

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas – método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

COMENTÁRIOS DE DESEMPENHO REFERENTE AO ANO DE 2021

MOGI DAS CRUZES – 28 de março de 2022 – A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao ano 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.

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



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

Além das plataformas de negócio expostas anteriormente, a Companhia possui uma atuação no mercado de fundos imobiliários, em que presta o serviço de Consultoria Imobiliária, por meio da plataforma HBR Reits. Atualmente a Companhia presta este serviço para o Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana HBRH11.

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 36 ativos que representam 225.228 m² de área bruta locável, sendo 147.176 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
	25	27.696	23.143	84%
	2	17.533	13.037	74%
	3	114.341	59.598	52%
	6	65.658	51.398	78%
	36	225.228	147.176	65%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com um relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 295.187 m², sendo 189.441 m² própria.

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
	30	103.139	88.411	86%
	8	146.419	77.281	53%
	2*	19.000	9.455	50%
	2	26.629	14.294	54%
	42	295.187	189.441	64%

(*) Projetos de expansão dos Shoppings Mogi 10.000 m² e Suzano 9.000 m².

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 520.415 m² sob gestão, sendo 336.617 m² própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2022 e 2025.

ENTREGAS

Deste portfólio em desenvolvimento, 2021 contou com a entrega de 5 novos ComVems, além do Hotel Hilton Garden Inn, na Avenida Rebouças, em São Paulo, sob a HBR Opportunities.

O primeiro empreendimento entregue foi o ComVem Bosque Maia em abril. Localizado em Guarulhos, SP, o empreendimento possui área de 3.190 m² e conta com marcas como Minuto Pão de Açúcar, Pizza Hut, Bullguer, Stake Factory, Espaço Laser, Cacau Show e Blue Fit. Os lojistas estão em fase de implantação de suas operações e atualmente estamos com 95% da ABL comercializada.

O ComVem Wide, situado na avenida Rebouças, SP, dispõe de uma área bruta locável de 2.671,16 m² e entrou em operação em outubro de 2021. O empreendimento encontra-se 100% comercializado, com marcas como Outback, Çá-Vá, Tradi, Kuna, Casa Bauducco, Espaço Laser e Cinemark.

ComVem Santo Amaro, situado na Av. Santa Amaro, 1.411, conta com área bruta locável de 352,32 m² e entrou em operação em agosto de 2021.

O ComVem Santana, situado na avenida Voluntários da Pátria, conta com área bruta locável de 1.774 m² e entrou em operação em novembro de 2021, já 100% comercializado com as operações do supermercado St Marché e Cobasi.

O ComVem Barra Funda, situado na Av. Marquês de São Vicente, 1619, com área bruta locável de 601,39 m² e entrou em operação em novembro de 2021 contando com as marcas como Spoleto, Localiza, Domino's e Giraffas.

Já o Hotel Hilton Garden Inn, situado na Avenida Rebouças entrou em operação em dezembro de 2021 com 170 suítes, apresenta área total de 5.084,0 m², sendo 1.525,2 m² de área própria.

DESTAQUES OPERACIONAIS

Extensão da Pandemia – COVID-19

O quarto trimestre 2021 foi marcado pela continuação da retomada das atividades de varejo de uma forma geral, proporcionada pela aceleração e consolidação da vacinação em todo o país, que por sua vez resultou na queda acentuada da disseminação de novos casos e consequente retirada das restrições de circulação e horários de funcionamento em todos os perfis de empreendimentos.

A retomada das vendas e da performance financeira dos empreendimentos vem confirmando esse cenário positivo e recolocando os empreendimentos em seus níveis operacionais prévios à pandemia.

A estratégia adotada pela Companhia, ao aplicar discricionariedade nas situações com os locatários caso a caso, tem refletido efeitos positivos ao impulsionar a retomada, através diminuição da quantidade bem como a intensidade dos descontos e passamos a ser muito mais seletivos especificamente nas plataformas ComVem e HBR *Malls*.

As demais plataformas também refletiram uma melhora no ambiente de negócios, com absorção líquida de áreas no ComVem, a manutenção dos níveis de ocupação na plataforma HBR 3A.

Em números, as vendas da plataforma HBR *Malls* registraram crescimento de 19% no quarto trimestre de 2021 em comparação ao quarto trimestre de 2020, 4% em relação ao quarto trimestre de 2019.

Em relação à plataforma ComVem, as vendas no quarto trimestre de 2021 representaram um crescimento de 34% ante o quarto trimestre de 2020, e 28% ante o quarto trimestre de 2019, mantendo os destaques para as operações de alimentação, serviços e farmocosméticos, consolidando a força deste segmento de varejo de conveniência e proximidade junto ao público consumidor.

No que diz respeito aos escritórios corporativos da plataforma HBR 3A, registramos neste trimestre um aumento significativo na circulação e utilização dos espaços por colaboradores dos locatários, confirmando a tendência de retorno da força de trabalho aos escritórios. Isto denota uma perspectiva positiva para a plataforma, que conta com um importante portfólio de ativos em desenvolvimento em bairros nobres da cidade de São Paulo.

O macro cenário vivido neste quarto trimestre reforça as boas perspectivas para os meses subsequentes.

Aquisição de ativos Cyrela

Em 23 de agosto de 2021, foram celebrados instrumentos particulares de compromissos de compra e venda de imóveis e outras avenças entre subsidiárias integrais da Companhia, na qualidade de compradoras, e sociedades controladas pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Cyrela”), na qualidade de vendedoras, com interveniência da Cyrela e da Companhia na qualidade de garantidoras das obrigações assumidas por suas controladas, tendo por objeto a aquisição de unidades autônomas não residenciais e fachadas ativas em empreendimentos da Cyrela localizados na Cidade de São Paulo, nos quais serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários de uso misto.

O valor total atribuído aos imóveis é de R\$284.700, que não estão registrados nas demonstrações contábeis da Companhia devidos eles estarem em cláusula suspensiva, com base nos contratos a expectativa de lançamento será de 12 meses contados da assinatura do contrato.

A transação faz parte da estratégia de posicionamento da Companhia no segmento de fachadas ativas e na expansão qualitativa do seu portfólio sob a plataforma ComVem, nos principais pontos da Cidade de São Paulo.

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta acumulada em 2021 totalizou R\$105.600, aumento de 18% comparada ao mesmo período do ano anterior, provocado por efeitos positivos nas locações. Na linha de Outras receitas, mostra variação negativa no ano em função de menores receitas com locação de máquinas e equipamentos no Shopping Suzano.

A tabela a seguir apresenta a abertura da receita bruta, dividida entre receitas de aluguel, receitas de taxa de administração e outras receitas ocorridas em 2021 e 2020:

	2021	2020	Var % 2021 x 2020
Receita de aluguel	99.520	83.572	19%
Taxa de administração	3.503	3.384	4%
Outras receitas	2.577	2.894	-11%
Receita bruta	105.600	89.850	18%

RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida em 2021 totalizou R\$87.902, com aumento de 14% em relação ao ano de 2020. O aumento na linha de deduções da receita, teve como principal motivo as deduções concedidas junto aos lojistas especialmente na plataforma HBR *Malls* devido aos impactos da pandemia COVID-19.

	2021	2020	Var % 2021 x 2020
Receita bruta	105.600	89.850	18%
Deduções da receita	(17.698)	(12.517)	41%
Receita líquida	87.902	77.333	14%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram em 2021 (R\$26.842), ocasionando um aumento de 5% em comparação a 2020.

O aumento decorre de despesas relacionados e alteração de estrutura para preparação pós IPO, uma vez que desde o início do seu processo, a Companhia veio reforçando estruturas e implementando políticas e aspectos de governança que refletem em aumento de despesas.

Neste caso, vale destacar que os principais aumentos nas despesas são decorrentes da implementação da central de serviços compartilhados, composta por áreas de suporte à Companhia, a política de participação no resultado com metas corporativas, remuneração de órgãos de observação e governança como Conselho de Administração e Comitê de Auditoria, programa de incentivo de longo prazo para os executivos, serviços de auditoria, publicação de balanços e documentos.

	2021	2020	Var % 2021 x 2020
Despesas com pessoal	(14.716)	(5.147)	186%
Serviços contratados	(7.003)	(6.054)	16%
Depreciação e amortização	(622)	(521)	19%
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa- PECLD	(1.816)	(11.650)	-84%
Despesas gerais	(2.685)	(2.296)	17%
Despesas gerais e administrativas	(26.842)	(25.668)	4%

RESULTADO FINANCEIRO

No encerramento do ano de 2021, as receitas financeiras totalizaram R\$24.245 frente R\$4.814 no mesmo período de 2020, aumento de 404% decorrente das receitas financeiras sobre as aplicações oriundas do IPO.

Já as despesas financeiras totalizaram (R\$123.436) em 2021, aumento de 64% comparado ao mesmo período de 2020. A despesa a maior decorre das novas operações contratadas neste intervalo, além do impacto do IPCA nas operações indexadas. Além disso, houve ainda um impacto pontual na linha de outras despesas financeiras, que concentram as concessões de abatimentos de encargos financeiros por atraso de lojistas dos empreendimentos como ComVem e HBR Malls, ambos decorrentes da pandemia COVID-19 juntamente com a necessidade de renegociações.

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

	2021	2020	Var % 2021 x 2020
Receitas de aplicações financeiras	23.802	2.326	923%
Variação monetária ativa	102	8	1.177%
Outras receitas financeiras	341	2.480	-86%
Receita financeira	24.245	4.814	404%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(113.849)	(70.985)	60%
Variação monetária passiva	(7.250)	(3.235)	124%
Despesas bancárias	(360)	(165)	118%
Outras despesas financeiras	(1.977)	(658)	200%
Despesa financeira	(123.436)	(75.043)	64%
Resultado financeiro	(99.191)	(70.229)	41%

LUCRO DO PERÍODO

A Companhia registrou lucro de R\$180.479 ao final de 2021. Este resultado está diretamente ligado ao impacto positivo da variação do valor justo de propriedades para investimento e melhor performance em receitas da Companhia.

