.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.08.01	Transações de capital	12.733	12.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	847	656
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	379	513
3.01.02	Taxa de administração	641	268
3.01.03	Deduções da Receita	-173	-125
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-368	-210
3.03	Resultado Bruto	479	446
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.479	22.779
3.04.01	Despesas com Vendas	-104	-131
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.030	-1.715
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-2.464	-1.902
3.04.02.02	Despesas tributárias	-184	-97
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-382	284
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.345	24.625
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-2.345	24.625
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.000	23.225
3.06	Resultado Financeiro	-7.730	-5.299
3.06.01	Receitas Financeiras	2.421	379
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.151	-5.678
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-12.730	17.926
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.424	0
3.08.02	Diferido	3.424	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-9.306	17.926
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-9.306	17.926
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,09018	0,27583
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,09018	0,27583

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-9.306	17.926
4.03	Resultado Abrangente do Período	-9.306	17.926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-13.568	5.374
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.992	-287
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-12.730	17.926
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	27	16
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	2.345	-24.625
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	42	6.184
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-300	24
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	8.624	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	0	188
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-11.576	5.661
6.01.02.01	Contas a receber	814	433
6.01.02.02	Adiantamentos	95	-157
6.01.02.03	Tributos a recuperar	-26	1.838
6.01.02.04	Outros ativos	6.761	-1.363
6.01.02.05	Fornecedores	753	406
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	675	-839
6.01.02.10	Outros passivos	54	5.343
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-36.727	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	16.025	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-708.765	-20.475
6.02.01	Investimentos	-121.987	-24.197
6.02.02	Dividendos recebidos	4.985	332
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-591.703	-135
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-60	-43
6.02.07	Redução de capital - em controladas	0	3.569
6.02.11	Outras movimentações	0	-1
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	676.910	-9.711
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-3.143	-9.711
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-2.839	0
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	-46.728	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-45.423	-24.812
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45.713	35.231
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	290	10.419

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-46.728	0	0	0	682.892
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-46.728	0	0	0	-46.728
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.306	0	-9.306
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.306	0	-9.306
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-46.728	394.245	-9.306	116.174	1.775.527

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.926	0	17.926
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.926	0	17.926
5.07	Saldos Finais	591.522	0	415.041	17.926	105.532	1.130.021

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	962	735
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	321	467
7.01.02	Outras Receitas	641	268
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-368	-210
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-298	-210
7.02.04	Outros	-70	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	594	525
7.04	Retenções	-27	-16
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-27	-16
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	567	509
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	76	25.004
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.345	24.625
7.06.02	Receitas Financeiras	2.421	379
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	643	25.513
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	643	25.513
7.08.01	Pessoal	1.689	949
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.387	722
7.08.01.02	Benefícios	231	176
7.08.01.03	F.G.T.S.	71	51
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-2.884	349
7.08.02.01	Federais	-2.910	338
7.08.02.03	Municipais	26	11
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.144	6.289
7.08.03.01	Juros	10.086	5.626
7.08.03.03	Outras	1.058	663
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-9.306	17.926
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.306	17.926

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	3.350.102	2.613.689
1.01	Ativo Circulante	692.128	154.791
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.707	99.051
1.01.02	Aplicações Financeiras	618.364	15.966
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	618.364	15.966
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	618.364	15.966
1.01.03	Contas a Receber	18.180	18.812
1.01.03.01	Clientes	18.180	18.812
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.792	5.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.792	5.659
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.085	15.303
1.01.08.03	Outros	12.085	15.303
1.01.08.03.01	Outros ativos	2.820	7.418
1.01.08.03.02	Adiantamentos	9.265	7.885
1.02	Ativo Não Circulante	2.657.974	2.458.898
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	42.490	37.754
1.02.01.07	Tributos Diferidos	35.350	30.484
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.140	7.270
1.02.01.10.03	Outros ativos	7.140	7.270
1.02.02	Investimentos	2.611.015	2.417.525
1.02.02.01	Participações Societárias	535.082	432.214
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.075.933	1.985.311
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	2.075.933	1.985.311
1.02.04	Intangível	4.469	3.619
1.02.04.01	Intangíveis	4.469	3.619

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	3.350.102	2.613.689
2.01	Passivo Circulante	307.687	254.183
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.946	1.450
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.351	1.255
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	2.351	1.255
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	595	195
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	595	195
2.01.02	Fornecedores	27.729	5.322
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	27.729	5.322
2.01.03	Obrigações Fiscais	247	1.127
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	247	1.127
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	247	1.127
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	73.401	61.838
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	45.256	34.682
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	45.256	34.682
2.01.04.02	Debêntures	28.145	27.156
2.01.04.02.01	Debêntures	28.145	27.156
2.01.05	Outras Obrigações	203.364	184.446
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	64.927	49.873
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	64.927	49.873
2.01.05.02	Outros	138.437	134.573
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	71.874	67.426
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	66.524	67.108
2.02	Passivo Não Circulante	1.003.400	995.951
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	835.573	822.510
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	489.822	482.058
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	489.822	482.058
2.02.01.02	Debêntures	345.751	340.452
2.02.01.02.01	Debêntures	345.751	340.452
2.02.02	Outras Obrigações	63.101	68.715
2.02.02.02	Outros	63.101	68.715
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	58.251	57.904
2.02.02.02.04	Outros Passivos	4.850	10.811
2.02.03	Tributos Diferidos	104.643	104.643
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	104.643	104.643
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	104.643	104.643
2.02.04	Provisões	83	83
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	83	83
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	83	83
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.039.015	1.363.555
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-46.728	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-46.728	0
2.03.04	Reservas de Lucros	394.245	394.245
2.03.04.01	Reserva Legal	20.776	20.776

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	98.567	98.567
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	274.902	274.902
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.306	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	103.441	103.441
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.733	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.733	12.733
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	263.488	261.614

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	19.127	19.507
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	22.037	21.544
3.01.02	Taxa de administração	1.024	438
3.01.03	Deduções da Receita	-4.686	-2.717
3.01.04	Outras receitas	752	242
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.086	-3.545
3.03	Resultado Bruto	16.041	15.962
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.469	21.710
3.04.01	Despesas com Vendas	-258	-235
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.989	-3.163
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-4.267	-3.265
3.04.02.02	Despesas tributárias	-337	-201
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-385	303
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-222	25.108
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-222	25.108
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.572	37.672
3.06	Resultado Financeiro	-24.913	-19.958
3.06.01	Receitas Financeiras	2.721	1.147
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.634	-21.105
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.341	17.714
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	4.619	556
3.08.01	Corrente	-247	-240
3.08.02	Diferido	4.866	796
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-9.722	18.270
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-9.722	18.270
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-9.306	17.926
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-416	344
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,09018	0,27583
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,09018	0,27583

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-9.722	18.270
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-9.722	18.270
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-9.306	17.926
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-416	344

