

Release de Resultados | 4T20

CEO

André Agostinho

CFO e RI

Luiz Henrique Peres

Teleconferência de Resultados

(Tradução simultânea em inglês)

Teleconferência em Português

Data: 30/03/2021

Horário: 15:00 h (Brasília)
14:00 h (EDT)

Telefone para conexão: +55 (11) 3181-8565
+55 (11) 4210-1803

Código de acesso: HBR Realty

Teleconferência em Inglês

Data: 30/03/2021

Horário: 14:00 h (EDT)
15:00 h (Brasília)

Telefone para conexão: + 1 412 717-9627
+ 1 844 204-8942

Código de acesso: HBR Realty

1.	A HBR REALTY	2
2.	DESTAQUES 2020	3
3.	COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	4
4.	PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS	6
5.	ABERTURA DO PORTFÓLIO	7
6.	PLATAFORMAS DE NEGÓCIO	8
6.1.	COMVEM.....	8
6.2.	HBR 3A.....	9
6.3.	HBR Malls.....	9
6.4.	HBR Opportunities.....	10
6.5.	HBR Reits.....	10
7.	DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)	11
8.	INFORMAÇÕES GERENCIAIS	177
9.	NOVOS NEGÓCIOS	211
10.	CAPITAL SOCIAL	23
	ANEXOS	24
	CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO CONTÁBIL (IFRS)	28
	GLOSSÁRIO.....	30

1. A HBR REALTY

Fundada em 2011, a HBR Realty possui como bloco de controle as empresas Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio e pela Dynamo Administração de Recursos Ltda.

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



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.

Outros Ativos (HBR Opportunities): plataforma que reúne ativos de diversas classes, tais como contratos de locação do tipo built-to-suit, sale leaseback, self-storage, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, entre outros.

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

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



2. DESTAQUES 2020

O ano de 2020 apresentou importantes desafios em decorrência da pandemia do COVID-19. No decorrer do ano, a Companhia implementou uma gestão ainda mais próxima dos ativos e dos seus locatários, visando minimizar os impactos ao máximo, em paralelo reforçou as frentes de comercialização de áreas e de administração, e implementou renegociação dos contratos de locação em uma base caso a caso, buscando recuperar as inadimplências inevitavelmente originadas.

Importante ressaltar que diante das incertezas postas ao longo de 2020, a HBR conseguiu junto aos bancos parceiros diversas extensões de prazos de financiamento, postergação de parcelas e novas linhas de financiamento, atestando a qualidade e capacidade de crédito da Companhia.

Além disso, a Companhia não parou de investir no desenvolvimento de novos empreendimentos, com foco nas principais plataformas de negócio e que deverão ancorar o crescimento da Companhia nos próximos anos.

2.1 INÍCIO DE DESENVOLVIMENTO DE 2 NOVOS COMVEMS

A Companhia deu início à construção de 2 novos ComVems, sendo um deles na cidade de São Paulo e o outro na cidade de Mogi das Cruzes, com entregas previstas para 2021 e 2022. Os dois empreendimentos juntos somarão área bruta locável total de 11.186 m², sendo 100% controlados pela HBR. Estes ativos somarão investimento total da ordem de R\$ 110 milhões, parte já incorrida e parte a incorrer no decorrer do ciclo de construção.

2.2 AQUISIÇÃO DE 6 NOVOS COMVEMS

A Companhia firmou a aquisição / entrada para desenvolvimento de 6 novos empreendimentos, sendo 5 deles dentro da cidade de São Paulo e 1 na cidade de Curitiba, com entregas previstas entre 2021 e início de 2024. Ao todo, estes empreendimentos somarão área bruta locável total de 9.459 m², sendo 7.782 m² a participação da HBR. Estes ativos somarão investimento total da ordem de R\$ 108 milhões, parte já incorrida e parte a incorrer no decorrer do ciclo de construção.

2.3 ASSINATURA DE MOU PARA NOVO DESENVOLVIMENTO HBR 3A

A Companhia firmou Memorando de Entendimentos (MOU) junto ao grupo de proprietários do terreno localizado na Avenida Paulista, 2678, para aquisição da fração de 30% de participação no futuro empreendimento corporativo de padrão AAA. Trata-se de um dos últimos terrenos disponíveis nesta região.

O empreendimento terá área BOMA total de 10.000 m², sendo 3.000 m² a participação da HBR, e terá investimento total da ordem de R\$ 30 milhões, e previsão de entrega em 2023.

Os instrumentos definitivos estão sujeitos à conclusão de todo o processo de diligência de forma satisfatória.



3. COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2020 foi de muitos desafios e altos e baixos para todos os setores da economia do país. Após um início muito positivo visto nos meses de janeiro e fevereiro, pautado pela consolidação dos bons indicadores econômicos de 2019, a influência positiva deu lugar à preocupação e incerteza com os primeiros impactos da ainda desconhecida pandemia do COVID-19, que já mostrava os impactos em outros países do mundo.

As medidas de isolamento social e restrições de atividades, para contenção da curva de contaminação, provocou inicialmente a interrupção completa das atividades consideradas não-essenciais. Entre os meses de março e junho, houve o fechamento completo destas atividades, o que trouxe impacto direto aos shopping centers, estacionamentos, hotéis de todo o país.

As restrições, que inicialmente indicavam ser temporárias, acabaram se estendendo por todo o ano de 2020 e início de 2021, oscilando de acordo com o comportamento das curvas da pandemia e disponibilidade de leitos no sistema de saúde nacional.

No ambiente econômico, 2020 foi marcado pela redução da taxa básica de juros do país para o menor patamar da história, provocando um efeito positivo em toda a economia, tanto sob a ótica do endividamento das empresas, como na obtenção de novas linhas mais competitivas. Por outro lado, o setor imobiliário teve como tema de destaque a escalada do índice de inflação IGP-M, o qual atingiu patamares bastante elevados, influenciando de forma relevante na relação locador e locatário. Tais impactos continuam sendo observados em 2021.

Frente a este cenário adverso, a HBR experimentou variados desafios nas diferentes plataformas. O olhar de dono e a proximidade à operação permitiram a Companhia lidar com os locatários caso a caso, assegurando o equilíbrio financeiro necessário para apoio aos mesmos, sem comprometer de forma demasiada a performance dos empreendimentos.

O **ComVem** sofreu impactos menores com as restrições, uma vez que nenhum dos empreendimentos teve seu funcionamento suspenso. Os locatários voltados as atividades não-essenciais enfrentaram restrições quanto ao funcionamento, prejudicando parte da performance dos empreendimentos. Porém, dado que estes empreendimentos contemplam muitas atividades essenciais, como supermercados, farmácias, alimentação e serviços de saúde, as restrições provocaram impactos menores, refletindo nas vendas totais observadas em 2020, que registraram uma queda de apenas -4,5%, considerado um resultado positivo frente à amplitude dos desafios impostos pela pandemia COVID-19.

A **HBR Malls** foi quem sofreu o maior impacto, uma vez que as restrições atingiram de forma mais direta as atividades dos empreendimentos. O segundo trimestre foi o mais impactado, pois concentrou o fechamento total dos empreendimentos. Neste período, observou-se uma queda nas vendas totais dos empreendimentos da ordem de 89% frente a 2019. Com as permissões de reabertura, ainda que em meio a restrições de horários e de capacidade de público, os empreendimentos retomaram uma consistente curva de recuperação, ainda registrando quedas nas vendas totais frente a 2019, mas em bases muito mais palatáveis: -25,6% no terceiro trimestre e -12,3% no quarto trimestre, encerrando 2020 com uma queda acumulada de -31,2%. Os esforços da Companhia em assegurar a estabilidade da sua base de locatários foi eficiente, refletindo na taxa de vacância da plataforma, que permaneceu estável frente a 2019.

No período, a **HBR 3A** apresentou a maior resiliência dentre as plataformas, sem impactos na ocupação ou necessidades de aplicação de descontos. Ainda nesta plataforma, houve ganho nominal importante de locação em função do indexador predominante nos contratos ser o IGP-M. O principal ativo da plataforma atualmente trazia valores de locação contratuais defasados frente aos praticados pelo mercado. Considerando a correção ocorrida no mês de dezembro de 2020, a plataforma se aproxima dos preços de mercado ao longo do ano de 2021.