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.

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.

	2021	2020
Resultado antes IR e CS	210.349	17.209
(-) Receitas Financeiras	(24.245)	(4.814)
(+) Despesas Financeiras	123.436	75.043
(+) Depreciação e Amortização	622	521
EBITDA	310.162	87.959
Receita Líquida	87.902	77.333
Margem EBITDA	353%	114%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	(17.755)	3.227
(+/-) Resultado de Avaliação Patrimonial	(253.039)	(37.911)
(+/-) Resultado em Participações Societárias	5.114	(14.578)
EBITDA Ajustado	44.482	38.697
Receita Líquida	87.902	77.333
Margem EBITDA Ajustado	51%	50%

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	2021	2020
Endividamento Total	1.067.774	884.348
(-) Disponibilidades	(493.723)	(115.017)
Dívida líquida	574.051	769.331
Total do Patrimônio Líquido	2.351.497	1.363.555
Índice de alavancagem financeira	24%	56%

A Companhia contou com o aumento de capital em 2021 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 uma relevante redução da alavancagem, dando ainda mais espaço para investimentos e crescimento do negócio.

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

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., “BDO”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2021. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2021.

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

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração a valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 22.580 mil na Controladora e R\$ 2.732.448 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nºs 2.6.6 e 7, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Transações com partes relacionadas

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

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

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

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021.

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

Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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



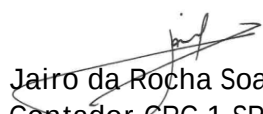
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

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

São Paulo, 28 de março de 2022.



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


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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	3.854	45.713	50.645	99.051
Títulos e valores mobiliários	3.2	421.243	2.796	443.078	15.966
Contas a receber	4	446	1.056	28.398	18.812
Adiantamentos	-	1.416	1.552	14.074	7.885
Tributos a recuperar	5	4.309	4.010	4.709	5.659
Outros ativos	-	22.741	6.783	26.229	7.418
Total do ativo circulante		454.009	61.910	567.133	154.791
Não circulante					
Tributos diferidos	14.1	36.783	10.398	61.088	30.484
Partes relacionadas	11.1	116.802	-	2.705	-
Outros ativos	-	3.475	-	89.692	7.270
Investimentos	6.1 e 6.2	1.724.713	1.345.867	309.947	432.214
Propriedades para investimento	7	22.580	28.437	2.732.448	1.985.311
Imobilizado e intangível líquido	-	2.656	376	5.349	3.619
Total do ativo não circulante		1.907.009	1.385.078	3.201.229	2.458.898
Total do ativo		2.361.018	1.446.988	3.768.362	2.613.689

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	40.828	18.201	60.952	34.682
Debêntures	9	33.063	15.277	41.530	27.156
Fornecedores	-	2.360	1.640	7.775	5.322
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	1.517	582	3.923	2.577
Partes relacionadas	11.2	27.757	17.934	63.724	87.447
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	36.989	43.133
Provisão para perda de investimentos	6.1	20.000	13.424	-	-
Dividendos a pagar	-	39	39	39	39
Outros passivos	12	1.050	22.819	22.823	53.827
Total do passivo circulante		126.614	89.916	237.755	254.183
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	14.282	55.753	491.834	482.058
Debêntures	9	322.257	190.969	473.458	340.452
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	57.880	57.904
Provisão para tributos diferidos	14.2	1.815	4.287	146.049	104.643
Provisão para demandas judiciais	13.1	-	-	6	83
Outros passivos	12	2.619	4.122	9.883	10.811
Total do passivo não circulante		340.973	255.131	1.179.110	995.951
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	1.321.142	591.522	1.321.142	591.522
Gastos com oferta pública de ações	15.2	(34.451)	-	(34.451)	-
Programa de opção compra de ações		1.773	-	1.773	-
Ajuste de avaliação patrimonial	15.4	106.854	103.441	106.854	103.441
Transações de capital	15.3	12.733	12.733	12.733	12.733
Reserva de lucros	15.5.2	485.380	394.245	485.380	394.245
Reserva legal		28.584	20.776	28.584	20.776
Reserva de lucros a realizar		135.655	98.567	135.655	98.567
Reserva de lucros		321.141	274.902	321.141	274.902
Total do patrimônio líquido controladora		1.893.431	1.101.941	1.893.431	1.101.941
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	458.066	261.614
Total patrimônio líquido		1.893.431	1.101.941	2.351.497	1.363.555
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.361.018	1.446.988	3.768.362	2.613.689

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita líquida	16	3.430	3.412	87.902	77.333
Aluguel de imóveis próprios		1.389	2.056	99.520	83.572
Taxa de administração		2.540	2.054	3.503	3.384
Outras Receitas		-	-	2.577	2.894
(-) Deduções da receita		(499)	(698)	(17.698)	(12.517)
Custos	17	(1.329)	(843)	(14.049)	(11.965)
Lucro bruto		2.101	2.569	73.853	65.368
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	18	(18.465)	(9.613)	(26.842)	(25.668)
Despesas comerciais	-	(695)	(197)	(1.287)	(687)
Despesas tributárias	-	(1.253)	(435)	(1.864)	(837)
Outras despesas e receitas	19.2	17.500	(3.377)	17.755	(3.227)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	(7.269)	1.007	253.039	37.911
Resultado de equivalência patrimonial	6.1 e 6.2	180.230	(2.144)	(5.114)	14.578
Resultado antes do resultado financeiro		172.149	(12.190)	309.540	87.438
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(49.833)	(18.384)	(123.436)	(75.043)
Receitas financeiras	20	21.901	2.984	24.245	4.814
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		144.217	(27.590)	210.349	17.209
Imposto de renda e contribuição social correntes	21	-	-	(2.158)	(1.469)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21	11.946	6.794	(27.712)	(43.137)
Lucro/(prejuízo) líquido do período		156.163	(20.796)	180.479	(27.397)
Lucro/(prejuízo) do exercício atribuível à:					
Acionistas controladores				156.163	(20.796)
Acionistas não controladores				24.316	(6.601)
				180.479	(27.397)
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação (em reais)	15.6	1,51	-0,31		

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro/(prejuízo) do exercício	156.163	(20.796)	180.479	(27.397)
(-) Deduções da receita				
Outros resultados abrangentes	(3.413)	-	(3.413)	-
Total do resultado abrangente do exercício	152.750	(20.796)	177.066	(27.397)
Total do resultado do período atribuível à:				
Acionistas controladores			152.750	(20.796)
Acionistas não controladores			24.316	(6.601)
Resultado abrangente do exercício			177.066	(27.397)

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os períodos findos em
31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Gastos com oferta pública de ações	Programa opções compra ações	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva de lucro			Total de reserva de lucro	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
							Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros					
Saldo em 31 de dezembro de 2019		591.522	-	-	103.441	2.091	20.776	98.567	295.698	415.041	-	1.112.095	272.578	1.384.673
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.796)	(20.796)	(6.601)	(27.397)
Absorção do prejuízo do exercício	15.5.4	-	-	-	-	-	-	-	(20.796)	(20.796)	20.796	-	-	-
Transações de capital	15.3	-	-	-	-	10.642	-	-	-	-	-	10.642	-	10.642
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.363)	(4.363)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		591.522	-	-	103.441	12.733	20.776	98.567	274.902	394.245	-	1.101.941	261.614	1.363.555
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	-	156.163	156.163	24.316	180.479
Integralização de capital - IPO		729.620	-	-	-	-	-	-	-	-	-	729.620	-	729.620
(-) Despesas Com Oferta Pública de Ações		-	(34.451)	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.451)	-	(34.451)
Constituição de reserva legal		-	-	-	-	-	7.808	-	-	7.808	(7.808)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	-	-	37.089	-	37.089	(37.089)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	-	111.266	111.266	(111.266)	-	-	-
Programa de Opção de Compra de Ações	15.2	-	-	1.773	-	-	-	-	-	-	-	1.773	-	1.773
Ajuste de Avaliação Patrimonial	15.5.2	-	-	-	3.413	-	-	-	(65.028)	(65.028)	-	(61.615)	-	(61.615)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172.136	172.136
Saldo em 31 de dezembro de 2021		1.321.142	(34.451)	1.773	106.854	12.733	28.584	135.656	321.140	485.380	-	1.893.431	458.066	2.351.497