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	38.786	26.614
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.223	27.228
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-14.341	17.714
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	144	118
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	222	-25.108
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	-5.959	28.311
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-597	5.499
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	15.387	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	1.921	694
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	42.009	-614
6.01.02.01	Contas a receber	1.229	-4.123
6.01.02.02	Adiantamentos	-1.380	376
6.01.02.03	Tributos a recuperar	867	2.215
6.01.02.04	Outros ativos	4.728	-2.059
6.01.02.05	Fornecedores	22.407	1.862
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	616	-2.860
6.01.02.10	Outros passivos	-1.512	3.975
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	15.054	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-797.352	-29.904
6.02.01	Investimentos	-103.850	-1.748
6.02.02	Dividendos recebidos	760	0
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-602.398	2.339
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-994	-96
6.02.05	Propriedades para Investimento	-90.622	-30.159
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-247	-240
6.02.11	Outras movimentações	-1	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	698.222	-14.804
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	21.097	4.548
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	3.200	-34.901
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-2.157	-3.065
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-9.099	0
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	2.289	18.614
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	-46.728	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-60.344	-18.094
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99.051	59.765
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.707	41.671

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-46.728	0	0	0	682.892	0	682.892
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-46.728	0	0	0	-46.728	0	-46.728
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.306	0	-9.306	1.874	-7.432
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.306	0	-9.306	-416	-9.722
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	2.290	2.290
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	2.290	2.290
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-46.728	394.245	-9.306	116.174	1.775.527	263.488	2.039.015

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095	272.578	1.384.673
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095	272.578	1.384.673
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.926	0	17.926	18.957	36.883
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.926	0	17.926	344	18.270
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	18.613	18.613
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	18.613	18.613
5.07	Saldos Finais	591.522	0	415.041	17.926	105.532	1.130.021	291.535	1.421.556

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	19.955	21.082
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.314	20.814
7.01.02	Outras Receitas	641	268
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.085	-3.545
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.135	-3.545
7.02.04	Outros	-950	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	16.870	17.537
7.04	Retenções	-144	-118
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-144	-118
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	16.726	17.419
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.499	26.255
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-222	25.108
7.06.02	Receitas Financeiras	2.721	1.147
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	19.225	43.674
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	19.225	43.674
7.08.01	Pessoal	1.729	949
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.416	722
7.08.01.02	Benefícios	240	176
7.08.01.03	F.G.T.S.	73	51
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-2.165	1.705
7.08.02.01	Federais	-2.238	1.639
7.08.02.03	Municipais	73	66
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.383	22.751
7.08.03.01	Juros	27.243	20.975
7.08.03.03	Outras	2.140	1.776
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-9.722	18.269
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.306	17.926
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-416	343

Comentário do Desempenho



“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 1º TRIMESTRE DE 2021

2021 começa marcando história da Companhia com a realização de sua abertura de capital, reafirmando o compromisso com o crescimento da Companhia.

MOGI DAS CRUZES – 17 de maio 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 primeiro trimestre de 2021, 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”) demonstra a seguir a evolução de seus indicadores.

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



- Centros de Conveniência (ComVem): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, em especial na cidade de São Paulo e Grande São Paulo.
- Edifícios Corporativos (HBR 3A): plataforma voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alta qualidade nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- Shopping Centers (HBR Malls): plataforma voltada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers, fundamentalmente em cidades com apenas um único ativo e que demonstrem potencial econômico para exploração e crescimento.

Comentário do Desempenho







- 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 encerrou o período com um portfólio de 29 ativos que representam 209.822 m² de área bruta locável, sendo 138.511 m² próprios.

Plataforma	Ativos	ABL Total (m2)	ABL Própria (m2)	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

Dos ativos já dentro da Companhia, 2021 contará com a entrega de 4 novos ComVems, além do Hotel Hilton Garden Inn, na Avenida Rebouças, em São Paulo, pertencente à HBR Opportunities.

O primeiro entregue no início de abril de 2021 foi o ComVem Bosque Maia (Guarulhos-SP), empreendimento com 3.190 m², inicia operações com marcas relevantes firmadas

Comentário do Desempenho



como Minuto Pão de Açúcar, Pizza Hut, Bullguer, Stake Factory, Cacau Show, Óticas Diniz dentre outras. Os demais serão o Wide (Avenida Rebouças-São Paulo -SP), Santana (Alto de Santana - São Paulo - SP) e Curitiba (Curitiba-PR), que representam uma área total de 6.353 m², sendo 3.580 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 Bosque Maia - Guarulhos - SP



DESTAQUES EM DESENVOLVIMENTO

Neste primeiro trimestre de 2021, obtivemos aprovação final 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. As obras estão previstas para iniciar no mês de junho de 2021, assim que obtivermos a autorização para execução.

Iniciaram ainda duas novas obras dos ComVems Harmonia (SP) e Limão (SP), que totalizam 4.182 m², e nos próximos meses será dado início às obras do ComVem Anália Franco (SP), com área de 4.101 m².



HBR Corporate Tower Pinheiros – São Paulo



Comentário do Desempenho



DESTAQUES OPERACIONAIS

Extensão da Pandemia – COVID-19

O primeiro trimestre de 2021 foi marcado pela extensão dos impactos da pandemia COVID-19, com maior efeito sobre os empreendimentos no mês de março. O mercado como um todo teve que reagir às decisões de maiores restrições em determinadas propriedades/atividade, buscando uma redução na curva de contaminações no país.

Com as restrições mais severas entrando em vigor no início de março, as atividades de shopping center foram novamente suspensas, além de reduzir o apetite por parte de lojistas e locatários potenciais.

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 atravessar mais este desafio lado a lado com os parceiros dos empreendimentos. A análise de descontos, de acordo com cada situação, vem representando algo entre 30% e 50% no caso dos shopping centers, a exemplo do que ocorreu em 2020, no período de fechamento.

Nas demais plataformas não houve grandes impactos em 2021, exceto uma redução no ritmo de conversão de novos locatários. 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.

A recuperação iniciou 2021 mais lenta na plataforma HBR Malls, pressionada pelo fechamento no mês de março, o que resultou em uma queda nas vendas de -28,9% em relação ao mesmo período de 2020, sendo que o grau mais acentuado foi em março.

No caso dos ComVems, as vendas neste primeiro trimestre apresentaram crescimento de 8,9% ante igual período de 2020, justificado pela positiva performance nas atividades de alimentação, fast food e farmácias. Isso reforça o potencial dos ComVems como atividades resilientes no mercado de varejo de proximidade.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta acumulada do primeiro trimestre de 2021 totalizou **R\$23.813**, aumento de **7,15%** comparada ao mesmo período do trimestre anterior, provocado por efeitos positivos de correções de aluguéis no final de 2020 e início de 2021 pelo IGP-M.