Em relação à **HBR Opportunities**, o impacto se concentrou na atividade de hotelaria e estacionamentos, por outro lado a atividade de self-storage apresentou resultados positivos em termos de ocupação e crescimento.

Ainda em 2020, um aspecto positivo para a HBR foi o início da atividade de consultoria imobiliária, conduzida sob a plataforma **HBR Reits**, na qual assumiu este serviço para o Fundo Imobiliário Multi Renda Urbana – HBRH11. Através deste primeiro fundo, a Companhia passa a atuar de forma efetiva em um mercado que tem crescido de forma consistente no país, atraindo muitos investidores e alcançando volumes representativos de capital investido.

Por fim, no mês de dezembro de 2020, dentro do processo com o objetivo de realizar sua abertura de capital, a Companhia transformou-se em uma S.A. de capital aberto com registro na CVM.

Este foi um importante passo para viabilizar a oferta pública de ações da Companhia, concretizada em janeiro de 2021 com captação bruta primária de R\$ 729,6 milhões. Desde então, a Companhia passou a ter suas ações negociadas em bolsa de valores sob o código HBRE3, a partir do dia 26 de janeiro de 2021.

Os recursos provenientes desta captação servirão para suportar a Companhia no seu plano de crescimento voltado para o desenvolvimento de novas propriedades, com ênfase nas plataformas de maior oportunidade de expansão: ComVem e HBR 3A.

4. PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Ocupação Física (100% Ativos)

R\$ mil

	2020	2019	VAR. %
 ComVem	81%	83%	-2,4%
 HBR _{3A}	100%	95%	5,3%
 HBR Malls	93%	90%	3,3%
 HBR Opportunities	91%	93%	-2,2%
	92%	91%	1,1%

Receita Líquida Gerencial (% HBR)

R\$ mil

	2020	2019	VAR. %
 ComVem	9.788	9.483	3,2%
 HBR _{3A}	13.336	12.378	7,7%
 HBR Malls	42.457	39.087	8,6%
 HBR Opportunities	23.693	26.555	-10,8%
Outras Receitas Holding	1.509	1.999	-24,5%
	90.783	89.502	1,4%

NOI Gerencial (% HBR)

R\$ mil

	2020	2019	VAR. %
 ComVem	7.840	7.182	9,2%
 HBR _{3A}	12.338	10.811	14,1%
 HBR Malls	31.656	30.888	2,5%
 HBR Opportunities	18.874	20.010	-5,7%
Outras Receitas Holding	739	1.647	-55,1%
	71.447	70.538	1,3%

Margem Líquida (NOI Gerencial X Receita Líquida Gerencial)	78,7%	78,8%	-0,1%
---	--------------	--------------	--------------

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

5. ABERTURA DO PORTFÓLIO

A abertura do portfólio da Companhia ao final de 2020 contempla os ativos em operação e em desenvolvimento, alocados por cada plataforma de negócio, com a área total e as participações da HBR nos empreendimentos.

Ativos em Operação

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria %
	19	18.732	16.723	89%
	2	17.386	12.899	74%
	3	113.364	59.107	52%
	5	60.340	49.782	83%
	29	209.822	138.511	66%

Ativos em Desenvolvimento

	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria %
	25	87.074	66.039	76%
	5	136.590	65.674	48%
	2	19.000	9.455	50%
	3	31.713	15.819	50%
	35	274.376	156.987	57%

Ativos Totais (Em Operação + Em Desenvolvimento)

	Ativos	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	ABL Própria %
	44	105.806	82.762	78%
	7	153.976	78.573	51%
	5	132.364	68.562	52%
	8	92.053	65.601	71%
	64	484.198	295.498	61%

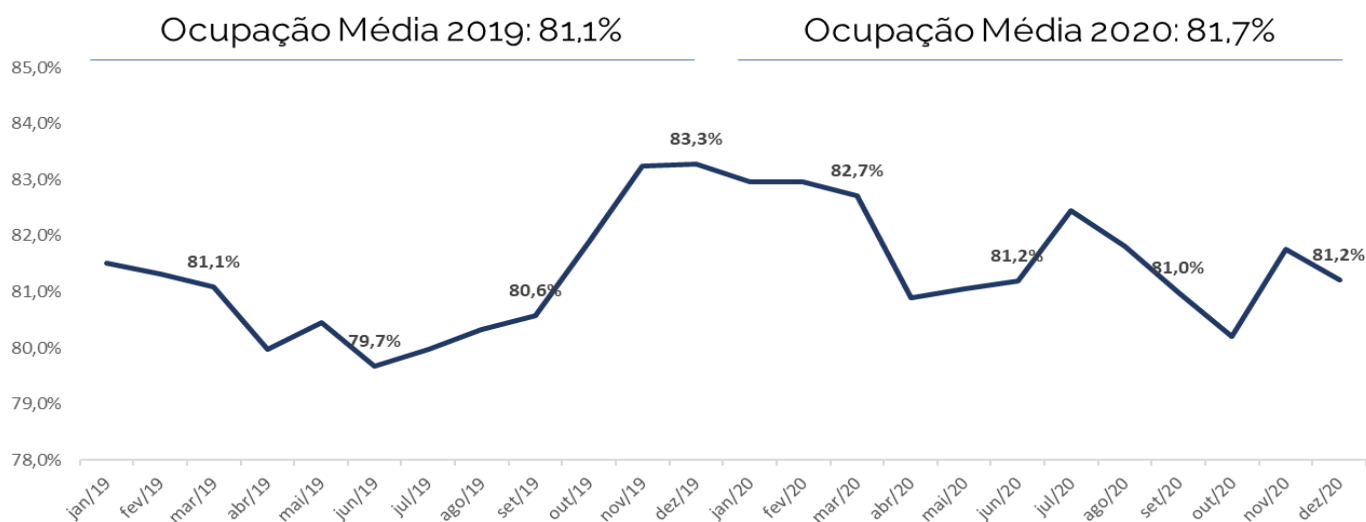
Especificamente sobre a plataforma HBR 3A, a Companhia considera a área BOMA ao invés da ABL, uma vez que a receita de locação é baseada pela área BOMA deste perfil de empreendimento.

6. PLATAFORMAS DE NEGÓCIO

A seguir, as plataformas serão detalhadas conforme algumas métricas operacionais consideradas relevantes pela Companhia.

6.1. COMVEM

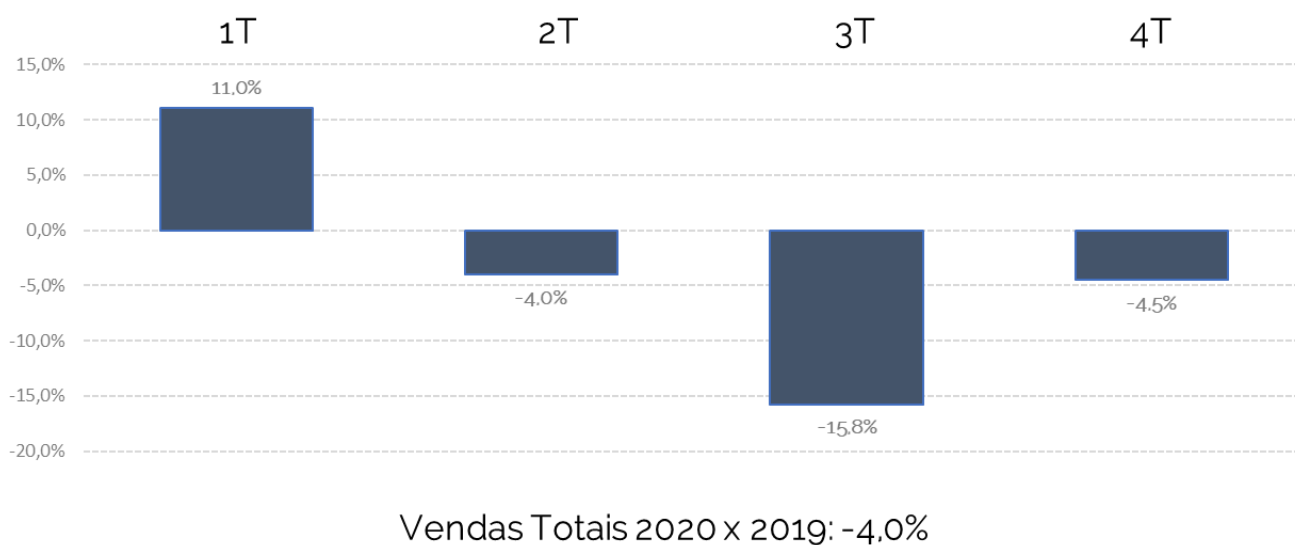
a) Curva de Ocupação Histórica



No período acima não houve acréscimo de área bruta locável, dado que os novos ComVems começam a ser entregues em 2021.