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Das atividades operacionais					
Lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		144.217	(27.590)	210.349	17.209
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	18	160	75	622	521
Resultado de equivalência patrimonial	6.1.2 e 6.2.2	(180.230)	2.144	5.114	(14.578)
Encargos sobre financiamentos não liquidados		5.390	1.039	42.199	40.774
Encargos sobre debêntures não liquidados		44.559	14.918	67.548	32.495
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis		-	-	6.091	5.449
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa		(359)	436	1.816	11.650
Provisão para demandas judiciais		-	-	(77)	83
Programa de opção compra de ações		1.773	-	1.773	-
Baixa do Custo de Participação Societária		9.791	-	231.719	-
Baixa de investimento		-	24	-	-
Baixa de propriedades para investimento	7	-	-	50.002	3.241
Variação do valor justo de propriedades para investimento	7	7.269	(1.007)	(208.398)	(37.911)
Resultado do período ajustado		32.570	(9.961)	408.758	58.933
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos					
Contas a receber		969	530	(11.402)	(14.934)
Adiantamentos		136	(1.452)	(6.189)	3.920
Tributos a recuperar		(299)	1.897	950	1.017
Partes relacionadas ativo		(116.802)	-	(16.491)	-
Outros ativos		(19.433)	(6.764)	(87.447)	(10.007)
Fornecedores		720	1.606	2.453	5.008
Obrigações trabalhistas e tributárias		935	(1.720)	1.346	(3.180)
Partes relacionadas passivo		9.823	-	(23.723)	-
Outros passivos		(23.271)	38.243	(31.932)	73.973
Caixa líquido gerados/(aplicados) pelas atividades operacionais		(114.652)	22.379	236.323	114.730
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(2.158)	(1.469)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Investimentos		(207.456)	(114.818)	(117.880)	(57.678)
Transações de capital		-	10.642	-	10.642
Dividendos recebidos		5.625	623	3.314	2.419
Títulos e valores mobiliários		(418.447)	14.911	(427.112)	56.995
Ativo imobilizado e intangível		(2.440)	(182)	(2.352)	(485)
Aquisições de imóveis		-	-	50.192	61.149
Propriedade para investimento		(63.027)	-	(650.356)	(154.979)
Redução de capital - em controladas		-	13.094	-	-
Outras movimentações		-	-	-	(1)
Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos		(685.745)	(75.730)	(1.144.194)	(81.938)
Fluxo de caixa de financiamento					
Captação de empréstimos e financiamentos		-	70.000	119.150	117.362
Pagamentos de empréstimos e financiamentos		(24.235)	(20.515)	(125.303)	(53.282)
Captação de debêntures		118.276	50.000	118.276	50.000
Pagamentos de debêntures		(13.761)	(11.121)	(38.444)	(32.129)
Pagamento de aquisições de imóveis		-	(24.531)	(62.451)	(69.625)
Integralização de capital com recursos IPO	15.1	729.620	-	729.620	-
Pagamento de custos e comissões IPO	15.2	(51.362)	-	(51.362)	-
Efeito das participações acionistas não controladores		-	-	172.137	(4.363)
Caixa líquido gerados nas atividades de financiamentos		758.538	63.833	861.623	7.963
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		(41.859)	10.482	(48.406)	39.286
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	3.1	45.713	35.231	99.051	59.765
No final do exercício	3.1	3.854	45.713	50.645	99.051
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		(41.859)	10.482	(48.406)	39.286

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
1. Receitas				
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	1.352	1.799	90.603	78.942
1.2 Taxa de administração	2.540	2.054	2.540	2.054
1.3 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	(7.269)	1.007	253.039	37.911
	(3.377)	4.860	346.182	118.907
2. Insumos				
2.1 Custo de aluguel de imóveis	(1.026)	(490)	(10.281)	(8.591)
2.2 Custo de mercadorias vendidas	(303)	(353)	(3.607)	(3.374)
3. Valor Adicionado Bruto	(4.706)	4.017	332.294	106.942
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(160)	(75)	(622)	(521)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	(4.866)	3.942	331.672	106.421
6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia				
6.1 Resultado de participações societárias	180.230	(2.144)	(5.114)	14.578
6.2 Receitas Financeiras	21.901	2.984	24.245	4.814
	202.131	840	19.131	19.392
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	197.265	4.782	350.803	125.813
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal				
8.1.1 Remuneração direta	10.490	3.248	10.745	3.377
8.1.2 Benefícios	1.023	688	1.105	742
8.1.3 FGTS	418	243	430	263
	11.931	4.179	12.280	4.382
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	(7.822)	(5.309)	42.136	53.090
8.2.2 Estaduais	-	-	2	2
8.2.3 Municipais	102	82	319	257
	(7.720)	(5.227)	42.457	53.349
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	49.714	18.228	122.830	74.886
8.3.3 Outras	(12.823)	8.397	(7.243)	20.591
	36.891	26.625	115.587	95.477
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	156.163	-	156.162	-
8.4.2 Prejuízo do exercício	-	(20.795)	-	(20.795)
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	24.317	(6.600)
	156.163	(20.795)	180.479	(27.395)
Total distribuição do valor adicionado	197.265	4.782	350.803	125.813

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(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: plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo *built to suit*, *sale leaseback*, *+Box*, *self storage*, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras.

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

Abaixo um resumo das propriedades para investimentos:

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2021	Segmento	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada	407.000
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda	W São Paulo	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	240.011
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda	João Moura	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	137.500
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda	Wide	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada	91.836
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda	Av Paulista 2678	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada em conjunto	86.500
Total Corporativo						962.847
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	561.974
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	378.000
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	173.965
Total Shopping						1.113.939

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2021	Segmento	Local	Tipo de consolidação	Valores das propriedades para investimento
HBR 3 Investimentos Imobiliários S/A	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	149.900
HBR Estacionamento Ltda	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	131.608
HBR 4 Investimentos Imobiliários S/A	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	75.400
HBR 23 Investimentos Imobiliários S/A	Decathlon	Operação	Outros	SP	Controlada	49.600
Total Outros						406.508

HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda	Patteo Urupema	Obras em Andamento	ComVem	SP	Controlada	119.200
Total ComVem						119.200

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

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

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.

Analisando o quarto trimestre de 2021, enxergamos uma forte e contínua retomada das atividades de varejo de uma forma geral, proporcionada pela aceleração e consolidação da vacinação em massa, que por sua vez resultou na queda acentuada da disseminação de novos casos e consequente retirada das restrições de circulação e horários de funcionamento em todos os perfis de empreendimentos.

A retomada das vendas e da performance financeira dos empreendimentos vem desenhando este cenário positivo e recolocando os empreendimentos em seus níveis operacionais prévios à pandemia.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

A estratégia adotada pela Companhia em aplicar discricionariedade nas situações com os locatários caso a caso, tem refletido efeitos positivos ao impulsionar a retomada, através da diminuição da quantidade bem como a intensidade dos descontos e passamos a ser muito mais seletivos especificamente nas plataformas ComVem e HBR Malls.

O curso de absorção líquida de áreas, somado à recuperação das receitas e eliminação de novos descontos, tem proporcionado esse cenário positivo.

Os Shoppings passaram a ter funcionamento pleno, livre de restrições e limitações de utilização de espaços, o que tem naturalmente refletido na melhor performance dos lojistas e dos empreendimentos.

Em números, as vendas da plataforma HBR Malls registraram crescimento de 19% no quarto trimestre de 2021 em comparação ao quarto trimestre de 2020.

Em relação à plataforma ComVem, as vendas no quarto trimestre de 2021 representaram um crescimento de 36% ante o quarto trimestre de 2020, mantendo os destaques para as operações de alimentação, serviços e farmocosméticos, consolidando a força deste segmento de varejo de conveniência e proximidade junto ao público consumidor.

No que diz respeito aos escritórios corporativos da plataforma HBR 3A, embora não houve em nenhum momento impacto financeiro ou operacional nos empreendimentos durante a pandemia, registramos neste trimestre um aumento significativo na circulação e utilização dos espaços por colaboradores dos locatários, confirmando a tendência de retorno da força de trabalho aos escritórios. Isto denota uma perspectiva positiva para a plataforma, que conta com um importante portfólio de ativos em curso de desenvolvimento na cidade de São Paulo, nos principais eixos de escritórios de alto padrão.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção encerraram o trimestre 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 muitos foram aprovados pelas instituições financeiras parceiras, e deverão ser firmados à medida que os projetos avancem para a etapa de contratação.

A Companhia permanece com uma sólida condição financeira e de liquidez, com plena capacidade para suportar seu plano de investimentos, especialmente em decorrência da captação de recursos na oferta pública inicial de ações realizado em janeiro de 2021, no montante bruto de R\$ 729.620 milhões. Além disso, continua contando com grande acesso a crédito junto às instituições financeiras e ao mercado de capitais para suportar seus desenvolvimentos.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Base de Preparação

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 as demonstrações contábeis da controladora e do consolidado estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade – IFRS.

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

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

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

As demonstrações contábeis individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações contábeis. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações contábeis, o exercício de 31 de dezembro de 2021 comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais do relatório financeiro (“IFRS”).

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

2.2. Aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 28 de março de 2022, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

2.3. Continuidade operacional

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

Exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo circulante	454.009	61.910	567.133	154.791
(-) Passivo circulante	(120.058)	(89.916)	(285.483)	(254.183)
Capital circulante líquido	333.951	(28.006)	281.650	(99.392)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.4. Base de consolidação

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

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2021	31/12/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda (e)	Integral	66,66	-
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	65,00	65,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	Integral	100,00	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. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	99,99	99,99
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	60,00	99,99
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	Integral	50,00	60,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Integral	30,00	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)/(c)	Integral	90,00	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)/(c)	Integral	50,00	-
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 REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2021	31/12/2020
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 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	Integral	50,00	100,00
HBR Estacionamentos Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
Suzano Estacionamento Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	Integral	90,00	40,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	Integral	90,00	40,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-