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 primeiro trimestre de 2021:

	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Receita de aluguel	22.037	21.544	2,29%
Taxa de administração	1.024	438	133,79%
Outras Receitas	752	241	212,03%
Receita Bruta	23.813	22.223	7,15%

RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida do primeiro trimestre de 2021 totalizou **R\$19.127**, com ligeira redução em relação ao primeiro trimestre de 2020, em decorrência de um aumento das deduções correspondentes à descontos em acordos firmados em 2020 e implementados ao final dos seus respectivos cumprimentos.

	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Receita bruta	23.813	22.223	7,15%
Deduções da receita	(4.686)	(2.718)	72,41%
Receita Líquida	19.127	19.507	-1,95%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram no primeiro trimestre de 2021 (**R\$4.267**), ocasionando um aumento de **30,69%** em relação ao primeiro trimestre de 2020.

O aumento decorre dos efeitos de implementação de um plano de participação nos resultados para os colaboradores da empresa, montante que é provisionado mensalmente, independente da apuração se dar apenas no exercício de 2022.

Além disso, algumas despesas adicionais com prestadores de serviço como engenharia e advogados, por conta de obras terem sido iniciadas e pelo processo de diligência para aquisição do projeto HBR 3A Paulista.

Comentário do Desempenho



	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Despesas com pessoal	(2.033)	(1.126)	80,55%
Serviços profissionais	(1.973)	(1.432)	37,78%
Depreciação e amortização	(144)	(118)	22,03%
PECLD	597	(253)	-335,97%
Despesas gerais	(744)	(336)	121,43%
Despesas Gerais e Administrativas	(4.267)	(3.265)	30,69%

RESULTADO FINANCEIRO

No encerramento do primeiro trimestre de 2021, as receitas financeiras totalizaram **R\$2.721** frente **R\$1.147** no primeiro trimestre de 2020, aumento de **137,23%** no comparativo do resultado financeiro, decorrente das receitas financeiras sobre o montante captado no IPO da Companhia.

Já as despesas financeiras totalizaram **(R\$27.634)**, aumento de **30,94%** comparado ao mesmo período do trimestre anterior. A despesa maior decorre dos novos financiamentos contratados e liberados ao longo de 2020 para suportar o desenvolvimento de novos empreendimentos, bem como dívidas pontuais contratadas para reforço de liquidez durante o período mais agudo da pandemia.

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

	1T21	1T20	1T21 x 1T20
Receitas de aplicações financeiras	2.667	1.032	158,43%
Varição monetária ativa	-	6	-100,00%
Outras receitas financeiras	54	109	-50,46%
Receitas Financeiras	2.721	1.147	137,23%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(25.392)	(20.364)	24,69%
Varição monetária passiva	(1.632)	(555)	194,05%
Despesas bancárias	(42)	(37)	13,51%
Outras despesas financeiras	(568)	(149)	281,21%
Despesas Financeiras	(27.634)	(21.105)	30,94%
Resultado Financeiro	(24.913)	(19.958)	24,83%

PREJUÍZO DO PERÍODO

A Companhia registrou prejuízo de **(R\$9.722)** ao final do primeiro trimestre de 2021. Este resultado está diretamente ligado ao impacto negativo das despesas financeiras oriundas de novos financiamentos/projetos e nas despesas administrativas, ligadas serviços de terceiros para obras e diligencia de aquisições realizadas.

Comentário do Desempenho



EBITDA E EBITDA AJUSTADO

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 e demonstrações contábeis intermediárias.

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.

	1T21	1T20
Resultado antes IR e CS	(14.341)	17.714
(-) Receitas Financeiras	(2.721)	(1.147)
(+) Despesas Financeiras	27.634	21.105
(+) Depreciação e Amortização	144	118
EBITDA	10.716	37.790
Receita Líquida	19.127	19.506
Margem EBITDA	56%	194%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	385	(303)
(+/-) Resultado de Avaliação Patrimonial	-	-
(+/-) Resultado em Participações Societárias	222	(25.108)
EBITDA Ajustado	11.323	12.379
Receita Líquida	19.127	19.506
Margem EBITDA Ajustado	59%	63%

Comentário do Desempenho



GERAÇÃO DE CAIXA DA COMPANHIA

Segue o demonstrativo de geração de caixa da Companhia:

	1T21
Dívida Líquida (Início do Período)	769.331
Dívida Líquida (Final do Período)	251.903
Cash Burn (Geração de Caixa)	517.428
Aumento de Capital	(729.620)
Dividendos	-
Cash Burn (Geração de Caixa) ex-dividendos e ex-aumento de capital	(212.192)
Endividamento Total	908.974
Disponibilidades	(657.071)
Dívida Líquida	251.903
Patrimônio Líquido Consolidado	2.039.015
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	12,35%

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

Comentário do Desempenho



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

- **Disponibilidades** – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas correntes
- **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

As Informações Trimestrais - ITR foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR”.

Estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações contábeis anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações contábeis anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A Companhia e suas controladas, através 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. Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se

Comentário do Desempenho



substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, BDO RCS Auditores Independentes S/S., não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("HBR Realty" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar, Jardim Armênia, CEP: 08580-500 - Helbor Concept – Edifício Corporate, na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão - Novo Mercado - sob a sigla HBRE3.

Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty atua no desenvolvimento e administração de propriedades imobiliárias comerciais. 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 31/03/2021	Segmentos	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada em conjunto	280.000
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	162.757
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	92.327
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wrobel	Em desenvolvimento	ComVem	RJ	Controlada	83.069
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	575.181
HBR Estacionamentos Ltda.	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	128.547
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Hotel Ibis	Operação	Outros	SP	Controlada	47.508
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	W São Paulo	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	187.221
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Concept Office	Operação	Corporativo	SP	Controlada	43.520

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/03/2021	Segmentos	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	349.650
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wide	Obras em andamento	Corporativo	SP	Controlada	112.288
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Power Center	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	41.020
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Urupema	Obras em andamento	Comvem	SP	Controlada	74.345
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	143.000
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	199.974

Avaliação dos impactos da COVID-19 nos negócios e informações contábeis intermediárias da Companhia.

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020, destacando a importância sobre os eventuais efeitos que a COVID-19 poderia trazer para os negócios da Companhia e os respectivos impactos nas demonstrações contábeis, 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 para assegurar a saúde e aplicação dos 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, que iniciaram o ano em ritmo de recuperação, tiveram novamente suas atividades suspensas temporariamente no início do mês de março de 2021, em decorrência do aumento de novos casos de contaminação por COVID19. Durante este período, os locatários menos impactados cumpriram seus compromissos com os aluguéis normalmente, enquanto outros mais impactados tiveram uma avaliação mais detalhada caso a caso, de acordo com o grau de impacto em sua atividade.