A queda marginal de ocupação é um reflexo do impacto da pandemia COVID-19 sobre uma parcela de locatários ligados às atividades não-essenciais que encerraram suas atividades neste período. A Companhia vem ampliando os esforços na comercialização de novos espaços, e encerrou 2020 com uma série de novos locatários, que iniciarão operações no decorrer dos primeiros meses de 2021.

b) Vendas Totais – 2020 x 2019



Quanto à performance de vendas, analisando os impactos nos demais segmentos de varejo, a Companhia entende que o desempenho do ComVem foi positivo no balanço geral, reforçando a resiliência desta plataforma.

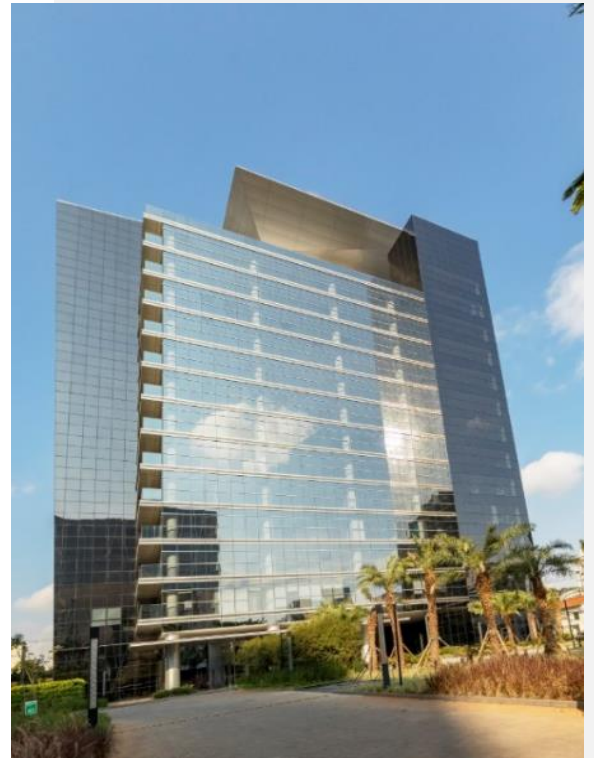
6.2. HBR 3A

A plataforma HBR 3A conta com o primeiro empreendimento em São Paulo desenvolvido pela Companhia, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, o HBR Corporate Tower Faria Lima, localizado no número 4.055 da principal avenida para escritórios corporativos padrão AAA em São Paulo. Entregue em 2019, empreendimento conta com as mais modernas certificações LEED e é um dos ativos mais modernos da região.

O empreendimento encerrou o ano de 2020 com 100% de ocupação, e durante o período da pandemia COVID-19, embora tenha registrado redução na circulação de usuários e visitantes, manteve-se com performance financeira sem impactos.

Em dezembro de 2020, este empreendimento contou com a correção do contrato pelo IGP-M, tendo sido repassado o indicador integralmente, uma vez que o mesmo apresentava precificação de aluguel abaixo da média de mercado para a região. Esta correção passa a se refletir nas receitas de locação a partir de janeiro de 2021.

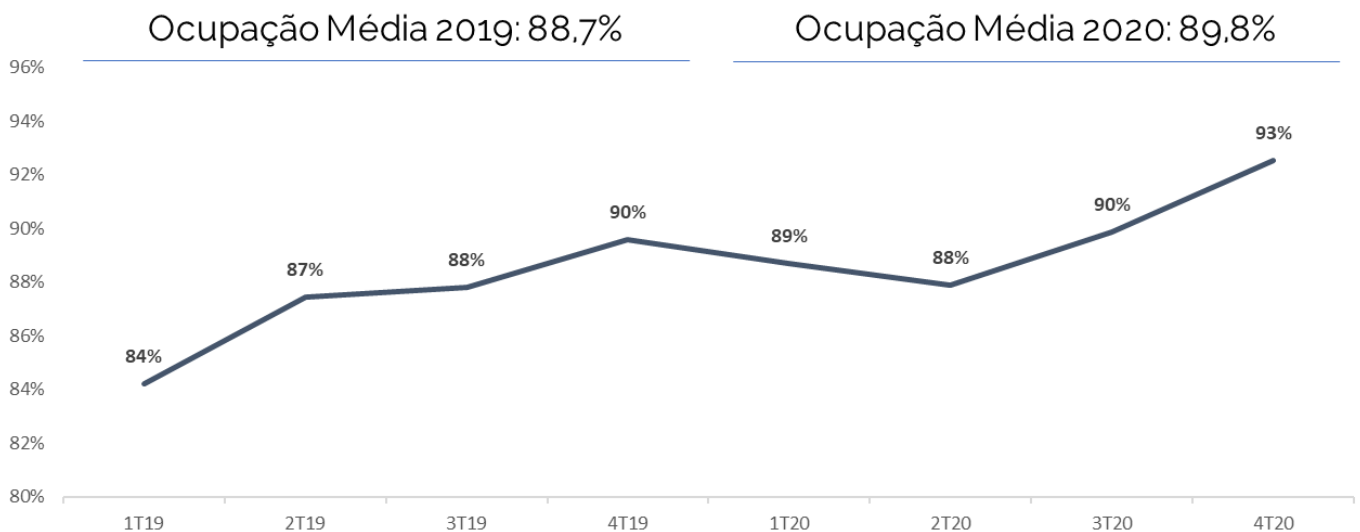
A Companhia conta com 5 novos empreendimentos nas fases de desenvolvimento ou aprovação de projetos, com previsão de entrega entre 2023 e 2024, distribuídos nas principais regiões para escritórios corporativos padrão AAA em São Paulo.



6.3. HBR Malls

A Companhia conta com 3 empreendimentos em operação nesta plataforma, com características similares: únicos e dominantes nas cidades em que estão situados. De todos os ativos, 2 foram objeto de aquisição e 1 desenvolvimento. Em 2020, a HBR Malls contou com os efeitos integrais do Shopping Suzano, ante apenas 4 meses em 2019 (aquisição realizada em agosto de 2019). Isto contribuiu para que a performance fosse linear em relação a 2019, mesmo em meio aos impactos provocados pela pandemia COVID-19.