- a) Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial;
- b) Empresas constituídas durante o exercício de 31 de dezembro de 2021, para futuras aquisições de propriedades para investimentos;
- c) Em 01 de junho de 2021 a Companhia efetuou a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – Comvem Patteo Klabin e 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda, em 13 de julho de 2021, a Companhia efetuou a venda de 34% de participação da empresa HBR 72 – ComVem Limão para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda, também na mesma data, a sócia HTEC efetuou aportes de capital na sociedade, resultado a diluição da participação da HBR Realty, em 17 de agosto de 2021, a Companhia efetuou a venda de 50% de participação da empresa HBR 56 – ComVem Freguesia do Ó para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda.
- d) Em 15 de março de 2021, a Companhia efetuou a aquisição das quotas que o sócio Raimundo Romeu Felix detinha nas SPEs HBR 8 – ComVem Olinda, HBR 11 - Opportunities, HBR 12 – ComVem Link Offices, HBR Estacionamentos - Opportunities, HBR 19 – ComVem - Diversos, HBR 20 – ComVem JK, HBR 22 – Comvem Santana, HBR 24 – Opportunities +BOX, HBR 26 – 3A Helbor Concept, HBR 28 – ComVem Window Moema, HBR 29 – ComVem Vila Nova, HBR 30 – ComVem Caçapava, HBR 31 - ComVem Patteo Mogilar, HBR 32 Mall – Shopping Caxias, HBR 34 – ComVem Power Center, HBR 35 – ComVem Urupema, HBR 36 – Mall Shopping Estação Jardim, HBR 38 – ComVem Unimed, HBR 40 – ComVem Elo Caminhos da Lapa, HBR 43 – ComVem Supreme Pinheiros, HBR 44 - Comvem, HBR 45 – ComVem Visionist, HBR Gestão - Opportunities, HBR 47 – 3A Semp Toshiba, Suzano Estacionamento – Mall e HBR 49 - ComVem conforme instrumento particular de venda e compra de quotas.
- e) Em 30 de setembro de 2021, a empresa deixou de ser controle em conjunto para controlada.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2021	31/12/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda (e)	Equivalência patrimonial	-	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 / participação indireta	27,33	25,00
Estacionamento do Mogi Shopping (d)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

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

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.6. Principais práticas contábeis

2.6.1. Reconhecimento da receita líquida

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

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

Receita de aluguel

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

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

Receita com prestação de serviços

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

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

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

Receita com estacionamento

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

2.6.3. Contas a receber

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

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

2.6.4. Tributos a recuperar

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

2.6.5. Investimentos em controladas

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.6.6. Propriedades para investimento

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

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

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

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

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

2.6.8. Tributos

Tributos indiretos (PIS, COFINS, ISS)

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

2.6.9. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.6.10. Contas a pagar de aquisições de imóveis

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

2.6.13. Ativos e passivos contingentes

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

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

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

2.6.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

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

Estimativas e premissas

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

b) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.6.15. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

b) Mensuração subsequente

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

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

c) Desreconhecimento (baixa)

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

d) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

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

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.6.16. Informações por segmento

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

2.6.17. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações adotados em 2021

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2021:

a) Contratos onerosos – Custo de cumprimento de contrato (Alterações à IAS 37);
Aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 01 de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. A alteração determina de forma específica quais custos devem ser considerados ao calcular o custo de cumprimento de um contrato. A Companhia não espera impactos significativos quando da adoção desta norma.

b) Outras normas

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- Alteração na norma IAS 16 Imobilizado – Classificação do resultado gerado antes do imobilizado estar em condições projetadas de uso. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de itens produzidos antes do imobilizado estar nas condições projetadas de uso. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2022;

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

- Melhorias anuais nas Normas IFRS 2018-2020 efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022. Efetua alterações nas normas IFRS 1, abordando aspectos de primeira adoção em uma controlada; IFRS 9, abordando o critério do teste de 10% para a reversão de passivos financeiros; IFRS 16, abordando exemplos ilustrativos de arrendamento mercantil e IAS 41, abordando aspectos de mensuração a valor justo. Estas alterações de norma são efetivas para exercícios iniciados em/ou após 01 de janeiro de 2022;
- Alteração na norma IFRS 3 – inclui alinhamentos conceituais com a estrutura conceitual das IFRS, efetivas para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2022;
- Alteração na norma IAS 8 – altera a definição de estimativa contábil, que passou a ser considerada como “valores monetários nas demonstrações contábeis sujeitos à incerteza na mensuração”, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IAS 12 – traz exceção adicional da isenção de reconhecimento inicial do imposto diferido relacionado a ativo e passivo resultante de uma única transação, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IFRS 17 – inclui esclarecimentos de aspectos referentes a contratos de seguros, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023;
- Alteração na norma IFRS 4 - Extensão das isenções temporárias da aplicação da IFRS 9 para seguradoras. Esclarece aspectos referentes a contratos de seguro e a isenção temporária de aplicação da norma IFRS 9 para seguradoras, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023; e
- Alteração na norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esta alteração esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, efetiva para períodos iniciados em ou após 01 de janeiro de 2023.

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu emendas ao IAS 1, que esclarecem os critérios utilizados para determinar se o passivo é classificado como atual ou não atual. Essas alterações esclarecem que a classificação atual se baseia em se uma entidade tem o direito ao final do período de relatório de adiar a liquidação da responsabilidade por pelo menos doze meses após o período de relatório. As alterações também esclarecem que o "acordo" inclui a transferência de dinheiro, bens, serviços ou instrumentos de patrimônio, a menos que a obrigação de transferir dinheiro, bens, serviços ou instrumentos patrimoniais decorra de um recurso de conversão classificado como instrumento de capital próprio separadamente do componente de responsabilidade de um instrumento financeiro composto. As alterações eram originalmente efetivas para relatórios anuais iniciados a partir de 01 de janeiro de 2022. No entanto, em maio de 2020, a data de vigência foi adiada para períodos anuais de relatórios a partir de 01 de janeiro de 2023.

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

A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	3.854	45.713	25.394	73.658
Aplicações financeiras (a)	-	-	25.251	25.393
	3.854	45.713	50.645	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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (a)	389.693	-	407.993	-
Aplicações financeiras (b)	1.142	-	1.142	9.507
Aplicações financeiras (c)	-	-	3.534	-
Aplicações financeiras (d)	30.408	2.796	30.409	6.459
	421.243	2.796	443.078	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.
(d) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Safra S.A.) com remuneração de 101,5% do CDI e prazo de resgate 30 dias;

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aluguéis a receber (a)	128	485	9.504	8.306
Créditos a receber (b)	311	639	311	639
Contas a receber - Mogi Shopping (c)	-	-	16.798	15.711
Contas a receber - Suzano Shopping (d)	2	220	6.617	4.573
Linearização da receita (e)	69	162	13.282	5.440
Outras contas a receber	36	10	598	1.039
Total	546	1.516	47.110	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(100)	(460)	(18.712)	(16.896)
Total	446	1.056	28.398	18.812
Circulante	446	1.056	28.398	18.812

- (a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;
(b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil da HBR9 e CM – Mall Shopping Patteo Olinda;
(c) Refere-se aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping;
(d) Na controladora valores correspondentes a reembolso de despesas com o Suzano Shopping. No consolidado valores proporcionais de aluguel a receber Suzano Shopping;
(e) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

Em 31 de dezembro de 2021, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	299	1.260	28.669	19.315
Vencidos até 30 dias	5	1	1.652	1.675
Vencidos de 30 a 60 dias	2	4	1.061	1.347
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	788	1.222
Vencidos de 91 a 120 dias	-	4	598	1.299
Vencidos de 121 a 180 dias	-	31	954	2.690
Vencidos de 181 a 365 dias	42	5	10.511	4.230
Vencidos há mais de 365 dias	198	211	2.877	3.930
Total	546	1.516	47.110	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(100)	(460)	(18.712)	(16.896)
	446	1.056	28.398	18.812

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2019	(24)	(5.246)
Constituição (nota 18)	(436)	(11.650)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2020	(460)	(16.896)
Constituição / reversão (nota 18)	360	(1.816)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2021	(100)	(18.712)

As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros definem que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito, além de mencionar que existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. Dessa forma, a Companhia classificou todas as contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas, com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que o saldo de provisão constituído é suficiente em 31 de dezembro de 2021.

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

5. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Tributos retidos a recuperar (a)	1.251	275	1.429	501
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	61	1.207
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	3.058	3.735	3.219	3.951
	4.309	4.010	4.709	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 período pelas empresas tributadas pelo lucro real;
- (c) Saldo negativo de exercícios anteriores que vem sendo utilizado mediante PERD/COMP.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