No caso dos ComVems, as vendas no primeiro trimestre de 2021 apresentaram crescimento de 8,9%, puxadas pelas atividades de alimentação e drogarias.

No que diz respeito aos escritórios corporativos da plataforma HBR 3A, não houve registro de impactos em decorrência das restrições impostas pelo Estado e Cidade de São Paulo.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Durante este período, a Companhia tratou com discricionariedade as situações dos lojistas e demais locatários, buscando sempre o equilíbrio necessário e com objetivo de atravessar mais este desafio lado a lado com os parceiros dos empreendimentos. A análise de descontos, de acordo com cada situação, representará algo entre 30% e 50% no caso dos shopping centers, a exemplo do que ocorreu em 2020, no período de fechamento.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção encerraram o primeiro trimestre de 2021 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.

Os financiamentos para a produção de obras estão todos contratados, e a liberação desses recursos está ocorrendo normalmente por parte dos agentes financeiros, de acordo com as medições de obras. A Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2021 com 05 obras em andamento, contando com financiamento para suportar os custos de obras, com liberações acontecendo de acordo com a evolução física.

A Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2021 com uma sólida situação financeira e liquidez para suportar seus investimentos e desafios deste momento de mercado, reforçada ainda mais com a conclusão da captação de recursos na oferta pública inicial de ações, no montante bruto de R\$ 729.620. Além disso, continua contando com grande acesso a crédito junto às instituições financeiras e mercado de capitais.

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

Por fim, neste primeiro trimestre de 2021, a Companhia concluiu a aquisição dos 12 ativos remanescentes da Helbor, totalizando R\$ 121.339. A ampla maioria dos investimentos na entrada nos empreendimentos já foi quitada, sendo pequena parcela sendo paga no ciclo construtivo. A partir de agora, a Companhia passará a incorrer em investimentos para o desenvolvimento, de acordo com cada um dos cronogramas de execução previstos para os próximos anos.

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 informações contábeis intermediárias e principais práticas contábeis

2.1. Base de Preparação

As Informações Contábeis Intermediárias Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

CPC 47 (IFRS 15). As informações contábeis individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As informações contábeis intermediárias trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As informações contábeis intermediárias trimestrais 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 informações contábeis intermediárias.

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

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

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

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

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

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações contábeis intermediárias Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa nº 2.6 das Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Essas Informações contábeis intermediárias não incluem todos os requerimentos de demonstrações contábeis anuais ou completas e, dessa forma, devem ser lidas em conjunto com as demonstrações contábeis completas da Companhia do exercício anterior, conforme facultado pelo Ofício Circular nº 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 17 de maio de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

2.3. Continuidade operacional

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

Período	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo circulante	600.846	61.910	692.128	154.791
(-) Passivo circulante	117.025	89.916	307.687	254.183
Capital circulante líquido	483.821	(28.006)	384.441	(99.392)

2.4. Base de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2021	31/12/2020
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.	Integral	100,00	100,00
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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2021	31/12/2020
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.	Integral	60,00	60,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	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. (a)	Integral	-	99,99
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR Estacionamento Ltda.	Integral	99,99	99,99
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99	99,99
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.	Integral	100,00	100,00
HESA 205 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	70,00	70,00

- a) Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50, o resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e também conforme acordo realizado na mesma data a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial.
- b) SPEs constituídas durante o período de 01 de janeiro de 2021 a 31 de março de 2021.

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

esse controle deixe de existir. As informações contábeis intermediárias das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intercompanhias, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intercompanhias, são eliminados por completo.

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

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/03/2021	31/12/2020
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
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Equivalência patrimonial	30,00	-
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Equivalência patrimonial	30,00	4,50
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Equivalência patrimonial	30,25	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (d)	Equivalência patrimonial / participação indireta	25,00	25,00
Estacionamento do Mogi Shopping (e)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

- Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50, o resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e também conforme acordo realizado na mesma data a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial.;
- Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96;
- Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia através da sua controladora realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159;
- Participação em Sociedade em Contas de Participação – SCP.

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.6. Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 9 - *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*), CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras (IAS 1 -

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Presentation of Financial Statements) e ajustes de apresentação identificados pela Companhia, em 31 de março de 2021 estão sendo reapresentadas, para o seu aperfeiçoamento, sem alteração de valores divulgados anteriormente, decorrentes dos seguintes assuntos:

Nota Explicativa nº 10 – Contas a pagar de aquisição de imóveis - Aprimoramento na divulgação dos saldos entre partes relacionadas, realizando a reclassificação dos saldos entre empresas do grupo para uma melhor leitura e análise dos saldos existentes no balanço patrimonial.

Nota Explicativa nº 12 – Outros passivos - Aprimoramento na divulgação dos saldos entre partes relacionadas, realizando a reclassificação dos saldos entre empresas do grupo para uma melhor leitura e análise dos saldos existentes no balanço patrimonial.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	290	45.713	7.896	73.658
Aplicações financeiras (a)	-	-	30.811	25.393
	290	45.713	38.707	99.051

(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.

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (a)	403.535	-	423.992	-
Aplicações financeiras (b)	187.308	-	187.308	9.507
Aplicações financeiras (c)	3.656	2.796	7.064	6.459
	594.499	2.796	618.364	15.966

(a) Aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Bradesco S.A.), com remuneração entre 102 e 103% do CDI com prazos de resgate entre 90 e 180 dias;

(b) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Itaú S.A.) com remuneração de 99% do CDI e prazo de resgate 30 dias.

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aluguéis a receber (a)	146	485	7,399	8,306
Créditos a receber (b)	368	639	368	639
Contas a receber Mogi Shopping (c)	-	-	15,244	15,711
Contas a receber Suzano Shopping (d)	58	220	4,407	4,573
Linearização da receita (e)	116	162	6,006	5,440
Outras contas a receber	13	10	1,055	1,039
Total	701	1.516	34.479	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(159)	(460)	(16,299)	(16,896)
Total	542	1.056	18.180	18.812
Circulante	542	1.056	18.180	18.812

- (a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;
 (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 de acordo CPC R2 – Arrendamentos.

Os contratos vigentes são atualizados pelo IGP-M de acordo com a vigência do contrato. Em 31 de março de 2021, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
A Vencer	613	1.260	18,248	19,315
Vencidos até 30 dias	-	1	2,061	1,675
Vencidos de 30 a 60 dias	2	4	1,214	1,347
Vencidos de 61 a 90 dias	2	-	1,532	1,222
Vencidos de 91 a 120 dias	1	4	890	1,299
Vencidos de 121 a 180 dias	1	31	1,561	2,690
Vencidos de 181 a 365 dias	12	5	4,766	4,230
Vencidos há mais de 365 dias	70	211	4,207	3,930
Total	701	1.516	34.479	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(159)	(460)	(16,299)	(16,896)
	542	1.056	18.180	18.812

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2019	(24)	(5.246)
Constituições – (nota 18)	(436)	(11,650)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2020	(460)	(16,896)
Reversão – (nota 18)	301	597
Saldos PECLD em 31 de março de 2021	(159)	(16,299)

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 31 de março de 2021

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

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 o saldo de provisão constituído é suficiente em 31 de março de 2021.