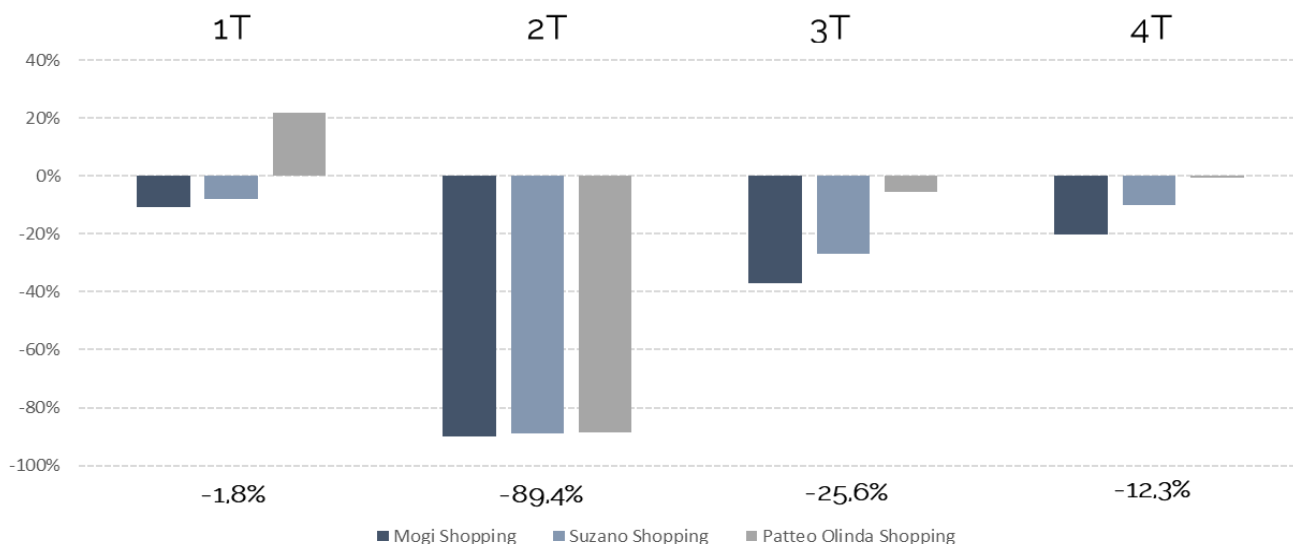
a) Curva de Ocupação Histórica



A Companhia foi bem sucedida no trabalho pela manutenção da boa ocupação dos empreendimentos, através de renegociações e acordos junto aos lojistas, além da rápida substituição de locatários com maior risco de inadimplimento e continuidade das atividades.

Além disto, um outro aspecto que proporcionou essa positiva evolução entre 4T19 e 4T20 foi o empreendimento Shopping Patteo Olinda. Por ser um desenvolvimento que entrou em operação em abril de 2018, tem demonstrado uma curva positiva de ocupação, com muitas inaugurações durante o ano de 2020.

b) Vendas Totais 2020 x 2019



Vendas Totais 2020 x 2019: -31,20%

Vendas Totais 2020: R\$ 780.367 mil | Vendas Totais 2019: R\$ 1.133.874 mil

Em relação às vendas, a Companhia optou por apresentar Vendas Totais uma vez que o empreendimento Shopping Patteo Olinda registrou importante adição de novas áreas comercializadas. Deste modo, a comparação 2020 x 2019 ficou mais uniforme para fins de análise.

Um exercício feito pela Companhia em relação ao comportamento de 2020 x 2019, excluindo o 2T20, período que compreendeu a suspensão temporária do funcionamento dos 3 empreendimentos, as vendas totais teriam registrado uma queda de apenas -13,6% no ano, índice bastante razoável para um ano com inúmeros desafios econômicos.

6.4. HBR Opportunities

Esta plataforma conta com ativos de variadas classes, que se mostraram importantes e com bons níveis de rentabilidade no momento em que foram realizados os investimentos. De toda forma, a Companhia não vislumbra realizar investimentos e novos ativos nesta classe, mas sim maturar e realizar a sua reciclagem ao longo dos próximos anos para o reinvestimento nas demais plataformas.

Como destaque o investimento no icônico projeto Hotel W SP. Atualmente em desenvolvimento, em um dos melhores endereços de São Paulo, no coração do Itaim, vizinho ao Parque do Povo, o empreendimento contará com 179 quartos de hotel, e irá inaugurar um novo padrão de serviços em hotelaria de alto nível em São Paulo.

6.5. HBR Reits

A partir de janeiro de 2020, a Companhia passou a participar do mercado de fundos imobiliários como consultora imobiliária, onde aplica o seu conhecimento e capacidade de administração de propriedades e relacionamento com locatários.

Atualmente a Companhia presta este serviço para o fundo imobiliário HBRH11, que conta com um patrimônio líquido de R\$ 220 milhões. O objetivo é crescer neste mercado, que vem se consolidando como uma importante plataforma de investimentos para investidores pessoas físicas, bem como uma importante alternativa para alocação de ativos imobiliários já estabilizados.

7. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

A seguir, serão apresentadas as principais aberturas financeiras com referência aos dados exclusivamente contábeis, com consolidação de acordo com os critérios IFRS.

7.1. RECEITA (IFRS)

A receita bruta apresentou crescimento frente a 2019, tanto no 4T2020 quanto no acumulado do exercício social L, registrando R\$ 89.850 mil, crescimento de 19%. Como reflexo, a receita líquida também registrou crescimento da ordem de 14% no ano, porém com marginal redução no 4T20 frente ao mesmo período de 2020.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Aluguel de imóveis próprios	23.354	24.157	-3%	83.572	74.810	12%
Taxa de administração	1.256	318	295%	3.384	929	264%
Outras receitas	707	2	35250%	2.894	6	48133%
Receita bruta	25.317	24.477	3%	89.850	75.745	19%
(-) Deduções da receita	(3.456)	(2.490)	39%	(12.517)	(7.795)	61%
Receita líquida	21.861	21.987	42%	77.333	67.950	14%

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
ComVem	3.414	3.209	6%	13.009	12.812	2%
HBR 3A	960	970	-1%	3.804	3.390	12%
HBR Malls	12.633	12.250	3%	42.865	31.315	37%
HBR Opportunities	7.433	6.728	10%	28.066	25.655	9%
Outras Receitas Holding	877	1.320	-34%	2.106	2.573	-18%
Receita bruta	25.317	24.477	3%	89.850	75.745	19%
Deduções da receita	(3.456)	(2.490)	39%	(12.517)	(7.795)	61%
ComVem	2.968	2.587	15%	10.768	10.338	4%
HBR 3A	767	833	-8%	3.054	2.905	5%
HBR Malls	10.722	11.229	-5%	36.663	28.554	28%
HBR Opportunities	6.711	6.294	7%	25.339	24.154	5%
Outras receitas Holding	693	1.044	-34%	1.509	1.999	-25%
Receita líquida	21.861	21.987	-1%	77.333	67.950	14%

7.2. CUSTOS (IFRS)

Os custos apresentaram crescimento de R\$ 4.421 mil em 2020, 59% superior a 2019, grande parte pelos impactos da pandemia COVID-19 nos ativos da HBR Malls.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Gasto com locação	(4.022)	(1.539)	161%	(9.507)	(4.771)	99%
Outros custos	(594)	(990)	-40%	(2.458)	(2.773)	-11%
Custos	(4.616)	(2.529)	83%	(11.965)	(7.544)	59%

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
ComVem	(461)	(732)	-37%	(2.246)	(2.606)	-14%
HBR 3A	(2)	1	-300%	(18)	(35)	-49%
HBR Malls	(3.230)	(654)	394%	(5.706)	(1.896)	201%
HBR Opportunities	(701)	(925)	-24%	(3.225)	(2.655)	21%
Outras Custos Holding	(222)	(219)	1%	(770)	(352)	119%
Custos	(4.616)	(2.529)	83%	(11.965)	(7.544)	59%

7.3. NOI (IFRS)

O NOI da HBR atingiu R\$ 65,368 mil em 2020, crescimento de 8% frente a 2019. Em contrapartida, no 4T20 houve uma redução da ordem de -11%, atingindo R\$ 17.245 mil. No ano, o NOI teve como contribuição positiva o Shopping Suzano, em seu primeiro ano integralmente no balanço da Companhia, visto que sua aquisição se deu em agosto de 2019.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Receita Líquida	21.861	21.987	-1%	77.333	67.950	14%
Custos	(4.616)	(2.529)	83%	(11.965)	(7.544)	59%
NOI	17.245	19.458	-11%	65.368	60.406	8%

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
ComVem	2.507	1.855	35%	8.522	7.732	10%
HBR 3A	765	834	-8%	3.036	2.870	6%
HBR Malls	7.492	10.575	-29%	30.957	26.658	16%
HBR Opportunities	6.010	5.369	12%	22.114	21.499	3%
Holding	471	825	-43%	739	1.647	-55%
NOI	17.245	19.458	-11%	65.368	60.406	8%