6. Investimentos

6.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	9.193	5.261	4.593	550	5.516	3.156	2.755	330
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	63.388	76.048	(12.659)	(14.823)	57.051	68.443	(11.394)	(13.340)
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	22.743	34.573	(11.830)	(13.233)	14.783	22.472	(7.689)	(8.601)
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.416	58.774	(9)	546	21.416	58.774	(9)	546
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	5.946	5.968	(72)	(724)	5.946	5.967	(72)	(724)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	19.881	16.489	4.177	62	11.133	9.234	2.339	35
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	99,99	157	(13.424)	3	1	(13.444)	(13.424)	3	1
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	10.027	10.014	12	768	10.027	10.013	12	768
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	253.427	200.886	9.939	(440)	152.462	120.853	5.979	(265)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	6.388	4.218	1.670	(678)	5.749	3.796	1.502	(610)
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	21.820	20.919	601	1.628	19.638	18.827	540	1.465
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	17.629	22.734	(6.205)	(5.011)	14.104	18.187	(4.964)	(4.008)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	6.051	4.450	602	(1.406)	6.051	4.450	601	(1.406)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	18.234	10.028	7.957	2.042	18.234	10.027	7.957	2.042
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	99,99	26.494	24.191	(897)	(1.928)	26.494	24.189	(897)	(1.928)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	99,99	21.004	14.539	6.465	1.247	21.004	14.538	6.465	1.247
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	99,99	18.339	14.426	3.663	(680)	18.339	14.425	3.663	(680)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	16.588	12.921	3.667	(1.135)	8.294	6.460	1.833	(567)
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	21.137	22.859	(2.522)	1.325	21.137	22.857	(2.522)	1.325
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	153.466	140.181	18.185	(793)	121.806	111.262	14.434	(629)
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	99,99	25.253	147	21.956	(1)	15.152	147	13.174	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	3.065	694	1.571	1.809	3.065	694	1.571	1.809
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	12.536	13.319	(22)	(558)	12.536	13.317	(22)	(558)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	10.792	11.383	(1.991)	(3.817)	10.793	11.382	(1.992)	(3.817)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	561	102	(61)	(3)	561	102	(61)	(3)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	31.046	34.149	(30.253)	(5.544)	9.314	10.245	(9.076)	(1.663)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	100,00	99,99	(6.451)	29.425	(6.972)	14.876	(6.451)	29.422	(6.972)	14.875
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	41.925	40.756	1.169	(11.457)	41.925	40.751	1.169	(11.456)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	560	562	(2)	(1)	560	562	(2)	(1)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4	5	(2)	(1)	3	5	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	9	10	(2)	(1)	9	10	(2)	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	50,00	60,00	18.189	17.220	(1.781)	13.213	9.094	10.332	(890)	7.928
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	1.810	6	1.454	(1)	1.810	6	1.454	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3.693	190	403	(30)	3.324	171	362	(27)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	46.933	25.660	21.273	838	42.239	23.094	19.145	754
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	5.027	7	2.555	(1)	5.027	7	2.555	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	11	14	(3)	(2)	11	14	(3)	(2)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	2.611	5	(544)	(1)	2.611	5	(544)	(1)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	24.736	8.801	(3.265)	(607)	24.736	8.800	(3.265)	(607)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	45	49	(4)	(9)	45	49	(4)	(9)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	142.121	190.339	(68.717)	(1.023)	85.273	114.202	(41.230)	(614)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	3.639	-	3.029	-	3.639	-	3.029	-
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	85	-	75	-	85	-	75	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	3.955	-	3.745	-	3.955	-	3.745	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)/(c)	90,00	-	12.579	-	3.474	-	11.321	-	3.127	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)/(c)	50,00	-	13.662	-	2.942	-	6.831	-	1.471	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	19.199	-	18.639	-	19.199	-	18.639	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	1.569	-	1.559	-	1.569	-	1.559	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	12.865	-	12.855	-	12.865	-	12.855	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	589	-	579	-	589	-	579	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	26.530	-	320	-	26.530	-	320	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)/(b)	100,00	-	(105)	-	(465)	-	(105)	-	(465)	-
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	148	-	(212)	-	148	-	(212)	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10.198	-	5.138	-	10.198	-	5.138	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	3.646	-	136	-	3.646	-	136	-
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	18.112	-	17.252	-	18.112	-	17.252	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	3.575	-	1.815	-	3.575	-	1.815	-
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	35.907	1.612	27.755	-	25.135	1.128	19.428	-
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	50,00	100,00	8.230	593	5.066	-	4.115	593	2.533	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	1.400	-	640	-	1.400	-	640	-
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	2.306	-	6	-	2.306	-	6	-
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	12.752	-	12.542	-	12.752	-	12.542	-
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	10	-	-	-	10	-	-	-

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HBR Estacionamentos Ltda	100,00	99,99	132.035	128.240	1.045	2.762	132.035	128.227	1.049	2.762
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	1.007	1.091	815	1.083	1.007	1.091	815	1.083
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	99,99	698	599	99	36	698	599	99	36
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	85	51	35	41	34	20	14	16
Suzano Water Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	34	25	9	15	14	10	4	6
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.(f)	66,66	66,66	474.445	326.658	130.273	44.636	316.265	217.750	94.715	29.754
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	253.733	272.640	(24.108)	(19.598)	139.553	149.952	(13.259)	(10.779)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	27.679	25.764	(3.385)	(5.897)	13.839	12.882	(1.693)	(2.948)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	19.626	17.850	(4.544)	(7.353)	9.813	8.925	(2.272)	(3.677)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	30,00	99,99	71.451	7	25.120	(1)	21.435	7	703	(1)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	4,50	153.518	152.393	(136)	-	46.055	6.858	(41)	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	27,33	-	79.150	77.982	(32)	-	21.632	-	(9)	-
Mais valia investimentos (e)	-	-	-	-	-	-	26.990	6.578	-	-
Total							1.704.713	1.332.443	180.230	(2.144)
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (b)							(20.000)	(13.424)		
Ativo não circulante – Investimentos							1.724.713	1.345.867		
Total							1.704.713	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 – 3A Chucri Zaidan;
- (b) Reclassificado para o passivo circulante (Provisão para perda com investimentos)
- (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 – 3A Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial, em 01 de junho de 2021 a Companhia efetuou a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin e 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda, em 13 de julho de 2021, a Companhia efetuou a venda de 34% de participação da empresa HBR 72 – ComVem Limão para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda, também na mesma data, a sócia HTEC efetuou aportes de capital na sociedade, resultado a diluição da participação da HBR Realty, e em 17 de agosto de 2021, a Companhia efetuou a venda de 50% de participação da empresa HBR 56 – ComVem Freguesia do Ó para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda.
- (d) Aquisição de novas participações societárias:
Empresas constituídas durante o exercício de 31 de dezembro de 2021, para futuras aquisições de propriedades para investimentos.
- (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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

- (f) A partir do quarto trimestre, em acordo firmado com os sócios, a Companhia passou a exercer o poder de participação nas decisões, políticas, financeiras e operacional, passando a consolidar esta empresa.
- (g) Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba; Em 22 de dezembro de 2021, a Companhia realizou a venda de 2,92% de participação para Landcorp.

6.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	66,66	66,66	474.445	326.658	(11.814)	44.636	-	217.750	7.876	29.754
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	253.733	272.640	(24.108)	(19.598)	139.553	149.952	(13.259)	(10.779)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	27.679	25.764	(3.385)	(5.897)	13.839	12.882	(1.693)	(2.948)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	19.626	17.850	(4.544)	(7.353)	9.813	8.925	(2.272)	(3.677)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	-	71.451	-	25.120	-	21.435	-	703	-
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	30,00	4,50	153.518	152.393	(136)	-	46.055	6.858	(41)	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	52,33	25,00	79.150	77.982	(32)	(82)	41.435	19.496	(9)	(21)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	3.287	413	3.300	2.836	36.721	327	3581	2.249
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais valia investimentos (d)	0,00	0,00	-	-	-	-	596	15.524	-	-
Total							309.947	432.214	(5.114)	14.578

- (a) Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial;
- (b) Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96 – 3A Chucri Zaidan;
- (c) Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia através da sua controladora realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba; Em 22 de dezembro de 2021, a Companhia realizou a venda de 2,92% de participação para Landcorp.
- (d) 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.
- (e) A Companhia passou a consolidar a partir do quarto trimestre, vide nota explicativa 6.1, item “f”.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.332.443	1.233.510
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	168.013	74.774
(+) Adições – Aquisições (a)	39.443	40.044
(-) Baixas (b)	(9.791)	(24)
(-) Redução de capital (c)	-	(13.094)
(-) Recebimento de dividendos (d)	(5.625)	(623)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	180.230	(2.144)
Saldo final	1.704.713	1.332.443

(a) Aquisições de participações societárias em empresas controladas:

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

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 – ComVem Wrobel 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 3A João Moura 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 – ComVem Nossa Senhora do Ó 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 – ComVem Harmonia no montante de R\$ 1.385 e 4,5% de participação que a empresa Toledo Ferrari S.A. detinha da empresa HESA 96 – 3A Chucrí Zaidan no montante de R\$ 10.800.

(b) Vendas de participações societárias em empresas controladas:

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Em 16 de setembro de 2020, a Companhia efetuou a venda de 39,99% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin 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 – ComVem 9 de Julho, 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 - ComVem Pannunzio com redução do investimento de R\$ 226, em 10 de fevereiro de 2020 da empresa HBR 4 – Opportunities Pirelli com redução do investimento em R\$ 3.569 e em 29 de junho de 2020 da empresa HBR 23 – ComVem Wide com redução do investimento em R\$ 9.299.

(d) Recebimento de dividendos:

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

No exercício de 2020 a Companhia recebeu dividendos das investidas HBR 2 - ComVem Pannunzio no montante de R\$ 292 e HBR 4 – Opportunities Pirelli no montante de R\$ 331.

6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	432.214	362.377
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	17.299	15.827
(+) Adições – Aquisições (a)	100.581	41.851
(-) Baixas (c)	(231.719)	-
(-) Recebimento de dividendos (b)	(3.314)	(2.419)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(5.114)	14.578
Saldo Final	309.947	432.214

(a) Aquisições de participações societárias

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

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 – 3A Semp Toshiba, de 25% equivalente a 19.230.000 ações no montante de R\$ 31.051 e em 30 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a compra de 4,50% de participação da Toledo Ferrari na empresa HESA 96 – Investimento Imobiliários no montante – 3A Chucri Zaidan de R\$ 10.800.

(b) Recebimento de dividendos

No exercício de 2021, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 3.314, em 2020 foi de R\$ 2.419.

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	28.437	27.430	1.985.311	1.795.662
(+) Adições (a)	1.412	-	456.519	84.058
(+) Aquisições (b)	-	-	132.222	70.921
(-) Baixas (c)	-	-	(94.643)	(3.241)
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	(7.269)	1.007	253.039	37.911
Saldo final	22.580	28.437	2.732.448	1.985.311

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

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

Em 2020 os principais impactos foram nos empreendimentos HBR 18 – ComVem Bosque Maia no montante de R\$ 19.034, HBR 22 ComVem Santana no montante de R\$ 3.477, HBR 33 – ComVem/Hotel Wide no montante de R\$ 40.021 e HBR 35 ComVem Urupema no montante de R\$ 18.769 referentes a benfeitorias e obras.