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

5. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Tributos retidos a recuperar (a)	200	275	218	501
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	104	1.207
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	3.836	3.735	4.470	3.951
	4.036	4.010	4.792	5.659

- (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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(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 período	Investimento	Resultado de equivalência patrimonial
	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2020	31/03/2020
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	5.394	133	3.236	80
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	74.954	(1.094)	67.459	(985)
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	34.399	(174)	22.359	(113)
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	59.174	(1)	59.174	(1)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	9.979	11	5.978	11
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	16.161	22	9.050	12
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	(13.424)	-	(13.424)	-
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	10.411	397	10.410	397
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	200.464	(422)	120.599	(254)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	4.232	14	3.809	13
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	20.957	(62)	18.862	(56)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	23.848	14	19.079	12
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	4.567	(362)	4.587	(362)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	9.995	(33)	9.994	(33)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	24.058	(134)	24.055	(134)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	14.363	(174)	14.363	(174)
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	14.683	7	14.681	7
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	12.943	23	6.472	11
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	23.165	306	23.163	306
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	135.129	(153)	107.252	(122)
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.690	(7)	2.690	(7)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	1.131	(63)	1.131	(63)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	13.314	(5)	13.312	(5)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	11.168	(694)	11.187	(694)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	100	(2)	100	(2)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	37.297	(52)	11.189	(16)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	29.399	(26)	29.399	(26)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	40.786	30	40.782	30
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	561	-	561	-
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	5	5	4	5
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	10	-	10	-

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	17.287	17.220	(433)	-	10.372	10.332	(260)	-
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	255	6	-	-	255	6	-	-
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	1.697	190	(94)	-	1.527	171	(84)	-
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	26.693	25.660	1.032	641	24.024	23.094	929	577
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	1.807	7	-	-	1.806	7	-	-
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13	14	(1)	(1)	13	14	(1)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	945	5	20	20	944	5	20	-
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13.211	8.801	(389)	(1)	13.210	8.800	(389)	(1)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	49	49	-	(1)	49	49	-	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	190.359	190.339	20	(3)	114.215	114.202	12	(2)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda. (b) / (d)	100,00	-	(15)	-	(15)	-	(15)	-	(15)	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR Estacionamentos Ltda	99,99	99,99	128.912	128.240	(78)	(270)	128.899	128.227	(79)	(270)
HBR Estação de Fundos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	505	1.091	313	117	505	1.091	313	117
Suzano Estacionamento Ltda.	99,99	99,99	613	599	14	(12)	613	599	14	(12)
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	62	51	11	4	25	20	5	1
Suzano Water Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	28	25	4	1	11	10	2	-
HESA 204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.117	593	3	3	1.117	593	3	3
HESA 205 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	3.623	1.612	(29)	-	2.536	1.128	(20)	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	331.511	326.658	3.653	36.341	220.985	217.750	2.435	24.225
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	269.093	272.640	(3.548)	(2.028)	148.001	149.952	(1.952)	(1.116)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	26.451	25.764	(1.012)	(558)	13.226	12.882	(506)	(279)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.479	17.850	(1.171)	(1.199)	9.239	8.925	(586)	(599)

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (C)	30,00	99,99	56.707	7	22.775	(1)	17.012	7	(1)	(1)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	4,50	152.702	152.393	(53)	-	45.810	6.858	(16)	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	30,25	-	78.955	-	-	-	23.766	-	-	-
Mais Valla Investimentos (e)	-	-	-	-	-	-	27.436	6.578	-	-
Total							1.447.101	1.332.443	(2.704)	24.625
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (a)							(13.439)	(13.424)		
Ativo não circulante - Investimentos							1.460.540	1.345.867		
Total							1.447.101	1.332.443		

- (a) Aumento de participação societária em empresas controladas:
Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96;
Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159;
- (b) Classificada como provisão para perda com investimentos (passivo - não circulante).
- (c) Redução de participação societária em empresas controladas:
Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50, o resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e também conforme acordo realizado na mesma data a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial.;
- (d) Aquisição novas participações societárias:
SPEs constituídas durante o período de 01 de janeiro de 2021 a 31 de março de 2021.
- (e) 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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

6.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

6.2.1. Detalhes dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/03/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	331.511	328.658	3.653	36.341	220.985	217.750	2.435	26.270
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	269.093	272.640	(3.548)	(2.028)	148.001	149.952	(1.952)	(1.116)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	26.451	25.764	(1.012)	(558)	13.226	12.882	(506)	(279)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.479	17.850	(1.171)	(1.199)	9.239	8.925	(586)	(599)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	-	56.707	-	22.775	-	17.012	-	(1)	-
Hesa 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	30,00	4,50	152.702	152.393	(53)	-	45.810	6.858	(16)	-
Hesa 159 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	55,25	25,00	78.565	77.982	(17)	-	43.166	19.496	(10)	-
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	(30)	413	683	2.836	(18)	327	414	832
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais Valia Investimentos (c)	-	-	-	-	-	-	37.161	15.524	-	-
Total							535.082	432.214	(222)	25.108

- (a) Redução de participação societária em empresas controladas:
Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50, o resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e também conforme acordo realizado na mesma data a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial.
- (b) Aumento de participação societária em empresas controladas:
Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96;
Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159;
- (a) Mais valia gerada na aquisição de empresas e negócios, classificados como investimento na Companhia conforme CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.332.443	1.233.510
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	20.988	74.774
(+) Adições – Aquisições (a)	101.000	40.044
(-) Baixas (b)	-	(24)
(-) Redução de capital (c)	-	(13.094)
(-) Recebimento de dividendos (d)	(4.985)	(623)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(2.345)	(2.144)
Saldo final	1.447.101	1.332.443

(a) Aumento de participação societária em empresas controladas:

Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou a compra de 30% de participação na empresa HBR 50 do sócio Vale Azul, pelo montante de R\$ 17.000;

Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a compra de 25,50% de participação na empresa HESA 96 do sócio HELBOR (parte relacionada) pelo montante de R\$ 54.000;

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.

Em 23 de dezembro de 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 de 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 de 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.

(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.