7.4. EBITDA E EBITDA AJUSTADO (IFRS)

O EBITDA ajustado da Companhia apresentou redução frente ao desempenho de 2019, atingindo R\$ 38.697 mil no ano. Os principais impactos estão relacionados a pandemia COVID-19, que provocou queda nas receitas e aumento nas despesas financeiras do período.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Lucro / Prejuízo líquido	(29.708)	287.463	-110%	(27.397)	278.495	-110%
(-/+) IRPJ / CSLL - Corrente e diferido	43.529	21.762	100%	44.606	(1.243)	-3689%
(-/+) Resultado financeiro	24.805	11.884	109%	70.229	46.961	50%
(+) Depreciação e amortização	134	359	-63%	521	1.356	-62%
EBITDA	38.760	21.468	-88%	87.959	25.569	-73%
Receita líquida	21.861	21.987	-1%	77.333	67.950	14%
Margem EBITDA	177,3%	1462,1%		113,7%	479,1%	
(+/-) Outras receitas e despesas	2.612	(20.322)	-113%	3.227	(10.086)	-132%
(+/-) Resultado de avaliação patrimonial	(37.911)	(193.456)	-80%	(37.911)	(193.456)	-80%
(+/-) Resultado em part. societárias	4.701	(89.973)	-105%	(14.578)	(77.127)	-81%
EBITDA Ajustado	8.162	7.717	-54%	38.697	44.900	-14%
Receita líquida	21.861	21.987	-1%	77.333	67.950	14%
Margem EBITDA Ajustado	37,3%	80,6%	-43%	50,0%	66,1%	-16%

7.5. LUCRO LÍQUIDO (IFRS)

O Lucro Líquido de 2020 foi impactado pelos efeitos da pandemia COVID-19, que reduziram receitas esperadas e trouxeram alguns aumentos de despesas como gerais e administrativas e resultado financeiro. Porém o exercício de 2020 foi pontualmente impactado por um efeito não caixa, decorrente da alteração no regime de tributação de determinadas empresas controladas, passando de lucro presumido para lucro real.

Com isto, a Companhia destacou um imposto diferido em 2020 da ordem de R\$ 49.772 mil. Abaixo apresentamos a reconciliação destes efeitos, para refletir o real desempenho da Companhia em 2020.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Lucro/Prejuízo líquido	(29.708)	287.463	-110%	(27.397)	278.495	-110%
Efeito mudança de regime de tributação sobre variação do valor justo das propriedades para investimento	49.772	(3.678)	-1453%	49.772	(3.678)	-1453%
Lucro líquido ajustado	20.064	283.785	-93%	22.375	274.817	-92%

7.6. FFO (IFRS)

O FFO Ajustado também apresentou impactos negativos observados no Lucro Líquido, atingindo -36.228 mil em 2020, fruto do peso das despesas operacionais e financeiras maiores no período, além da contração das receitas por conta dos efeitos da pandemia COVID-19.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Lucro / Prejuízo Líquido	(29.708)	287.463	-110%	(27.397)	278.495	-110%
Depreciação e amortização	134	359	-63%	521	1.356	-62%
Resultado equivalência patrimonial	4.701	(89.973)	-105%	(14.578)	(77.127)	-81%
Resultado avaliação patrimonial	(37.911)	(193.456)	-80%	(37.911)	(193.456)	-80%
Provisão impostos diferidos	43.444	17.275	151%	43.137	(8.133)	-630%
FFO Ajustado	(19.340)	21.668	-189%	(36.228)	1.135	-3292%

7.7. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (IFRS)

As despesas gerais e administrativas apresentaram impacto negativo na Companhia, registrando crescimento de 79,6%. Isto deve-se ao aumento de provisões esperadas para crédito de liquidação duvidosa PECLD (devedores duvidosos) oriundas dos shopping centers. Importante destacar que a Companhia mantém um trabalho muito próximo aos lojistas para renegociação, com objetivo de reverter o máximo possível deste volume financeiro. Parte dele já vem sendo endereçada e os recebimentos ocorrerão ao longo do ano de 2021.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Despesas com pessoal	(1.652)	(1.289)	28%	(5.147)	(4.468)	15%
Serviços profissionais	(1.910)	(874)	119%	(6.054)	(6.015)	1%
Depreciação e amortização	(135)	(359)	-62%	(521)	(1.356)	-62%
Despesas gerais	224	(1.262)	-118%	(2.295)	(2.075)	11%
PECLD	(5.407)	391	-1483%	(11.651)	(380)	2966%
Despesas Gerais e Administrativas	(8.880)	(3.393)	162%	(25.668)	(14.294)	80%

7.8. RESULTADO FINANCEIRO (IFRS)

O resultado financeiro foi impactado negativamente pelo aumento das despesas financeiras, decorrente de dois fatores: (i) efeito integral em 2020 das debêntures/CRI emitidos pela Companhia em meados de junho de 2019, (ii) obtenção de carência nos financiamentos dos shopping centers para enfrentamento de forma conservadora os impactos da pandemia COVID-19, e (iii) das liberações de financiamentos ora contratados para suportar os empreendimentos em desenvolvimento pela Companhia.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Juros sobre aplicações financeiras	194	1.314	-85%	2.326	3.474	-33%
Variação monetária ativa	-	3.250	-100%	8	3.296	-100%
Outras receitas financeiras	66	83	-20%	2.480	452	449%
Receita financeira	260	4.647	-94%	4.814	7.222	-33%
Variação monetária passiva	(2.461)	(286)	760%	(3.235)	(1.598)	102%
Despesas bancárias	(42)	(46)	-9%	(165)	(242)	-32%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(22.627)	(16.089)	41%	(70.985)	(51.347)	38%
Outras despesas financeiras	65	(110)	-159%	(658)	(996)	-34%
Despesa financeira	(25.065)	(16.531)	52%	(75.043)	(54.183)	38%
Resultado financeiro	(24.805)	(11.884)	109%	(70.229)	(46.961)	50%

7.9. ENDIVIDAMENTO (IFRS)

O endividamento da Companhia apresentou crescimento em 2020 em virtude da carência obtida juntos aos financiamentos dos shopping centers, emissão adicional de debêntures/CRI, além das liberações correntes de novos financiamentos para suportar os desenvolvimentos em curso.

O perfil de endividamento da Companhia continua muito alinhado à sua estratégia de negócio, pautado por linhas de longo prazo, dedicadas ao negócio imobiliário e majoritariamente vinculada a projetos prontos ou em desenvolvimento. Mesmo com as dívidas adicionais, o nível de alavancagem da Companhia ficou em 38,8%.

Um outro diferencial das dívidas da Companhia é o prazo médio de 6,2 anos, que traz tranquilidade para momentos mais desafiadores e permite atingir a estabilização dos ativos e alcance da geração de caixa esperada.

R\$ mil	2020	2019	VAR %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Em Operação	746.527	689.143	8,3%			
Financiamento imobiliário	376.063	368.162	2,1%	6,8 anos	Out/24 à Ago/38	TR+8,7% - 15%
Debêntures/CRI	367.608	317.242	15,9%	6,7 anos	Jun/34 à Jul/34	IPCA+6% - 6,2%
Capital de giro	2.856	3.739	-23,6%	1,6 anos	Mar/24	CDI+1,9%
Em Construção	64.736	17.177	276,9%			
Financiamento imobiliário	64.736	17.177	276,9%	7,6 anos	Fev/35 à Dez/38	Poup+4,5% TR+11%
Corporativo	73.085	22.808	220,4%			
Capital de giro	73.085	22.808	220,4%	1,1 anos	Nov/22 à Jun/23	CDI+2,98% - 3,95%
Dívida bruta	884.348	729.128	21,3%	6,2 anos		
(+) Caixa e equivalentes	115.017	132.726	-13,3%			
(=) Dívida líquida	769.331	596.402	29,0%			
Propriedade para investimento (PPI)	1.985.311	1.795.662	10,6%			
Dívida líquida / PPI	38,8%	33,2%				

8. INFORMAÇÕES GERENCIAIS

A seguir, serão apresentadas as principais aberturas financeiras com referência aos dados gerenciais da Companhia, a qual ajusta os efeitos de consolidação de propriedades, e considera as participações da HBR em cada um dos empreendimentos do seu portfólio. As informações desta seção não seguem os padrões contábeis pelos critérios IFRS como na seção anterior.

8.1. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (GERENCIAL)

Abaixo, a abertura do desempenho da Companhia considerando os ativos não consolidados, bem como ajustados à participação da HBR em cada empreendimento.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Receita líquida	26.550	26.989	-2%	90.783	89.502	1%
Receita Bruta	30.913	30.872	0%	107.109	100.727	6%
Deduções da receita	(4.363)	(3.883)	12%	(16.326)	(11.225)	45%
Custos	(6.880)	(5.734)	20%	(19.336)	(18.964)	2%
Lucro bruto	19.670	21.255	-7%	71.447	70.538	1%
Despesas e receitas						
Despesas gerais e administrativas	(8.218)	(5.274)	56%	(24.277)	(17.448)	39%
Despesas comerciais	(212)	(217)	-2%	(698)	(1.975)	-65%
Despesas tributárias	(192)	1.478	-113%	(935)	(1.024)	-9%
Outras despesas e receitas	(4.161)	18.804	-122%	(4.798)	9.915	-148%
Variação do valor justo de prop. para investimento	31.335	253.298	-88%	31.335	253.298	-88%
Resultado antes do resultado financeiro	38.222	289.344	-87%	2.074	313.304	-77%
Resultado financeiro						
Despesas financeiras	(26.742)	(19.141)	40%	(83.979)	(70.800)	19%
Receitas financeiras	437	4.209	-90%	5.505	7.912	-30%
Resultado antes do IR e CSLL	11.917	274.412	-96%	(6.400)	250.416	-103%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(396)	(4.490)	-91%	(2.423)	(6.544)	-63%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(34.448)	(64.314)	-46%	(11.964)	(49.932)	-76%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(22.927)	205.608	-111%	(20.787)	193.940	-111%

As informações nesta seção referem-se a dados exclusivamente gerenciais, elaborados pela Administração da Companhia, eliminando ajustes das regras contábeis IFRS para refletir as participações em todos os empreendimentos.

8.2. DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO POR PLATAFORMA (GERENCIAL)

A abertura abaixo traz a visão por plataforma de negócio, permitindo maior avaliação entre as estratégias da Companhia.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Rec. Bruta total	30.912	30.872	0%	107.109	100.727	6%
ComVem	3.088	2.946	5%	11.844	11.740	1%
HBR 3A	3.790	4.073	-7%	14.475	14.278	1%
HBR Malls	16.153	15.208	6%	52.411	43.633	20%
HBR Opportunities	7.004	7.325	-4%	26.273	28.503	-8%
Outras Receitas Holding	877	1.320	-34%	2.106	2.573	-18%
Deduções da receita	(4.362)	(3.883)	12%	(16.326)	(11.225)	45%
Rec. Líquida total	25.858	26.989	-4%	90.783	89.502	1%
ComVem	2.689	2.374	13%	9.788	9.483	3%
HBR 3A	3.494	3.148	11%	13.336	12.378	8%
HBR Malls	13.350	13.627	-2%	42.457	39.087	9%
HBR Opportunities	6.325	6.796	-7%	23.693	26.555	-11%
Outras Receitas Holding	692	1.044	-34%	1.509	1.999	-25%
(-) Custos	(6.879)	(5.734)	20%	(19.336)	(18.964)	2%
NOI	19.671	21.255	-7%	71.447	70.538	1%
ComVem	2.309	1.754	32%	7.840	7.182	9%
HBR 3A	3.116	2.941	6%	12.338	10.811	14%
HBR Malls	8.530	10.785	-21%	31.656	30.888	2%
HBR Opportunities	5.246	4.950	6%	18.874	20.010	-6%
Outras Receitas Holding	470	825	-43%	739	1.647	-55%

Os impactos positivos em relação ao ComVem são decorrentes de aumento de performance de vendas e correção dos contratos de locação por índices inflacionários ao longo de 2020.

Em relação à HBR 3A, a Companhia contou com o acréscimo de inflação e correção real do contrato ora firmado no empreendimento HBR 3A Faria Lima.

A HBR Malls contou com a contribuição do Suzano Shopping integralmente em 2020, ante apenas 4 meses em 2019, o que permitiu minimizar os impactos da pandemia COVID-19 nos ativos em geral.

Na HBR Opportunities, o impacto maior foi nas operações de hotéis e estacionamentos, e pontuais descontos em determinados ativos, mas sem maiores extensões.

8.3. EBITDA E EBITDA AJUSTADO (GERENCIAL)

O EBITDA Ajustado gerencial apresentou redução de -6,8%, fruto dos impactos da pandemia COVID-19 nas receitas e despesas como provisões, prejudicando a capacidade dos ativos, notadamente shopping centers. Embora os impactos tenham reduzido as expectativas que a Companhia enxergava com a performance no 1T20, o ano foi de superação e recuperação da performance.

Deste modo, foi possível atenuar os efeitos mais sensíveis do 2T20 e endereçar uma curva de recuperação para trimestres subsequentes.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Lucro / Prejuízo líquido	(22.927)	205.608	-111%	(20.787)	193.940	-111%
(-/+) IRPJ / CSLL - corrente e diferido	34.844	68.804	-49%	14.387	56.476	-75%
(-/+) Resultado financeiro	26.305	14.932	76%	78.474	62.888	25%
(+) Depreciação e amortização	383	404	-5%	710	1.560	-54%
EBITDA	38.605	289.748	-87%	72.784	314.864	-77%
Receita líquida	26.550	26.989	-2%	90.783	89.502	1%
Margem EBITDA	145,4%	1073,6%		80,2%	351,8%	
(+/-) Outras receitas e despesas	4.161	(18.804)	-122%	4.798	(9.915)	-148%
(+/-) Resultado de avaliação patrimonial	(31.335)	(253.298)	-88%	(31.335)	(253.298)	-88%
(+/-) Resultado em participações societárias	-	-	-	-	-	-
EBITDA Ajustado	11.431	17.646	-35%	46.247	51.651	-10%
Receita líquida	26.550	26.989	-2%	90.783	89.502	1%
Margem EBITDA Ajustado	43,1%	65,4%	-22%	50,9%	57,7%	-7%

8.4. LUCRO LÍQUIDO (GERENCIAL)

O Lucro líquido de 2020 foi impactado pelos efeitos da pandemia COVID-19, que reduziram receitas esperadas, especialmente nos shopping centers, e trouxeram alguns aumentos de despesas como gerais e administrativas e resultado financeiro. Porém o exercício de 2020 foi pontualmente impactado por um efeito não caixa, decorrente da alteração no regime de tributação de determinadas empresas controladas, passando de lucro presumido para lucro real. Com isto, a Companhia destacou um imposto diferido em 2020 da ordem de R\$ 19.939 mil na base gerencial.

Abaixo apresentamos a reconciliação destes efeitos, para refletir o real desempenho da Companhia em 2020.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Lucro líquido	(22.927)	205.608	-111%	(20.787)	193.940	-111%
Efeito mudança de regime de tributação sobre variação do valor justo das propriedades para investimento	19.939	(3.311)	-702%	19.939	(3.311)	-702%
Lucro/prejuízo líquido ajustado	(2.988)	202.297	-101%	(848)	190.629	-100%

8.5. FFO AJUSTADO (GERENCIAL)

O FFO Ajustado gerencial refletiu os impactos operacionais e financeiros da pandemia COVID-19. Este indicador ainda não reflete a real capacidade dos empreendimentos em operação, especialmente pela estratégia da Companhia ser voltada ao desenvolvimento das propriedades. Neste cenário, há ainda muitos ativos em meio a curva de estabilização, além de outros em desenvolvimento.

R\$ mil	4T20	4T19	VAR %	2020	2019	VAR %
Lucro / Prejuízo Líquido	(22.927)	205.608	-111%	(20.787)	193.940	-111%
Depreciações e amortizações	383	404	-5%	710	1.560	-54%
Resultado avaliação patrimonial	(31.335)	(253.298)	-88%	(31.335)	(253.298)	-88%
Provisão impostos diferidos	34.448	64.314	-46%	11.964	49.932	-76%
FFO Ajustado	(19.431)	17.028	-214%	(39.448)	(7.866)	-402%

8.5. ENDIVIDAMENTO (GERENCIAL)

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPEs/Projetos não consolidados pela Companhia, na proporção da participação detida. Neste cenário, a alavancagem ficou em 41,2%, mantendo-se o prazo médio das operações inalterada.

Projetos	2020	2021	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
Pronto	856.680	797.808			
Financiamento de Obras	510.205	489.085	6,8 anos	Out/24 à Ago/38	TR+8,7% - 15%
Debêntures/CRI	341.419	302.100	6,7 anos	Jun/34 à Jul/34	IPCA+6% - 6,2%
Capital de Giro	5.056	6.623	1,6 anos	Mar/24	CDI+1,9%
Em Construção	44.007	8.777			
Financiamento Imobiliário	44.007	8.777	7,6 anos	Fev/35 à Dez/38	Poup+4,5% TR+11%
Corporativo	73.085	22.808			
Capital de Giro	73.085	22.808	1,1 anos	Nov/22 à Jun/23	CDI+2,98% - 3,95%
Dívida bruta	973.772	829.393	6,2 anos		
(+) Caixa e equivalentes	106.873	122.300	-12,6%		
(=) Dívida Líquida	866.899	707.093	22,6%		
Propriedade para investimento (PPI)	2.104.505	1.946.509	8,1%		
Dívida Líquida / PPI	41,2%	36,3%			

A Companhia sempre busca potenciais melhorias em relação as condições financeiras e alongamento de prazos, de modo a gerar eficiência financeira. Um exemplo disto foi a contratação de 02 novos financiamentos de obras para ComVems com custo de poupança + 4,5% e 4,90% respectivamente.

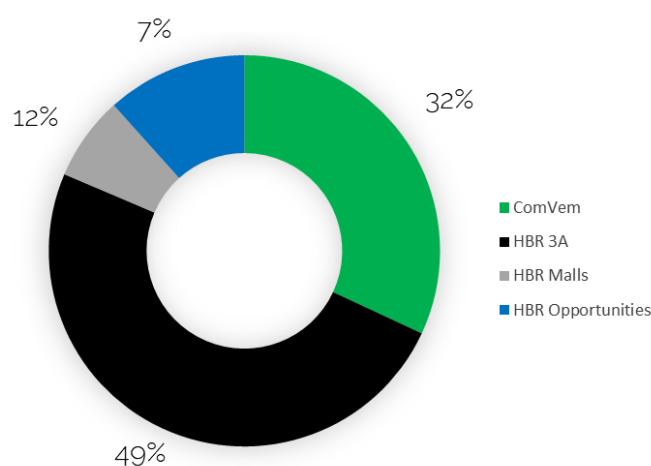
9. NOVOS NEGÓCIOS

A Companhia busca através do desenvolvimento de ativos para renda, a geração de retornos elevados aos seus acionistas. No atual contexto de mercado, é do entendimento da administração que as plataformas ComVem e HBR 3A são as que apresentam maior atratividade e oportunidades. As demais plataformas deverão representar parte menor dos investimentos da Companhia nos próximos anos.

9.1. ABL em Desenvolvimento

A Companhia conta com a ABL total de 274.376 m² em desenvolvimento, sendo 156.987 m² correspondente à participação da HBR.

O gráfico apresenta a abertura da ABL em desenvolvimento, por plataforma de negócio, para os próximos 5 anos.



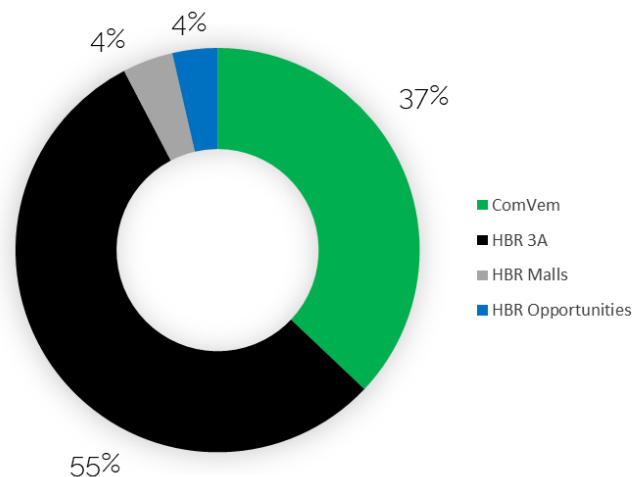
A curva prevista de entrega para os próximos anos está distribuída da seguinte forma:

% HBR	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
ComVem	6.132	12.772	20.052	18.954	8.129	66.039
HBR_{3A}	0	0	28.858	36.816	0	65.674
HBR Malls	0	9.455	0	0	0	9.455
HBR Opportunities	1.525	8.494	5.800	0	0	15.819
	7.657	30.721	54.710	55.770	8.129	156.987

9.2. Capex

Para o desenvolvimento da ABL prevista para os próximos anos, a Companhia indica um investimento em capex da ordem de R\$ 982.100 mil.

Além dos ativos atuais para desenvolvimento, a Companhia segue em busca de outras oportunidades de aquisições e desenvolvimentos. O gráfico ao lado retrata a abertura do capex dos próximos 5 anos, previsto para os próximos anos, por plataforma de negócio.



9.3. Reciclagem de Ativos

Uma das alavancas de geração de valor da Companhia é a reciclagem de ativos maduros. Por ser uma empresa voltada para o desenvolvimento de propriedades, a Companhia se apropria do ganho gerado entre o retorno sobre o desenvolvimento, medido através do *Yield on Cost* e a taxa aplicada sobre a venda, medida através do *cap-rate*.

Nos anos anteriores, a Companhia realizou a reciclagem de participação em ativos, como no caso do Hotel W SP em 2018, e Suzano Shopping em 2019.

No ano de 2020, em decorrência dos desafios e impactos trazidos pela pandemia COVID-19, a estratégia de reciclagem não foi possível de ser realizada. Mas a Companhia avalia constantemente oportunidades de mercado para promover reciclagens, maximizando o ciclo de investimento e retorno nos empreendimentos.

10. CAPITAL SOCIAL

Em janeiro de 2021 a Companhia concretizou seu projeto de realizar a oferta pública de ações junto a B3 - Bolsa de Valores, através da ICVM 476.

A captação bruta de R\$ 729,6 milhões foi totalmente primária, e sua destinação será para suportar o crescimento da Companhia nos próximos anos.

Já capturando estes efeitos, o Capital Social da Companhia pós-oferta pública de ações é de R\$ 1.321.142 mil, representado por 103.188.981 ações.

As ações da Companhia passaram a ser negociadas na B3 – Bolsa de Valores, no dia 26 de janeiro de 2021.

ANEXOS

Demonstrações contábeis consolidadas IFRS

Balço patrimonial ativo - R\$ mil	2020	2019	2020 X 2019
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	99.051	59.765	66%
Títulos e valores mobiliários	15.966	72.961	-78%
Contas a receber	18.812	15.528	21%
Adiantamentos	7.885	11.805	-33%
Tributos a recuperar	5.659	6.676	-15%
Outros ativos	7.418	1.183	527%
Total do ativo circulante	154.791	167.918	-8%
Não circulante			
Tributos diferidos	30.484	21.315	43%
Outros ativos	7.270	3.498	108%
Investimentos	432.214	362.377	19%
Propriedades para investimento	1.985.311	1.795.662	11%
Imobilizado e intangível líquido	3.619	3.655	-1%
Total do ativo não circulante	2.458.898	2.186.507	12%
Total do ativo	2.613.689	2.354.425	11%

Demonstrações contábeis consolidadas IFRS

Balanco patrimonial passivo - R\$ mil	2020	2019	2020 X 2019
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	34.682	40.147	-14%
Debêntures	27.156	21.759	25%
Fornecedores	5.322	314	1595%
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.577	5.757	-55%
Outros passivos	71.761	3.642	1870%
Dividendos a pagar	39	39	0%
Contas a pagar de aquisição de imóveis	112.646	22.834	393%
Total do passivo circulante	254.183	94.492	169%
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	482.058	371.739	30%
Debêntures	340.452	295.483	15%
Contas a pagar de aquisição de imóveis	57.904	150.743	-62%
Provisão para tributos diferidos	104.643	52.338	100%
Provisão para demandas judiciais	83	-	100%
Outros passivos	10.811	4.957	118%
Total do passivo não circulante	995.951	875.260	14%
Patrimônio líquido			
Capital social	591.522	591.522	0%
Ajuste de avaliação patrimonial	103.441	103.441	0%
Transações de capital	12.733	2.091	509%
Reserva de lucros	394.245	415.041	-5%
Total do patrimônio líquido controladora	1.101.941	1.112.095	-1%
Participação de acionistas não controladores	261.614	272.578	-4%
Total patrimônio líquido	1.363.555	1.384.673	-2%
Total do passivo e do patrimônio líquido	2.613.689	2.354.425	11%

Demonstrações contábeis consolidadas IFRS

Demonstração de resultado - R\$ mil	2020	2019	2020 X 2019
Receita líquida	77.333	67.950	14%
Aluguel de imóveis próprios	83.572	74.810	12%
Taxa de administração	3.384	929	264%
Outras Receitas	2.894	6	48133%
(-) Deduções da receita	(12.517)	(7.795)	61%
Custos	(11.965)	(7.544)	59%
Lucro bruto	65.368	60.406	8%
Despesas e receitas			
Despesas gerais e administrativas	(25.668)	(14.294)	80%
Despesas comerciais	(687)	(1.709)	-60%
Despesas tributárias	(837)	(859)	-3%
Outras despesas e receitas	(3.227)	10.086	-132%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	37.911	193.456	-80%
Resultado de equivalência patrimonial	14.578	77.127	-81%
Resultado antes do resultado financeiro	87.438	324.213	-73%
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(75.043)	(54.183)	38%
Receitas financeiras	4.814	7.222	-33%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	17.209	277.252	-94%
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.469)	(6.890)	-79%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(43.137)	8.133	-630%
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(27.397)	278.495	-110%

Demonstrações contábeis consolidadas IFRS

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	2020	2019	2020 X 2019
Das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	17.209	282.919	-93,9%
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações	521	1.356	-61,6%
Resultado de equivalência patrimonial	(14.578)	(77.127)	-81,1%
Encargos sobre financiamentos não liquidados	40.774	54.060	-24,6%
Encargos sobre debêntures não liquidados	32.495	-	100,0%
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.449	1.616	237,2%
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	11.650	381	2957,7%
Provisão para demandas judiciais	83	-	100,0%
Baixa de propriedades para investimento	3.241	128.528	-97,5%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(37.911)	(193.456)	-80,4%
Resultado do exercício ajustado	58.933	198.277	-70,3%
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos			
Contas a receber	(14.934)	5.976	-349,9%
Adiantamentos	3.920	(4.935)	-179,4%
Tributos a recuperar	1.017	(1.340)	-175,9%
Outros ativos	(10.007)	(308)	3149,0%
Fornecedores	5.008	73	6760,3%
Obrigações trabalhistas e tributárias	(3.180)	3.742	-185,0%
Outros passivos	73.973	948	7703,1%
Caixa líquido aplicado (gerados) pelas atividades operacionais	114.730	202.433	-43,3%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.469)	(6.396)	-77,0%
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Investimentos	(57.678)	(80.671)	-28,5%
Transações de capital	10.642	-	100,0%
Dividendos recebidos	2.419	-	100,0%
Títulos e valores mobiliários	56.995	(72.961)	-178,1%
Acrécimo do ativo imobilizado e intangível	(485)	4.908	-109,9%
Aquisições de imóveis	61.149	57.000	7,3%
Propriedade para investimento	(154.979)	(356.037)	-56,5%
Efeito das participações acionistas não controladores	(4.363)	41.721	-110,5%
Outras movimentações	(1)	-	100,0%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(81.938)	(447.761)	-78,7%
Fluxo de caixa de financiamento			
Captação de empréstimos e financiamentos	117.362	583.015	-79,9%
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(53.282)	(323.294)	-83,5%
Captação de debêntures	50.000	-	100,0%
Pagamentos de debêntures	(32.129)	-	100,0%
Pagamento de aquisições de imóveis	(69.625)	(32.891)	111,7%
Efeito das participações acionistas não controladores	(4.363)	41.721	-110,5%
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	7.963	268.551	-97,0%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	39.286	16.827	133,5%
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	59.765	42.938	39,2%
No final do exercício	99.051	59.765	65,7%
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	39.286	16.827	133,5%

CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO CONTÁBIL (IFRS)

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

HBR Estacionamentos Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
Suzano Estacionamento Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	Integral	40,00%	40,00%
Suzano Water Equipamentos Ltda.	Integral	40,00%	40,00%
HESA 204 - Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	100,00%	-
HESA 205 - Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	70,00%	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Equivalência patrimonial	66,66%	66,66%
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda	Equivalência patrimonial	55,00%	55,00%
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00%	50,00%
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda	Equivalência patrimonial	50,00%	50,00%
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda	Equivalência patrimonial	4,50%	-
Estacionamento do Mogi Shopping	Equivalência patrimonial / participação indireta	79,37%	79,37%
Estação Jardim Shopping	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99%	99,99%
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (a)	Equivalência patrimonial / participação indireta patrimonial	25,00%	-

GLOSSÁRIO

ABL: área bruta locável.

Área BOMA: espaço locável como uma somatória da área particular do inquilino (área privativa) com a divisão das áreas comuns utilizadas pelos locatários. Aplicável apenas aos empreendimentos corporativos, junto à plataforma HBR 3A.

NOI – net operational income: medida de desempenho calculada a partir da receita líquida, excluindo as deduções e custos da operação.

FFO – funds from operation: medida não contábil que consiste soma do lucro líquido/prejuízo, depreciação/amortização, reduzido do resultado de equivalência patrimonial, resultado de avaliação patrimonial e provisão para impostos diferidos sobre AVJ.

EBITDA (Earnings Before Income, Tax, Depreciation and Amortization): resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões, de acordo com a metodologia de cálculo determinada pela Instrução CVM 527/12. Medida não contábil que mensura a capacidade da Companhia de gerar receitas operacionais.

EBITDA Ajustado: Conceito do EBITDA contábil, excluindo-se os efeitos de outras receitas/despesas, resultado de avaliação patrimonial e resultado de equivalência patrimonial.

CAPEX – capital expenditure: valor correspondente aos investimentos para desenvolvimento ou aquisição de novos ativos.

YIELD ON COST: conceito de retorno sobre o custo. Medida de performance para investimentos em empreendimentos imobiliários, que considera o retorno esperado pelas receitas de aluguel em comparação ao custo de aquisição somado ao desenvolvimento e custos de implantação do empreendimento. Esta medida não considera efeitos de alavancagem financeira.

CAP-RATE: medida usualmente aplicada em operações de compra ou venda de empreendimentos imobiliários, que representa a porcentagem de renda anual adquirida, comparada ao valor do investimento/aquisição.

Prazo Médio: conceito que indica o tempo médio de um fluxo de pagamento, ponderado pelos seus valores e datas de pagamento.



INFORMAÇÕES E CONTATOS

Luiz Henrique Peres

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores



ri@hbrrealty.com.br | (11) 4793-7555

Endereços HBR Realty



Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145 – 2º andar – Mogi das Cruzes, SP (Sede)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 – 11º andar – São Paulo, SP (Filial SP)

As informações expressas neste relatório devem ser avaliadas seguindo as Demonstrações Financeiras e suas respectivas notas explicativas. Os dados operacionais e informações gerenciais incluindo cálculo de EBITDA, EBITDA Ajustado, não foram alvo de análise por parte dos auditores independentes. Todas as informações que constam a informação IFRS foram extraídas diretamente das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia, e seguiram as Normas e Padrões Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS).

Este relatório não representa nenhum tipo de recomendação futura de compra ou indicação de resultados futuros. As informações ora apresentadas são baseadas em fatos históricos, estratégias implementadas e nas expectativas e objetivos da administração da Companhia. Reforçamos que a Companhia está sujeita a diversos fatores externos que podem interferir em seus resultados e objetivos, como conjuntura macroeconômica, ambiente de negócios no país, dentre outros.

A HBR não se responsabiliza por decisões de investimentos tomadas. Os potenciais investidores devem fazer suas próprias análises sobre as condições da Companhia e de sua estratégia de negócio.