(b) Aquisições de propriedades

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin 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 – ComVem Elo Caminhos da Lapa aquisição unidades no empreendimento Caminho da Lapa pelo montante de R\$ 2.672, HBR 43 – ComVem Supreme Pinheiros aquisição de unidades no empreendimento Supreme Pinheiros no montante de R\$ 16.242 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 11, HBR 28 – ComVem Window Moema aquisição de unidades no empreendimento Window Moema no montante de R\$ 22.387 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 11, HBR 45 ComVem Visionist 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 – ComVem Nossa Senhora do Ó no montante de R\$ 2.684 e HESA 205 – ComVem Harmonia 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) Baixas:

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Em 23 de agosto de 2021, foram celebrados instrumentos particulares de compromissos de compra e venda de imóveis e outras avenças entre subsidiárias integrais da Companhia, na qualidade de compradoras, e sociedades controladas pela Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), na qualidade de vendedoras, com interveniência da Cyrela e da Companhia na qualidade de garantidoras das obrigações assumidas por suas controladas, tendo por objeto a aquisição de unidades autônomas não residenciais e fachadas ativas em empreendimentos da Cyrela localizados na Cidade de São Paulo, nos quais serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários de uso misto. O valor total atribuído aos imóveis é de R\$ 284.700, que não estão registrados nas demonstrações contábeis da Companhia devidos eles estarem em cláusula suspensiva, com base nos contratos a expectativa de lançamento será de 12 meses contados da assinatura do contrato.

A transação faz parte da estratégia de posicionamento da Companhia no segmento de fachadas ativas e na expansão qualitativa do seu portfólio sob a plataforma ComVem, nos principais pontos da Cidade de São Paulo.

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

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

A Companhia calculou os fluxos de caixa pelo método de taxa real e com isso não foram consideradas premissas de inflação nos cálculos.

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

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de crescimento real/perpetuidade	7,46%	3,95%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	9,02%	8,36%
Taxa média de "Cap rate"	7,46%	6,99%

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

Valor justo em 31/12/2021 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	2.732.448	2.848.100	115.652	2.621.940 (110.508)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a mudança de metodologia de cálculo do valor justo da empresa HBR 8 – ComVem Olinda, que era avaliada pelo método de fluxo de caixa descontado e passou a ser avaliada pelo método comparativo de mercado, e HBR 3 – Opportunities Tim/Pirelli que era avaliada pelo método comparativo de mercado e passou a ser avaliada pelo método fluxo de caixa descontado. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Financiamento (a)	TR	8,70% a 10,80%	-	913	357.337	364.840
Capital de giro (b)	CDI	1,99% a 3,95%	55.110	73.085	57.081	75.940
Financiamento de obras (c)	TR	11,80%	-	-	140.135	77.807
Custos antecipados a amortizar (d)			-	(44)	(1.767)	(1.847)
Total			55.110	73.954	552.786	516.740
Circulante			40.828	18.201	60.952	34.682
Não circulante			14.282	55.753	491.834	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 8,70% a 10,80% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e taxas de juros de 8,37% a 15% para o exercício de 2020;
- (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 financiamentos para as obras do ComVem Bosque Maia e ComVem Wide, ambos com taxas contratadas de TR mais a taxa de juros de 11% a.a., contratos de financiamento do ComVem Santana com taxa de Poupança + 4,50% a.a. + Box com taxa de TR + 11,80% a.a. e ComVem Urupema com taxa de Poupança + 4,90% a.a.;
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 25.655, com a taxa de 10,48% (R\$ 3.624 em 31 de dezembro de 2021) conforme nota explicativa nº 7.

8.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	73.954	23.430	516.740	411.886
Captações (a)	-	70.000	119.150	117.362
Pagamento do principal + juros (b)	(24.235)	(20.515)	(125.303)	(53.282)
Encargos sobre financiamentos	5.391	1.039	42.199	40.774
Saldo final	55.110	73.954	552.786	516.740

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 – ComVem Bosque Maia, HBR 33 – ComVem/ Hotel Wide e HBR 35 – ComVem Urupema 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou a quitação antecipada do financiamentos do empreendimento da Controladora ComVem Parque das Águas Empresarial, no montante de R\$ 779, e dos financiamentos das controladas HBR 31 – ComVem Patteo Mogilar R\$ 25.397, HBR 12 – ComVem Link Office R\$ 16.987, HBR 26 – Helbor Concept Corporate Tower R\$ 15.445, HBR 29 – ComVem Nun Vila Nova R\$ 8.185, HBR 20 – ComVem Mall JK R\$ 6.874, HBR 19 pelos ComVems Offices São Vicente R\$ 11.894, HBR 27 – Shopping Mogi R\$ 9.426, HBR Realty (capital de giro) R\$ 23.311, Trilogy R\$ 4.098, Dual Patteo Mogilar R\$ 1.465 e Offices Imperatriz Leopoldina R\$ 1.261.

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

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	41.031	-	58.806
2023	14.282	14.523	34.406	34.722
2024	-	199	20.124	34.722
2025	-	-	20.124	34.722
2026 em diante	-	-	417.180	319.086
	14.282	55.753	491.834	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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	357.848	209.846	531.120	380.938
(-) Custos a amortizar (b)			(2.528)	(3.600)	(16.132)	(13.330)
Total			355.320	206.246	514.988	367.608
Circulante			33.063	15.277	41.530	27.156
Não circulante			322.257	190.969	473.458	340.452

- (a) Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

- (b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

9.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	206.246	152.449	367.608	317.242
Captações (a)	118.276	50.000	118.276	50.000
Pagamento do principal (amortização) (b)	(13.761)	(11.121)	(38.444)	(32.129)
Encargos sobre financiamentos	44.559	14.918	67.548	32.495
Saldo final	355.320	206.246	514.988	367.608

- (a) Em 7 de julho de 2021, a Companhia por meio de sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominada CRI ComVem no montante de R\$ 125.000, com a liberação até 30 de setembro de 2021 do valor de R\$ 118.276.
- (b) Durante o exercício de 2021, a Companhia e suas controladas tiveram como principais amortizações, HBR Realty – R\$ 13.761, HBR 23 Centro Empresarial Tamboré – R\$ 4.098, HBR 4 Pirelli Pneus – R\$ 8.712, HBR 3 Pirelli S/A – R\$ 11.873.

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 dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems Parque das Águas Empresarial, Offices São Caetano, Office São Paulo II, Office Vila Rica, Office Washington Luis e Square Office Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli, HBR 23 – Opportunities Decathlon, HBR 12 ComVem Link Office, HBR 19 ComVem Trilogy, HBR 20 ComVem Mall JK, HBR 26 Concept Corporate Tower, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar em favor das Securitizadoras.

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial dos imóveis da controladora HBR Realty ComVems Parque das Águas Empresarial, Offices São Caetano, Office São Paulo II, Office Vila Rica, Office Washington Luis e Square Office Taubaté, e do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli, HBR 23 – Opportunities Decathlon, HBR 12 ComVem Link Office, HBR 19 ComVem Trilogy, HBR 20 ComVem Mall JK, HBR 26 Concept Corporate Tower, HBR 29 ComVem Villa Nova e HBR 31 ComVem Patteo Mogilar em favor das Securitizadoras.

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	14.858		26.497
2023	605	14.858	3.869	26.497
2024	24.662	14.858	36.301	26.497
2025	21.396	14.858	33.035	26.497
2026 em diante	275.594	131.537	400.253	234.464
	322.257	190.969	473.458	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:

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A. (i)	16.375	14.800
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	459	215
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	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. (j)	11.024	9.986
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.(k)	2.365	2.672
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	1.445	1.445
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda (c)	5.544	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda (d)	5.982	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.(e)	1.786	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(f)	15.476	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda (g)	2.595	-
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	1.615	1.614
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda (h)	8.537	-
Total	94.869	101.037

Circulante	36.989	43.133
Não circulante	57.880	57.904

- (a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra;
- (b) Em 15 de junho de 2021, a Companhia contratou o financiamento do saldo a pagar pelo Banco Bradesco, transferindo a dívida para empréstimos e financiamentos conforme nota explicativa nº 8;
- (c) Aquisição de parte dos terrenos em Osasco pelo montante total de R\$ 5.544;
- (d) Aquisição de parte dos terrenos na Rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 10.192, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 4.210, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 5.982;
- (e) Aquisição de parte dos terrenos na Avenida Santo Amaro e Rua São Sebastião, pelo montante de R\$ 3.978, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 2.192, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 1.786;
- (f) Aquisição de parte do terreno na Rua Piauí de esquina com a Rua Itacolomi pelo montante total de R\$ 15.960, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 484, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 15.476;
- (g) Aquisição de um prédio na Rua Alvarenga pelo montante total de R\$ 4.052, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 1.457, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.595;
- (h) Aquisição de um terreno na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 8.653, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 116, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 8.537;
- (i) Aquisição de um terreno na Avenida Alexandre Gusmão pelo montante de R\$ 90.000, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 73.625, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 16.375;
- (j) Aquisição de um imóvel TAG GR IV pelo montante de R\$ 7,653, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 3.371, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 11.024;
- (k) Aquisição de imóveis TGSP pelo montante de R\$ 2.672, pagamentos efetuados até presente data no valor R\$ 307, permanecendo um saldo a pagar de R\$ 2.365;

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10.1. Movimentação do exercício

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo inicial	101.037	173.577
(+) Adições e atualizações (a)	6.091	5.449
(+) Aquisições (b)	50.192	61.149
(-) Baixas (c)	(62.451)	(69.625)
(-) Outros (d)	-	(69.513)
Saldo Final	94.869	101.037

(a) Juros e atualização monetária

Atualização monetária pelo INPC referente aquisição do imóvel comercial situado em Santo André pela HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli.

Atualização monetária pelo INCC referente aquisição do imóvel pela HBR 33 – ComVem/Hotel Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin e pela HBR 69 – ComVem Itacolomi.