(d) Recebimento de dividendos:

No período de 01 de janeiro de 2021 a 31 de março de 2021 a Companhia recebeu dividendos das investidas HBR 27 Empreendimentos Imobiliários de R\$ 3.889, HBR Gestão de Fundos Imobiliários de R\$ 900 e HBR 10 Empreendimentos Imobiliários de R\$ 196;
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\$ 331.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	432.214	362.377
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	2.850	15.827
(+) Adições – Aquisições (a)	101.000	41.851
(-) Recebimento de dividendos (b)	(760)	(2.419)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(222)	14.578
Saldo Final	535.082	432.214

(a) Aumento de participação societária

Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou a compra de 30% de participação na empresa HBR 50 do sócio Vale Azul, pelo montante de R\$ 17.000, em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a compra de 25,50% de participação na empresa HESA 96 do sócio HELBOR (parte relacionada) pelo montante de R\$ 54.000 e em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia através da sua controlada HBR 47 realizou a compra de 30,25% de participação da empresa HESA 159 da HELBOR (parte relacionada) no montante de R\$ 30.000;

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\$ 3.1.051 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 Mogji Shopping no montante de R\$ 760.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	28.437	27.430	1.985.311	1.795.662
(+) Adições (a)	-	-	53.283	84.058
(+) Aquisições (b)	-	-	37.339	70.921
(-) Baixas (c)	-	-	-	(3.241)
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	-	1.007	-	37.911
Saldo Final	28.437	28.437	2.075.933	1.985.311

(a) Refere-se a obras e benfeitorias nos imóveis
No período findo em 31 de março de 2021, os principais impactos foram nos empreendimentos HBR 22 – ComVem Santana R\$ 5.883, HBR 33 – Wide 8.564, HBR 35 – Urupema R\$ 15.252 e HBR 51 – João Moura R\$ 19.574;

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

(b) Aquisições de propriedades

No período findo em 31 de março de 2021, a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, HBR 41 – Nove de Julho R\$ 1.581, HBR 52 – Ecoville R\$ 3.500, HBR 53 – Enxovia R\$ 7.664, HBR 54 – Chapéus Cury R\$ 263, HBR 55 – Conselheiro Carrão R\$ 8.995, HBR 56 – Rua da Balsa R\$ 2.222, HBR 57 – Dom Jaime R\$ 3.465, HBR 58 – Brigadeiro R\$ 1.500, HBR 59 – Rua Canário R\$ 8.000 e HBR 60 – Upper House R\$ 150, ambas aquisições compradas da Helbor conforme nota explicativa nº 11;

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 e reembolso de custas iniciais no montante de R\$ 467, 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 11, HBR 28 aquisição de unidades no empreendimento Window Moema no montante de R\$ 22.387 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 11, HBR 45 aquisição de unidades no empreendimento Visionist Cabral no montante de R\$ 6.442 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 11, 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 da Helbor conforme nota explicativa nº 11 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.

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

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, atualizado anualmente no 4º trimestre por avaliadores independentes.

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 31/03/2021 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	2.075.933	2.157.738	81.805	1.997.527	(78.406)

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. Para o período findo em 31 de março de 2021, não tivemos mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Financiamento (a)	TR	8,37% a 15%	853	913	366.279	364.840
Capital de giro (b)	CDI	1,99% a 3,95%	70.000	73.085	72.626	75.940
Financiamento de obras (c)	TR	11%	-	-	99.128	77.807
Custos antecipados a amortizar (d)			-	(44)	(2.955)	(1.847)
Total			70.853	73.954	535.078	516.740
Circulante			25.636	18.201	45.256	34.682
Não circulante			45.217	55.753	489.822	482.058

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxa contratadas de TR mais taxas de juros de 8,37% a 15%;
- (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 mais a taxa de juros de 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 período findo em 31 de março de 2021 no montante de R\$ 317, com a taxa de 10,48% (R\$ 573 em 31 de março de 2020).

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	73.954	23.430	516.740	411.886
Captações (a)	-	70.000	21.097	117.362
Pagamento do principal + juros	(3.143)	(20.515)	3.200	(53.282)
Encargos sobre financiamentos	42	1.039	(5.959)	40.774
Saldo final	70.853	73.954	535.078	516.740

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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.
- (b) No período findo em 31 de março de 2021, a Companhia por meio de suas controladas HBR 18, HBR 32, HBR 33 e HESA 204 obtiveram captação para financiamento de obra junto ao Banco Bradesco nos montantes de R\$ 7.424, R\$ 2.973, R\$ 9.918 e R\$ 782, 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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2022	19.783	41.031	34.030	58.806
2023	25.238	14.523	46.274	34.722
2024	196	199	22.212	34.722
2025 em diante	-	-	387.306	353.808
	45.217	55.753	489.822	482.058

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 período findo em 31 de março de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Debêntures (a)	IPCA	6,00% a 6,25%	214.721	209.846	386.138	380.938
(-) Custos a amortizar (b)			(2.690)	(3.600)	(12.242)	(13.330)
Total			212.031	206.246	373.896	367.608
Circulante			16.005	15.277	28.145	27.156
Não circulante			196.026	190.969	345.751	340.452

- (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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	206.246	152.449	367.608	317.242
Captações (a)	-	50.000	-	50.000
Pagamento do principal + juros	(2.839)	(11.121)	(9.099)	(32.129)
Encargos sobre financiamentos	8.624	14.918	15.387	32.495
Saldo final	212.031	206.246	373.896	367.608

(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.

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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2022	12.004	14.858	21.109	26.497
2023	14.858	14.858	26.497	26.497
2024	14.858	14.858	26.497	26.497
2025 em diante	154.306	146.395	271.648	260.961
	196.026	190.969	345.751	340.452

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:

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

- 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 período findo em 31 de março de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	15.170	14.800
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	24.061	24.190
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	48.006	48.639
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.	10.325	9.986
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.488	2.672
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.445	1.445
HESA 204 Investimentos Imobiliários (a)	1.614	1.614
Total	124.775	125.012
Circulante	66.524	67.108
Não circulante	58.251	57.904

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

10.1. Movimentação do período

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	24.531	125.012	173.577
(+) Adições e atualizações (a)	-	-	1.920	5.449
(+) Aquisições (b)	-	-	-	61.149
(-) Baixas (c)	-	(24.531)	(2.157)	(69.625)
(-) Outros (d)	-	-	-	(45.538)
Saldo Final	-	-	124.775	125.012

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(a) Juros e atualização monetária

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

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 11).

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 11).

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 16.242 (nota explicativa nº 11).

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 11).

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 Convem pelo montante de R\$ 11.791

(c) Histórico de baixas mais relevantes

No exercício findo em 31 de dezembro de 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.

No período findo em 31 de março de 2021, a Companhia efetuou a amortização parcial referente ao saldo a pagar da empresa HBR 33 no montante de R\$ 1.773.