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

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

(b) Aquisições

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

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

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

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

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

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

Em 29 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 40 – ComVem Elo Caminhos da Lapa 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 – Comvem Nossa Senhora do Ó 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 – ComVem Window Moema 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 – ComVem Supreme Pinheiros 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 – ComVem Visionist 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 – ComVem Patteo Klabin efetuou a aquisição da fração de 13,58% do terreno situado na Rua Vergueiro pelo montante de R\$ 11.791

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(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 – ComVem Wide no montante de R\$ 8.403, amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin no montante de R\$ 2.744 e amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 7 – ComVem Wrobel no montante de 215.

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

(d) Reclassificação partes relacionadas

Reclassificação saldo a pagar HBR 7 – ComVem Wrobel com a HESA 158 no montante de R\$ 23.975, HBR 28 – ComVem Window com a HESA 184 no montante de R\$ 22.387, HBR 43 – ComVem Supreme com GAIO no montante de R\$ 16.242, HBR 45 – ComVem Visionist com a HESA 164 no montante de R\$ 6.442 e HBR 39 – ComVem Patteo Klabin com a TF 57 no montante de R\$ 467, conforme nota explicativa nº 11.2.

10.2. Atualizações e correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
IPCA	459	-
INPC	16.375	14.800
INCC	49.157	58.625
FIXO	28.878	27.612
	94.869	101.037

11. Partes relacionadas

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

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

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

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 2.619 (R\$ 3.044 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020) 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

11.1 Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
HBR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.743	-	-	-
HBR 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.458	-	-	-
HBR 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.167	-	-	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	-	-	-
HBR 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.880	-	-	-
HBR 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.332	-	-	-
HBR 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.551	-	-	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.680	-	-	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	-	-	-
HBR 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.664	-	-	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	-	-	-
HBR 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.465	-	-	-
HBR 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.515	-	-	-
HBR 59 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.200	-	-	-
HBR 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	-	-	-
HBR 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	178	-	-	-
HBR 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	425	-	-	-
HBR 83 Empreendimentos Imobiliários Ltda	486	-	-	-
HESA 170 Investimentos Imobiliários Ltda (a)	-	-	2.690	-
Helbor Empreendimentos Imobiliários S/A (b)	15	-	15	-
Total	116.802	-	2.705	-

(a) Valores a receber da Hesa 170, referente empreendimento Patteo Bosque Maia;

(b) Valores a receber da Helbor, referente reembolso do CSC (centro de serviços compartilhados).

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(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 entre partes relacionadas:

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda.(l)	-	-	733	-
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	16.081	16.242
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	27.593	13.599	-	13.599
HELBOR Empreendimentos S.A.(g)	164	4.335	545	4.335
HESA 123 Investimentos Imobiliários Ltda (m)	-	-	396	-
HESA 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	3.319	-
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	13.422	23.975
HESA 164 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	6.442
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	22.325	22.387
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	4.236	-
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	287	-
HESA 56 Investimentos Imobiliários Ltda (n)	-	-	409	-
HESA 57 Investimentos Imobiliários Ltda (o)	-	-	673	-
HESA 66 Investimentos Imobiliários Ltda (i)	-	-	200	-
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	298	467
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	800	-
Total	27.757	17.934	63.724	87.447

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 sobre a cessão direitos créditos aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;
- (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, com vencimento final em 15 de abril de 2022.
- (c) HBR 45 - ComVem Visionist referente a aquisição de 10 lojas no empreendimento Visionist Cabral conforme nota explicativa nº 7, o saldo a pagar foi financiado junto ao banco Bradesco em 15 de junho de 2021, conforme nota explicativa nº 8.
- (d) HBR 43 - ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25 de julho de 2023.
- (e) HBR 28 - ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 30 de novembro de 2023.
- (f) HBR 39 - ComVem Patteo Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro conforme nota explicativa nº 7.
- (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC no montante de R\$ 207, e compra de unidades do Varandas saldo a pagar no valor de R\$ 338.
- (h) HBR 52 – ComVem Landscape referente a aquisição de unidades no empreendimento Landscape Ecoville conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25 de abril de 2022.
- (i) HBR 26 – Helbor Concept Tower referente aquisição de um imóvel no empreendimento Helbor Concept conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25 de janeiro de 2023.
- (j) HBR 41 – ComVem Nove de Julho referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto a Hesa 189, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
- (k) HBR 71 – ComVem Harmonia referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto a Hesa 185, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
- (l) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2, com data de vencimento a definir.
- (m) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Cityplex para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021, com data de vencimento a definir.
- (n) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Verano I para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021, com data de vencimento a definir.
- (o) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição de unidades Verano II para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 28 de dezembro de 2021, com data de vencimento a definir.

A Companhia mantém contrato de sublocação de imóveis para fins comerciais, com a Helbor Empreendimentos S.A. assinado em 01 de março de 2018, onde está localizada sua filial de São Paulo. O valor pago de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 52 (R\$ 204 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020) e a vigência do contrato é de até 28 de fevereiro de 2021, no qual sendo renegociado a renovação com reajuste anual pelo IGP-M.(Contrato distratado no primeiro trimestre de 2021).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

11.3. Remuneração dos administradores

Remuneração global

A remuneração global da Companhia para o exercício de 2021, foi definida na Assembleia Geral Ordinária de 28 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	
	31/12/2021	31/12/2020
Salários e honorários dos administradores	2.707	719
Encargos sociais dos administradores	896	143
Conselho de administração e COAUD (a)	910	-
	4.513	862

(a) Conselho de administração e Comitê de Auditoria Estatutário

Remuneração variável

A Companhia possui planos de opção de compra de ações (“*stock options*”). As perdas / ganhos relacionados aos contratos em andamento (em período de *vesting*) são registradas em rubrica específica de “Despesas gerais e administrativas”. As práticas adotadas pela Companhia estão divulgadas na nota explicativa nº 23 b).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

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

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de cessão de direitos antecipadas	-	3	13.221	4.271
Aquisições de participações societárias (a)	1.045	23.815	8.081	46.393
Outras contas a pagar (b)	2.624	3.123	11.404	13.975
Total	3.669	26.941	32.706	64.638
Circulante	1.050	22.819	22.823	53.827
Não circulante	2.619	4.122	9.883	10.811

- (a) Na Controladora saldo a pagar para empresa Toledo Ferrari de R\$ 4.106 referente a aquisição de 4,5% de participação societária na empresa HESA 96 – 3A Semp Toshiba operação realizada em 30 de dezembro de 2020, na Controlada HBR 47 – 3A Semp Toshiba, saldo a pagar para Monteiro Aranha de R\$ 10.785 referente a aquisição de 25% de participação societária na empresa HESA 159 - 3A Chucuri Zaidan operação realizada em 26 de agosto de 2020.
- (b) No Consolidado temos registrado como as principais linhas retenção contratual no montante de R\$ 4.350, e incentivos a locatários no montante de R\$ 3.652.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Cível (a)	6	83
Total	6	83

- a) Redução de R\$ 77 decorrente da atualização das estimativas dos advogados externos (constituição de R\$ 83 em 31 de dezembro de 2020). Vide nota explicativa 19.2.

13.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Trabalhista (a)	487	431	1.108	431
Cível (a)	34	-	147	-
Total	521	431	1.255	431

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

14. Tributos diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	26.857	7.646	44.729	22.415
Contribuição social sobre base negativa	9.926	2.752	16.359	8.069
Total	36.783	10.398	61.088	30.484

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	1.334	3.152	107.388	76.943
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	481	1.135	38.661	27.700
Total	1.815	4.287	146.049	104.643

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 31 de dezembro 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, foram contabilizados em conta redutora destacada no Patrimônio líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	51.362
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.841)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.070)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	34.451

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, portanto, o saldo da conta permaneceu em R\$ 12.733. (R\$ 12.733 em 31 de dezembro de 2020).

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	(44.764)
Saldo em 01 de janeiro de 2016	103.441

Descrição	Valor
Saldo em 01 de janeiro de 2016	103.441
Realização do valor justo das propriedades para investimento das investidas da Controladora	3.413
Saldo em 31 de dezembro de 2021	106.854

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição, ou quando há mudança de expectativa da Companhia em relação a propriedade para investimento transferida para estoque, a partir 2017 o AVJ está sendo ajustado no resultado de cada exercício.

15.5. Reserva de lucro - Destinação do resultado

15.5.1 Reserva legal

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

15.5.2 Reserva de lucro

Corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedade para investimento, líquido dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no exercício é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Segue o demonstrativo da reserva de lucros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros	Total Reserva de lucros
Saldo em 31 de dezembro de 2019	20.776	98.567	295.698	415.041
Constituição da reserva legal – 5% (a)	-	-	-	-
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25% (a)	-	-	-	-
Transferência para reserva de lucros (a)	-	-	-	-
Absorção do prejuízo do exercício	-	-	(20.796)	(20.796)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	20.776	98.567	274.902	394.245
Constituição da reserva legal – 5%	7.808	-	-	7.808
Constituição do dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	37.089	-	37.089
Transferência para reserva de lucros	-	-	111.266	111.266
Ajuste de avaliação patrimonial (b)	-	-	(65.028)	(65.028)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	28.584	135.656	321.140	485.380

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

(b) Valor da realização da avaliação a valor justo, devido mudança de expectativa da Administração em relação as propriedades de investimento, transferindo para estoque. Vide nota explicativa número 7.

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.

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.

15.6. Lucro / (prejuízo) por ação

Básico e diluído

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro do exercício findos em 31 de dezembro de 2021 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo exercício de 2020. No momento a Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim os resultados básico e diluído por ação são iguais para todos os exercícios apresentados.

	31/12/2021	31/12/2020
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	156.163	(20.796)
Quantidade de ações ordinárias final do exercício (a)	103.188.981	64.988.981
Lucro/Prejuízo por ação - R\$	1,51	(0,32)

- (a) Em 26 de outubro de 2020, a Companhia realizou o agrupamento ações no valor de 3 para 1 ação ordinária. Em 26 de janeiro de 2021, a Companhia por meio da oferta pública de ações, emitiu 38.200.000 novas ações.

16. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aluguel de imóveis (a)	1.482	2.056	99.033	79.563
Estacionamento	-	-	1.850	3.172
Prestação de serviço - Taxa de administração	2.540	2.054	2.540	2.054
Linearização da receita	(93)	-	(1.364)	837
Outras receitas (b)	-	-	3.542	4.226
Descontos concedidos (c)	(37)	(257)	(9.028)	(4.638)
Tributos sobre as receitas	(462)	(441)	(8.671)	(7.881)
	3.430	3.412	87.902	77.333

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía dois clientes (locatários) que eram responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, o cliente 1 representa o montante de R\$ 9.763 correspondente a 11% da receita líquida total, e o cliente 2 representa o montante de R\$ 8.568 correspondente a 10% da receita líquida total, (em 31 de dezembro de 2020 o cliente 1 representava o montante de R\$ 10.821 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.

17. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aluguel de imóveis	(710)	(205)	(4.247)	(2.789)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(41)	(40)	(3.346)	(1.941)
Condomínio	(228)	(207)	(1.708)	(2.856)
Comissões	(192)	(260)	(1.322)	(1.568)
Outros Custos	(155)	(131)	(822)	(9)
Custos de cessão de direitos	-	-	(749)	(779)
Serviços de manutenção	(3)	-	(1.694)	(2.023)
Custos de Pessoal	-	-	(161)	-
	(1.329)	(843)	(14.049)	(11.965)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Despesas com pessoal (a)	(14.496)	(4.915)	(14.716)	(5.147)
Serviços consultoria	(3.512)	(3.453)	(7.003)	(6.054)
Depreciação e amortização	(160)	(75)	(622)	(521)
PECLD (nota 4)	360	(436)	(1.816)	(11.650)
Despesas gerais	(657)	(734)	(2.685)	(2.296)
	(18.465)	(9.613)	(26.842)	(25.668)

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

19. Outras receitas e despesas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Variação do valor justo de propriedades para investimento (nota 7)	(7.269)	1.007	253.039	37.911
	(7.269)	1.007	253.039	37.911

19.2 Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Resultado de venda de participação (a)	21.072	25	21.072	25
Outras provisões (b)	(3.575)	(3.134)	(3.496)	(3.134)
Provisão demandas judiciais (nota 12.1)	-	-	(77)	83
Outras receitas e despesas	3	(268)	256	(201)
	17.500	(3.377)	17.755	(3.227)

- (a) Valor referente a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, no montante de R\$ (1.252), venda de 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão, no montante de R\$ 8, venda de 34% de participação da empresa HBR 72 ComVem Limão no montante de R\$ 1.143, e venda de 50% da empresa HBR 56 ComVem Freguesia do Ó no montante de R\$ 68; venda de participação da Hesa 159 – Semp Toshiba, no montante de R\$ 20.914, venda de participação da HBR 28 Window Moema, no montante de R\$ 191.
- (b) Provisão para possíveis perdas de adiantamentos realizados em decorrência do acordo comercial da venda do Suzano Shopping.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Juros sobre aplicações financeiras	21.720	636	23.802	2.326
Variação monetária ativa	3	8	102	8
Outras receitas financeiras	178	2.340	341	2.480
Receita financeira	21.901	2.984	24.245	4.814
Variação monetária passiva	(1.184)	-	(7.250)	(3.235)
Despesas bancárias	(80)	(13)	(360)	(165)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(48.365)	(18.164)	(113.849)	(70.985)
Outras despesas financeiras	(204)	(207)	(1.977)	(658)
Despesa financeira	(49.833)	(18.384)	(123.436)	(75.043)
Resultado financeiro	(27.932)	(15.400)	(99.191)	(70.229)

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

21.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(2.158)	(1.469)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11.946	6.794	(27.712)	(43.137)
	11.946	6.794	(29.870)	(44.606)

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	144.217	(27.590)	210.349	17.209
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(49.034)	9.381	(71.519)	-5.851
Efeitos Tributários Sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	61.278	(729)	(1.739)	4.957
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(2.471)	342	41.406	12.890
Efeito do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	485
Adições e exclusões permanentes e outros	2.174	(2.200)	1.981	(57.087)
- Efeitos mudança regime tributação	-	-	-	(49.772)
- Adição provisão PECLD	1.227	(1.214)	1.979	(5.027)
- Constituição diferido prejuízos anos anteriores	-	(660)	-	(660)
- Outras Exclusões / Adições	947	(326)	2	(1.628)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	11.946	6.794	(29.870)	(44.606)
	8,3%	-24,6%	-14,2	-259,2%

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	25.251	25.393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	421.243	2.796	443.078	15.966
Contas a receber, líquido (Nota 4)	446	1.056	28.398	18.812
Total dos instrumentos ativos	421.689	3.852	496.727	60.171
Passivos				
Fornecedores	2.360	1.640	7.775	5.322
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	55.110	73.954	552.786	516.740
Debêntures (Nota 9)	355.320	206.246	514.988	367.608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	94.869	101.037
Total dos instrumentos passivos	412.790	281.840	1.170.418	990.707

(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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

	Nível hierárquico do valor justo	31/12/2021		31/12/2020	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	25.251	25.251	25.393	25.393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	443.078	443.078	15.966	15.966
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	28.398	28.398	18.812	18.812
Passivos					
Fornecedores (a)	-	7.775	7.775	5.322	5.322
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	552.786	552.786	516.740	516.740
Debêntures (Nota 9) (a)	-	514.988	514.988	367.608	367.608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	94.869	94.869	101.037	101.037

(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.

Risco do fluxo de caixa

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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.

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

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

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	60.952	54.530	437.304	552.786
Debêntures (nota 9)	41.530	36.904	436.554	514.988
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	28.549	24.402	41.918	94.869
Total	131.031	115.836	915.776	1.162.643

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(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 31/12/2021	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2022		
			Provável	Deterioraçã o 25%	Deterioraçã o 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	25.251	Queda do CDI	4,35%	3,26%	2,18%
			26.349	26.075	25.800
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	443.078	Queda do CDI	4,35%	3,26%	2,18%
			462.352	457.533	452.715
Contas a receber (Nota 4)	35.708	Queda do IGP-M	16,59%	12,44%	8,30%
			41.632	40.151	38.670
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	49.157	Alta do INCC	13,06%	16,33%	19,59%
			377.459	439.079	451.403
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	16.834	Alta do INPC	9,72%	12,15%	14,58%
			17.967	20.150	20.586
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	28.878	Fixo	0,00%	0,00%	0,00%
			28.878	28.878	28.878
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	497.472	Alta da TR	0,05%	0,06%	0,07%
			497.715	498.019	498.079
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	140.135	Alta do CDI	4,35%	5,44%	6,53%
			146.231	154.183	155.773
Debêntures (Nota 9)	357.848	Alta do IPCA	9,63%	12,04%	14,45%
			392.309	439.533	448.978
Debêntures (Nota 9)	173.272	Alta do IPCA	9,63%	12,04%	14,45%
			189.958	212.824	217.398

(e) Gestão de Capital

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

Para manter ou ajustar a estrutura do capital a Companhia pode rever a política de pagamentos de dividendos, 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2021 e 2020, de acordo com as informações contábeis consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.067.774	884.348
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários	(493.723)	(115.017)
Dívida líquida	574.051	769.331
Total do patrimônio líquido	2.351.497	1.363.555
Índice de alavancagem financeira	24,41%	56,42%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(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

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

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

24. Seguros

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

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., apólice 1.180.058.977, com vigência até 30 de novembro de 2022.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, e os totais segurados não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente não foram examinadas pelos auditores independentes.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

25. Informação por segmento

CrITÉrio de identificação dos segmentos operacionais

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

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

	Consolidado				
	31/12/2021				
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	Total
Ativo					
Ativo circulante	37.317	31.132	21.112	477.572	567.133
Outros ativos não circulantes	95.049	12.738	94.192	266.802	468.781
Propriedades para investimento	777.360	551.965	611.500	791.623	2.732.448
Total do ativo	909.726	595.835	726.804	1.535.997	3.768.362
Passivo					
Passivo circulante	246.181	15.041	32.765	(56.232)	237.755
Passivo não circulante	222.509	379.017	4.999	572.585	1.179.110
Patrimônio líquido	441.036	201.777	689.041	1.019.643	2.351.497
Total do passivo	909.726	595.835	726.805	1.535.996	3.768.362
Receita	11.799	37.328	8.417	30.358	87.902
Custos	(2.844)	(5.658)	(1.444)	(4.103)	(14.049)
Despesas Gerais e Administrativas	(872)	(6.849)	(560)	(3.956)	(12.237)
Resultado Financeiro	(9.749)	(27.328)	(4.583)	(57.531)	(99.191)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	198.302	57.538	53.717	(56.518)	253.039
Resultado de equivalência patrimonial	-	3.605	(8)	(8.711)	(5.114)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(46.171)	(19.095)	540	34.855	(29.871)
Prejuízo líquido do exercício	150.465	39.541	56.079	(65.606)	180.479

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

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

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities Hotel W* R\$ 187.221, HBR 3 – *Opportunities TIM / Pirelli* R\$ 162.757, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 128.547 e HBR 4 – *Opportunities Pirelli* R\$ 92.357.