10.2. Atualizações e Correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
INPC	15,170	14,800
INCC	58,331	58,625
FIXO	51,274	51,587
	124,775	125,012

11. Partes relacionadas

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

11.1 Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora	
	31/03/2021	31/12/2020
HBR 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.664	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	-
HBR 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.995	-
HBR 56 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.222	-
HBR 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.465	-
HBR 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	-
HBR 59 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.200	-
HBR 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.515	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.340	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.340	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	53	-
Total	36.727	-

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

11.2 Contas a pagar com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
HESA 164 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	5.798	6.442
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	14.512	16.242
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	20.013	22.387
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (d)	-	-	-	467
HELBOR Empreendimentos S.A. (e)	20.360	4.335	20.360	4.335
HESA 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	-	-	3.445	-
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	-	-	799	-
Total	20.360	4.335	64.927	49.873

- (a) HBR 45 referente a aquisição 10 lojas empreendimento Visionist Cabral conforme nota explicativa nº 7.
 (b) HBR 43 referente a aquisição 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros conforme nota explicativa nº 7.
 (c) HBR 28 referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema conforme nota explicativa nº 7.
 (d) HBR 39 referente reembolso das custas aquisição terreno Rua Vergueiro conforme nota explicativa nº 7.
 (e) HBR Realty referente a compra de participação societária na empresa HESA 204 – Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 2.950, compra de participação na empresa HESA 205 – Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 1.385, e compra de 25% de participação na empresa HESA 159 no montante de R\$ 30.000 conforme notas explicativas nº 6.1, 6.3., 6.2, 6.4.
 (f) HBR 52 referente a aquisição de unidades no empreendimento Landscape Ecoville conforme nota explicativa nº 7.
 (g) HBR 59 referente a aquisição de unidades no empreendimento Rua Canario conforme nota explicativa nº 7.

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 período findo em 31 de março de 2021 foi de R\$ 51 (R\$ 50 no período findo em 31 de março de 2020) e a vigência do contrato é até 28 de fevereiro de 2021 no qual sendo renegociado a renovação, com reajuste anual pelo IGP-M.

11.3. Remuneração dos administradores

Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2021, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2021 no montante de até R\$ 17.127.

Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Salários e honorários	309	86
Encargos sociais	62	17
	371	103

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Remuneração variável

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

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Receita diferida	2	3	5.838	4.271
Créditos imobiliários recebidos (a)	16.980	13.599	16.980	13.599
Aquisição de participação societária (b)	20.914	23.815	39.149	46.393
Outras contas a pagar	2.699	3.123	14.758	13.974
Total	40.595	40.540	76.725	78.237
Circulante	37.896	36.418	71.874	67.426
Não circulante	2.699	4.122	4.851	10.811

- (a) Saldo a pagar para HBR 1 referente a intermediação na captação da debênture conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das 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\$ 10.853, saldo de R\$ 18.237 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\$ 10.060 referente a aquisição de 10% de participação do Eduardo Vieira Motta na HBR 51, operação realizada em 9 de dezembro de 2020.

13. Provisão para demandas judiciais

13.1. Prováveis

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

Natureza	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Cível	83	83
Total	83	83

13.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Trabalhista	431	431	431	431
Total	431	431	431	431

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

14. Tributos diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	10.163	7.646	25.993	22.415
Contribuição social sobre base negativa	3.659	2.752	9.357	8.069
Total	13.822	10.398	35.350	30.484

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	3.152	3.152	76.943	76.943
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	1.135	1.135	27.700	27.700
Total	4.287	4.287	104.643	104.643

Atualização é realizada no 4ITR anualmente de acordo com o ajuste a valor justo das propriedades para investimento.

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 31 de março de 2021 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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.

15.2. Gastos com oferta pública de ações

Os custos de transação incorridos na captação de recursos por meio de Oferta Pública de Ações realizada em 26 de janeiro de 2021, totalizaram R\$ 46.728 e foram contabilizados em

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

conta redutora destacada no Patrimônio líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

15.3. 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 não teve transações de capital no período findo em 31 de março de 2021, portanto, o saldo da conta permaneceu em R\$ 12.733. (R\$ 12.733 em 31 de dezembro de 2020).

15.4. Ajuste de avaliação patrimonial

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

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

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição.

15.5. Reserva de lucro - Destinação do resultado

15.5.1 Reserva legal

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

15.5.2 Reserva de lucro

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

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

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.776	98.567	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 março de 2021	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.

15.5.3 Reserva para retenção de lucro

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

15.5.4 Política de distribuição de dividendos

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

- 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.

	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	(20.796)
Constituição da reserva legal – 5%	-
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	(20.796)
Efeito de mudança em participações controladas	-
Base de cálculo dos dividendos	(20.796)
Dividendos obrigatórios (25%) antes da Reserva de lucros a realizar	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

15.6. 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.

	31/03/2021	31/03/2020
Lucro/Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(9.306)	17.926
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	92.153.425	194.966.943
Prejuízo básico por ação - R\$	(0,13)	0,09

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 período.

	31/03/2021	31/03/2020
Lucro/Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(9.306)	17.926
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	194.966.943
Lucro/Prejuízo por ação - R\$	(0,09)	0,09

16. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Receita de aluguel de imóveis (a)	379	505	20.970	21.115
Estacionamento	-	-	392	1.832
Prestação de serviço - Taxa de administração	641	269	641	438
Linearização da receita	-	(17)	675	279
Outras receitas (b)	-	8	1.135	548
Descontos concedidos (c)	(58)	(30)	(2.726)	(2.718)
Tributos sobre as receitas	(115)	(79)	(1.960)	(1.987)
	847	656	19.127	19.507

- (a) No período findo em 31 de março de 2021, 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\$ 2.418 correspondente a 13% da receita líquida total (em 31 de março de 2020 o cliente representava o montante de R\$ 2.635 correspondente a 14% da receita líquida).
- (b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.
- (c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

17. Custos

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Condomínio	(64)	(46)	(404)	(402)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(47)	(15)	(861)	(1.224)
Comissões	(41)	(64)	(298)	(531)
Custos de cessão de direitos	-	-	(119)	(217)
Aluguel de imóveis	(174)	(50)	(692)	(1.004)
Serviços de manutenção	(42)	(35)	(656)	(128)
Outros Custos	-	-	(56)	(39)
	(368)	(210)	(3.086)	(3.545)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Despesas com pessoal	(1.953)	(1.126)	(2.003)	(1.126)
Serviços consultoria	(699)	(510)	(1.973)	(1.432)
Depreciação e amortização	(27)	(16)	(144)	(118)
PECLD (nota 4)	301	-	597	(253)
Despesas gerais	(86)	(250)	(744)	(336)
	(2.464)	(1.902)	(4.267)	(3.265)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Outras provisões (a)	(804)	284	(804)	282
Outras receitas e despesas	422	-	419	21
	(382)	284	(385)	303

(a) Valor referente provisão perda de adiantamento reembolso de perdas resultados Suzano Shopping decorrente de acordo na venda da propriedade

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Juros sobre aplicações financeiras	2.401	329	2.667	1.032
Variação monetária ativa	-	6	-	6
Outras receitas financeiras	20	44	54	109
Receita financeira	2.421	379	2.721	1.147
Variação monetária passiva	(359)	(128)	(1.632)	(555)
Despesas bancárias	(4)	(3)	(42)	(37)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.563)	(5.496)	(25.392)	(20.364)
Outras despesas financeiras	(115)	(51)	(568)	(149)
Despesa financeira	(10.151)	(5.678)	(27.634)	(21.105)
Resultado financeiro	(7.730)	(5.299)	(24.913)	(19.958)

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

21.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(247)	(240)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.424	-	4.866	796
	3.424	-	4.619	556

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020	01/01/2021 a 31/03/2021	01/01/2020 a 31/03/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(12.730)	17.926	(14.341)	17.713
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	4.328	(6.095)	4.876	(6.022)
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.333)	8.373	(75)	8.537
Efeito do imposto de renda e contribuição social presumido	-	-	130	-
Adições e exclusões permanentes e outros	429	1.146	(1.506)	910
- Adição provisão PECLD	(171)	-	(70)	-
- Outras Exclusões / Adições	186	(2.278)	(241)	(1.958)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	3.424	-	4.619	556
	-26,9%	0,0%	-32,2%	3,1%

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 março de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3,1)	-	-	30,811	25,393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	594,499	2,796	618,364	15,966
Contas a receber, líquido (Nota 4)	542	1,056	18,180	18,812
Total dos instrumentos ativos	595.041	3.852	667.355	60.171
Passivos				
Fornecedores	2,393	1,640	27,729	5,322
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	70,853	73,954	535,078	516,740
Debêntures (Nota 9)	212,031	206,246	373,896	367,608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	124,775	125,012
Total dos instrumentos passivos	285.277	281.840	1.061.478	1.014.682

(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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(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	31/03/2021		31/12/2020	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	30.811	30.811	25.393	25.393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	618.364	618.364	15.966	15.966
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	18.180	18.180	18.812	18.812
Passivos					
Fornecedores (a)	-	27.729	27.729	5.322	5.322
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	535.078	535.078	516.740	516.740
Debêntures (Nota 9) (a)	-	373.896	373.896	367.608	367.608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	124.775	124.775	125.012	125.012

(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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(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)	45.256	56.242	433.580	535.078
Debêntures – (nota 9)	28.145	47.606	298.145	373.896
Contas a pagar aquisição de imóveis – (nota 10)	66.524	7.398	50.853	124.775
Total	139.925	114.246	782.578	1.033.749

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(d) Análise de sensibilidade

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

	Consolidado 31/03/2021	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2021		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	30.811	Queda do CDI	2,76% 24.693	2,07% 24.182	1,38% 23.849
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	618.364	Queda do CDI	2,76% 15.526	2,07% 15.205	1,38% 14.995
Contas a receber (Nota 4)	18.180	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)	58.331	Alta do INCC	8,66% 81.858	10,83% 83.489	12,99% 85.120
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	15.170	Alta do INPC	3,34% 15.294	4,18% 15.418	5,01% 15.541
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	51.275	N/A	0,00% -	0,00% -	0,00% -
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	465.407	Alta da TR	0,00% -	0,00% -	0,00% -
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	72.626	Alta do CDI	4,76% 79.553	5,95% 80.456	7,14% 81.360
Debêntures (Nota 9)	214.721	Alta do IPCA	9,32% 187.038	11,65% 191.024	13,98% 195.011
Debêntures (Nota 9)	171.417	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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(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 informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	908.974	884.348
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários.	657.071	(115.017)
Dívida líquida	1.566.045	769.331
Total do patrimônio líquido	2.039.014	1.363.555
Total	3.605.059	2.132.886
Índice de alavancagem financeira	43,44%	36,07%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

Em janeiro de 2021, a Companhia adotou o programa de participação nos resultados para os colaboradores, conforme política interna aprovada pelos Administradores. Em 31 de março de 2021, a provisão é de R\$ 251, registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Obrigações trabalhistas e tributárias”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado.

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

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

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (*vesting period*) pelos administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado *Black & Scholes*.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra ações (“*stock options*”) para os administradores.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“*stock options*”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

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

Quantidades, valores e prazos dos planos

	<u>Planos outorgados em:</u>
	<u>2021</u>
Data da outorga	21/01/2021
Quantidade de ações	1,123,918
	5 (cinco) anos
	4 (quatro) anos
Prazo de carência para o exercício	3 (três) anos
	21/01/2026
	21/01/2025
Vencimento para o exercício	21/01/2024
Preço médio de exercício	17,52

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

23. 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.

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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 31 de março de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

	Consolidado				Total
	31/03/2021				
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos (a)	
Ativo					
Ativo circulante	39.574	35.356	16.554	600.644	692.128
Outros ativos não circulantes	491.012	11.627	5.089	74.313	582.041
Propriedades para investimento	739.273	566.995	320.073	449.592	2.075.933
Total do ativo	1.269.859	613.978	341.716	1.124.549	3.350.102
Passivo					
Passivo circulante	178.447	17.141	28.144	83.955	307.687
Passivo não circulante	406.839	358.376	206.467	31.719	1.003.401
Patrimônio líquido	684.573	238.461	107.105	1.008.875	2.039.014
Total do passivo	1.269.859	613.978	341.716	1.124.549	3.350.102
Receita	3.692	6.920	6.363	2.152	19.127
Custo e despesas	(14.590)	(6.663)	(8.840)	(3.153)	(33.246)
Resultado de equivalência patrimonial	(637)	424	-	(9)	(222)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	3.457	230	1.058	(126)	4.619
Prejuízo líquido do período	(8.078)	911	(1.419)	(1.136)	(9.722)

(a) Estacionamentos, self storage e outros negócios

	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

(a) Estacionamentos, self storage e outros negócios

	Consolidado				Total
	31/03/2020				
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos	
Receita	2.954	8.718	6.080	1.755	19.507
Custo e despesas	(10.615)	(7.366)	(7.050)	(1.870)	(26.901)
Resultado de equivalência patrimonial	25.108	-	-	-	25.108
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(132)	-	743	(55)	556
Lucro líquido do período	17.315	1.352	(227)	(170)	18.270

(a) Estacionamentos, self storage e outros negócios

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 17 de maio de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)**PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA 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 Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 31 de março de 2021, acompanhadas do Relatório da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua aprovação pelo conselho de administração e o seu encaminhamento à Reunião do conselho de administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 17 de maio de 2021.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

José Luiz Acar Pedro
Membro

Rodolpho Amboss
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 17 de maio de 2021 por BDO RCS Auditores Independentes SS, auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2021.

Mogi das Cruzes, 17 de maio de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho
Diretor Presidente

Luiz Henrique Peres
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 17 de maio de 2021 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 31 de março de 2021.

Mogi das Cruzes, 17 de maio de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho
Diretor Presidente

Luiz Henrique Peres
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores