

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2020

ÍNDICE

CAPÍTULO/ 01

4

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO 4

SOBRE O RELATÓRIO 6

- Materialidade e definição dos temas materiais prioritários 7
-

A HBR REALTY 8

CAPÍTULO/ 02

DESTAQUES DE 2020 10

- Enfrentamento à covid-19 13
-

CAPÍTULO/ 03

CONDUÇÃO ÉTICA 14

- Governança Corporativa 14
 - Ética e combate à corrupção 18
-



CAPÍTULO/ 04

GERAÇÃO DE VALOR 20

- Desempenho Operacional 20
 - Desempenho Financeiro 22
 - Relacionamento com clientes 23
 - Time de excelência 24
-

CAPÍTULO/ 05

OPERAÇÃO RESPONSÁVEL 28

- Gestão ambiental 28
 - Fornecedores 30
 - Inovação sustentável 30
-

CAPÍTULO/ 06

ANEXOS 33

- Índice de Conteúdo GRI 33
 - Mapa de ODS 35
 - Créditos 35
-

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2020 ficou marcado como um dos períodos mais desafiadores para todos os setores da economia do País, incluindo o de **Real Estate**. Em um cenário adverso, mostramos a capacidade da Companhia em manter o foco na condução dos negócios por meio do nosso DNA de desenvolvimento imobiliário de propriedades urbanas e atuamos de maneira responsável para conter os efeitos da crise provocada pela pandemia da covid-19 em nossas operações.

Inicialmente, havíamos visto uma atividade muito positiva nos dois primeiros meses do ano, relacionada à consolidação dos bons indicadores econômicos alcançados em 2019. Contudo, a partir de março de 2020, sentimos os primeiros impactos da pandemia diante da adoção de medidas de isolamento social e restrições de atividades pelo poder público a fim de conter a curva de contaminação do vírus. Assim, atividades consideradas não essenciais ficaram completamente fechadas de março a

junho, impactando diretamente no funcionamento de shopping centers, estacionamentos e hotéis de todo o País.

Esse cenário, a princípio temporário, se estendeu por todo o ano de 2020, oscilando conforme o comportamento das curvas de contágio e as disponibilidades de leitos hospitalares. Isso exigiu que adaptássemos as nossas estratégias de atuação para os desafios apresentados a cada uma das plataformas da HBR.

A plataforma de centros de conveniência, **ComVem**, por possuir um perfil de empreendimento que contempla muitas atividades essenciais, como farmácias, restaurantes e supermercados, sofreu algumas restrições relacionadas às atividades tidas como não essenciais, mas sem comprometimento ao funcionamento dos empreendimentos. Já a **HBR Malls** enfrentou desafios maiores, especialmente no segundo trimestre, quando esteve com os em-

preendimentos – shopping centers – totalmente fechados. Com as permissões de reabertura gradual, seguindo todos os protocolos de saúde determinados, pudemos observar uma consistente curva de recuperação nos dois últimos trimestres do ano.

A **HBR 3A**, plataforma voltada para o desenvolvimento e administração de edifícios corporativos, foi a linha de negócio que apresentou maior resiliência, e não registrou impactos na ocupação dos imóveis ou necessidade de concessão de descontos. A forte alta do índice de inflação IGP-M no período, proporcionou um ganho nominal relevante para o exercício de 2021, visto que esse é o indexador predominante nos contratos dessa plataforma.

Na **HBR Opportunities**, observamos certo equilíbrio entre os impactos negativos nas atividades de hotelaria e estacionamentos, bem como resultados positivos na atividade de *self-storage* e a previsibilidade dos contratos de *sale lease back* e *built to suit* em relação à ocupação e crescimento.

Podemos destacar dois itens comuns a todas as plataformas em que atuamos: o nosso olhar de dono e a proximidade à operação. Isso nos possibilitou lidar de forma personalizada com

a base de locatários, provendo as condições financeiras necessárias para apoiá-los, sem comprometer demasiadamente a performance dos empreendimentos.

Apesar do cenário desafiador, 2020 foi marcado pela nossa entrada no mercado de fundos imobiliários, através do lançamento do HBRH11, no qual figuramos como consultores imobiliários. Com isso, passamos a fazer parte de um mercado em forte crescimento nos últimos anos, especialmente pelo movimento de redução da taxa de juros do mercado (SELIC).

Já no final do ano, em dezembro, a HBR concretizou a abertura de seu capital e tornou-se uma Companhia de capital aberto (S.A.) com registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Este foi um passo importante para, em janeiro de 2021, viabilizar a oferta pública de ações da Companhia, com uma captação bruta primária de R\$ 729,6 milhões. Recentemente, também passamos a figurar entre as companhias listadas no Novo Mercado da B3, seguindo altos padrões de governança e garantindo as melhores práticas em nossa atuação.

Iniciamos 2021 confiantes em nossa tomada de decisão e na trajetória que estamos traçando. Para o período, nosso objetivo é recuperar a performance dos ativos impactados pela pandemia da covid-19, preservando a segurança, e, em paralelo, acelerar nosso plano de desenvolvimento de novas propriedades, com ênfase nas plataformas ComVem e HBR 3A, onde enxergamos ótimas oportunidades de expansão.

Seguimos com o foco em prover soluções inteligentes para nossos clientes, parceiros e consumidores finais. Atentos às transformações culturais e seus impactos no comportamento de compra dos consumidores finais, bem como às dinâmicas de trabalho corporativo, nos adaptamos e adequamos os nossos empreendimentos a estas novas realidades.

Boa leitura.



ANDRÉ AGOSTINHO
CEO



HBR 3A Corporate Tower Faria Lima

SOBRE O RELATÓRIO

Apresentamos o primeiro Relatório de Sustentabilidade da HBR Realty, iniciativa que afirma o compromisso da Companhia com a transparência e com o diálogo aberto com todos os públicos impactados pela nossa atuação.

Nesta publicação, trazemos informações sobre o nosso modelo de negócio, sua condução, como geramos valor e nosso desempenho durante o ano de 2020, integrando as informações financeiras aos aspectos ambientais, sociais e de governança (ESG).

Para a elaboração do Relatório, nos referenciamos nas diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI).

Qualquer dúvida, sugestão ou solicitação de informação pode ser enviada para a nossa área de Relações com Investidores:

✉ ri@hbrrealty.com.br

MATERIALIDADE E DEFINIÇÃO DOS TEMAS MATERIAIS PRIORITÁRIOS

Neste primeiro ano de elaboração do Relatório, empreendemos um estudo com o objetivo de definir a nossa matriz de materialidade. Esse processo, que levou em consideração os tópicos materiais para os pares que são referência em sustentabilidade no nosso setor e a visão da liderança da HBR para estes tópicos, nos permitiu identificar os temas que são prioritários em nossa atuação e os aspectos mais relevantes para a sustentabilidade do negócio.

O estudo de materialidade contou com as seguintes etapas:

-  ANÁLISE DOS TEMAS MATERIAIS DOS FRAMEWORKS GRI, SASB E ODS;
-  BENCHMARK SETORIAL DE OUTRAS COMPANHIAS DO SETOR DE REAL ESTATE;
-  ENTREVISTAS E APLICAÇÃO DE QUESTIONÁRIOS COM A LIDERANÇA DA COMPANHIA;
-  VALIDAÇÃO DOS RESULTADOS PELA ALTA DIREÇÃO DA COMPANHIA.

A conclusão desse processo de análise e estudo nos levou aos tópicos materiais apresentados a seguir:

TÓPICOS MATERIAIS



- > Estrutura de governança de conformidade e integridade
- > Ética e combate à corrupção
- > Perfil das ações e estrutura societária
- > Código de conduta e engajamento dos públicos
- > Estrutura e boas práticas de gestão de riscos
- > Boas práticas trabalhistas na cadeia de fornecedores
- > Boas práticas trabalhistas na operação
- > Gestão dos impactos em Direitos Humanos
- > Saúde e segurança do trabalho
- > Inovação
- > Atração e retenção de talentos (marca empregadora)
- > Treinamento e educação
- > Relacionamento com clientes

Os tópicos materiais foram agrupados em cinco grandes temas, que se desdobram nos indicadores reportados ao longo do relatório:



TIME DE EXCELÊNCIA



INOVAÇÃO SUSTENTÁVEL



RESPONSABILIDADE SOCIAL



ESTRUTURA DE GOVERNANÇA ROBUSTA



RELACIONAMENTO COM CLIENTES

Como ler este relatório

Além da leitura linear, é possível navegar entre os conteúdos do Relatório de acordo com as diretrizes de reporte adotadas.

INDICADORES GRI

No início de cada capítulo, apontamos quais indicadores estão sendo abordados por meio das siglas **GRI-XXX**. No Índice de Conteúdo GRI (página 33) explicamos o conteúdo de cada indicador e apontamos a página em que são reportados.



No decorrer do Relatório, apontamos sempre que um tema aborde uma contribuição do negócio a um dos objetivos ou metas que compõem os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). No Mapa de ODS (página 35), apresentamos as páginas onde cada ODS é mencionado.

A HBR REALTY

Com sede em Mogi das Cruzes (SP), a HBR Realty foi fundada em 2011 e integra a *holding* Hélio Bornstein S.A. – Administração, Participações e Comércio.

A estratégia da Companhia é voltada para o desenvolvimento imobiliário e administração de propriedades urbanas e está organizada em quatro principais plataformas de negócio que abrigam ativos desenvolvidos e em desenvolvimento. Além de uma quinta plataforma destinada à prestação de serviços para a indústria de fundos imobiliários:



Focada no desenvolvimento e administração de centros de conveniência localizados estrategicamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica, especialmente na cidade de São Paulo (SP) e Grande São Paulo (SP).

HBR_{3A}

Voltada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de alto padrão nas melhores localizações da cidade de São Paulo (SP).

HBR REITs

Nossa quinta plataforma de negócios, a HBR Reits, foi lançada no início de 2020, após observarmos o crescimento do interesse dos investidores pessoas físicas pelo mercado de fundos imobiliários nos últimos anos. Nossa entrada nesse mercado se deu a partir da prestação de serviços de consultoria imobiliária para o Fundo Imobiliário Multi Renda Urbana – HBRH11, que possui um patrimônio líquido de R\$ 220 milhões e três ativos sob seu gerenciamento.

HBR Malls

Direcionada à aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers em cidades com potencial econômico e onde nossos ativos sejam os únicos da região.

HBR Opportunities

Canalizada para englobar ativos de diversas classes, como:

- Hotéis;
- Estacionamentos;
- *Self-storage*;
- *Built to suit*;
- *Sale lease back*.



HBR_{3A}

HBR
Malls

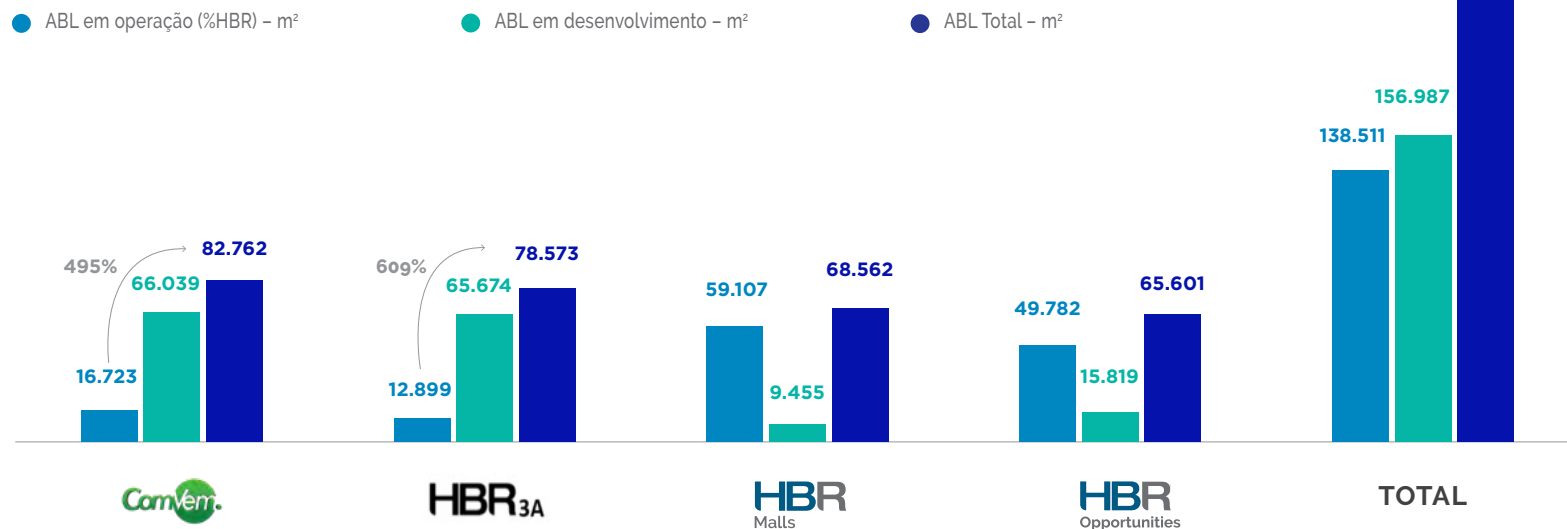
HBR
Opportunities

Encerramos 2020, com um portfólio de empreendimentos compreendido por 29 propriedades em operação e 35 em variados estágios de desenvolvimento:

	CENTROS DE CONVENIÊNCIA	ESCRITÓRIOS TRIPLE A	SHOPPING CENTERS	HOTÉIS, ESTACIONAMENTOS, SELF STORAGE, BUILD TO SUITE, SALE LEASE BACK	
	19	2	3	5	29 PROPRIEDADES EM OPERAÇÃO
	25	5	2	3	35 PROPRIEDADES EM DESENVOLVIMENTO
Total	44	7	5	8	295.498

Em termos de Área Bruta Locável (ABL), os empreendimentos ainda em construção trarão aumentos substanciais em nossos indicadores, com destaque para ComVems e HBR 3A, onde esperamos, respectivamente, um crescimento de 495% e 609% nos próximos anos.

Atualmente, temos sob 100% de *stake* da HBR uma ABL de 138.511 m²:



DESTAQUES DE 2020

O ano de 2020 foi marcado pelos desafios impostos pela pandemia da covid-19. Em um momento como esse, procuramos estar atentos e próximos aos nossos locatários e às suas necessidades, sem perder de vista a estabilidade e a sustentabilidade financeira da Companhia.

Uma vez que atuamos em um setor altamente intensivo em capital financeiro, a fim de assegurar a liquidez da Companhia, voltamos nossos esforços para viabilizar as seguintes iniciativas junto às instituições financeiras parceiras:

- postergação de parcelas dos empreendimentos mais impactados – HBR Malls;
- contratação de novas linhas de crédito com melhores condições.

Ao mesmo tempo, no âmbito operacional, mantivemos os investimentos no desenvolvimento de novos ativos geradores de renda, especialmente nas plataformas direcionadas do crescimento da HBR nos próximos anos: ComVem e HBR 3A.

O ano ainda ficou marcado por dois movimentos muito importantes que fizemos no mercado de capitais: a criação da HBR Reits, voltada para a atuação no segmento de fundos imobiliários, a abertura de capital da Companhia e a preparação organizacional que culminou com a oferta pública inicial de ações da HBR na B3 – Bolsa de Valores, no dia 26 de janeiro de 2021. Enxergamos este processo como muito valioso para o desenvolvimento de uma cultura de Relações com Investidores (RI) e para um amadurecimento ainda maior das práticas de Governança Corporativa da Companhia (saiba mais na página 14).

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, reforçamos as frentes de comercialização de áreas e de administração, e implementamos a renegociação dos contratos de locação em uma base caso a caso, buscando recuperar as inadimplências inevitavelmente originadas.

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.

NOVIDADES OPERACIONAIS

Início do desenvolvimento de **dois** novos **ComVems**, em Mogi das Cruzes (SP) e São Paulo (SP), totalizando um investimento de **R\$ 110 milhões + 11.186 m²** de ABL própria.

ESTIMATIVA DE CONCLUSÃO: 2022 E 2023

Concretização da Aquisição de **seis** novos **ComVems**, sendo cinco deles em São Paulo (SP) e um em Curitiba (PR), totalizando um investimento de **R\$ 108 milhões + 7.782 m²** de ABL própria.

ESTIMATIVA DE CONCLUSÃO: 2021 A 2024

Na **HBR 3A**, assinamos um *Memo-
randum of Understanding* (MOU) para participação de 30% (**3.000 m²** de ABL própria) em um futuro empreendimento localizado no coração da Avenida Paulista. Investimento estimado de **R\$ 30 milhões**.

ESTIMATIVA DE CONCLUSÃO: 2023



Através da criação da nossa quinta plataforma de negócios, entramos no mercado de **fundos imobiliários** ao nos tornarmos consultores imobiliários do fundo **HBRH11** (saiba mais na página 08 – “A HBR REALTY”).

Captação bruta de
R\$ 729,6 milhões

Capital Social da
Companhia pós-oferta:
R\$ 1,32 bilhões

HBR⁴ na **[B]³**

Capital suportará
o crescimento da
Companhia nas
plataformas: **ComVem**
e **HBR 3A**

Código de negociação:
HBRE3

Em 2020, destacamos o reconhecimento de dois de nossos empreendimentos no **26º Prêmio Master Imobiliário**, promovido pelo Secovi (SP) e Fiabici/Brasil, entidades de referência do setor de *Real Estate* no Brasil.

O Shopping Patteo Urupema, localizado em Mogi das Cruzes (SP), foi premiado na categoria "Marketing". O Prêmio valoriza e reforça o DNA da Companhia e um olhar que busca, através de nossos empreendimentos, agregar valor à sociedade, à história das cidades e à vida das pessoas onde atuamos.

Já o empreendimento W Hotel e W Residences São Paulo (SP) foi premiado na categoria "Oportunidade Estratégica". A premiação reitera a nossa busca constante por empreendimentos modernos e inovadores.



Shopping Patteo Urupema

"O shopping Patteo Urupema faz referência ao Cine Urupema, inaugurado por Hélio Borenstein no ano de 1947, em Mogi das Cruzes. Com 3.600 lugares, o moderno cinema, que tinha a maior sala de projeção do País, encerrou suas atividades no fim dos anos 1990. Com o crescimento de Mogi, a HBR Realty viu a oportunidade de, em um terreno localizado a poucas quadras de onde havia o cinema, desenvolver um shopping de vizinhança, contribuindo para renovar a área central da cidade. O nome e as linhas da fachada do empreendimento remetem à estética do antigo cinema. A estratégia de marketing adotada resgata a memória afetiva da cidade e, por seus descendentes, homenageia o pioneiro Borenstein." – **Prêmio Master Imobiliário.**

Veja mais em: [youtube.com/watch?v=F5oGwl6ghmU&t=17s](https://www.youtube.com/watch?v=F5oGwl6ghmU&t=17s)



W

"Com exclusividade, Helbor e suas parceiras HBR Realty e Toledo Ferrari trazem para o Brasil a luxuosa marca W, seis estrelas e mundialmente famosa, em um empreendimento de uso misto que une o W Hotel e o W Residences São Paulo (SP). Em um terreno de 6.068 m² com duas frentes, o arrojado projeto arquitetônico compreende uma torre de 45 andares e 4 subsolos, restaurantes e salas de convenção no térreo, além de uma área de fruição que liga as ruas Helena e Funchal. O W Residences conta com 216 unidades com áreas entre 53 m² e 102 m², e contempla estúdios e apartamentos de 1 e 2 dormitórios. A área de lazer fica no 23º andar e toda a infraestrutura do hotel, que se inicia a partir do 24º andar, conta com 179 unidades." – **Prêmio Master Imobiliário.**

Veja mais em: <https://www.youtube.com/watch?v=Mf5qWZ0dAio>

ENFRENTAMENTO À COVID-19

Quando os efeitos da pandemia começaram a ser sentidos no País, não poupamos esforços para assegurar a saúde e segurança de nossos colaboradores, cuidando também da adaptação de nossos empreendimentos para os consumidores e buscando o equilíbrio nas relações com nossos locatários. Este último, mais sensível na plataforma HBR Malls, visto que, por conta das restrições de funcionamento, os shoppings estiveram fechados por 87 dos 91 dias do segundo trimestre de 2020 e não puderam operar em sua plena capacidade no restante do ano.

Diante disso, elaboramos uma análise criteriosa da nossa base de inquilinos e oferecemos soluções personalizadas para mitigar os impactos financeiros da pandemia em suas operações.

Com o retorno gradual das atividades de nossas quatro plataformas de negócios, realizamos todas as adaptações necessárias nas estruturas dos empreendimentos e seguimos todos os protocolos sanitários recomendados pela Organização Mundial da Saúde (OMS) e governos, a fim de atender os nossos clientes e consumidores com a máxima segurança possível.

Tivemos o mesmo cuidado com nossos escritórios, onde adequamos os ambientes e promovemos ações para garantir a saúde e o bem-estar de nossos colaboradores.

AÇÕES ADOTADAS



LOCATÁRIOS

- > Aplicação de descontos nos valores dos aluguéis, conforme análise criteriosa para cada caso;
- > Concessão de postergações dos pagamentos;
- > Acordos para a recuperação de valores não recebidos.

PÚBLICO GERAL

- > Higienização de ambientes com maior frequência;
- > Disponibilização de álcool em gel;
- > Desinfecção, disponibilização de mais pontos para lavagem de mãos, isolamento de mesas e redução no número de cadeiras nas praças de alimentação;
- > Medição de temperatura na entrada dos empreendimentos;
- > Ajustes na programação dos elevadores para reduzir a ocupação das viagens;
- > Instalação de barreiras físicas nas lojas.

COLABORADORES

- > *Home office* rotativo;
- > Protocolo para identificação de grupos de risco;
- > Antecipação de férias;
- > Disponibilização de espaço para refeitório;
- > Testes periódicos de covid-19;
- > Manual de apoio ao *home office* e às lideranças;
- > Ajuste no layout de mesas e cadeiras para garantir o distanciamento + utilização de acrílicos;
- > Kits com máscaras de algodão e álcool em gel 70%;
- > Medição de temperatura diariamente;
- > Seminários e canal com dicas de saúde, nutrição e ergonomia.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Somos uma Companhia jovem, recentemente listada no Novo Mercado da B3, mas já assumimos o compromisso com os mais altos padrões de Governança Corporativa, baseados no respeito aos acionistas e em relacionamentos pautados pela confiança e norteados pela transparência.

A Companhia é administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria Executiva. Além desses dois órgãos, a estrutura de Governança Corporativa conta ainda com um Comitê de Auditoria que assessoria o Conselho de Administração em suas atividades.

A estrutura de gestão e reporte da Companhia incorpora as melhores práticas do mercado, entre elas a presença de 60% de conselheiros independentes na composição do Conselho de Administração e a não acumulação de cargos entre membros do Conselho e da Diretoria Executiva, somada a sistemas de controles internos e gestão de riscos corporativos.



CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração é composto por cinco membros, dos quais três são independentes, eleitos pela Assembleia Geral para o mandato unificado de dois anos, admitida a reeleição.

Composição do CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Henrique Borenstein
PRESIDENTE

Henry Borenstein
CONSELHEIRO

Rodolpho Amboss
CONSELHEIRO INDEPENDENTE

José Luiz Acar
CONSELHEIRO INDEPENDENTE

Cláudio Sonder
CONSELHEIRO INDEPENDENTE



Também cabe ao Conselho de Administração:

- Fixar a orientação geral dos negócios e aprovar as diretrizes de riscos da Companhia;
- Estabelecer, com base na capacidade de tolerância da Companhia, os limites aceitáveis de Apetite de Risco;
- Influenciar e patrocinar a cultura de gestão de riscos da Companhia;

- Avaliar, anualmente, a suficiência da estrutura e do orçamento do Comitê de Auditoria para o desempenho de suas funções;
- Avaliar a adoção dos controles necessários para o gerenciamento de riscos pela administração da Companhia;
- Aprovar as políticas, bem como acompanhar suas evoluções e revisões.

DIRETORIA EXECUTIVA

O Conselho de Administração é composto por cinco membros, dos quais três são independentes, eleitos pela Assembleia Geral para o mandato unificado de dois anos, admitida a reeleição.

Composição da DIRETORIA EXECUTIVA

André Agostinho
DIRETOR PRESIDENTE

Luiz Henrique Peres
DIRETOR FINANCEIRO E
DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES



COMITÊ DE AUDITORIA

Órgão auxiliar da Administração, o Comitê de Auditoria está diretamente vinculado ao Conselho e deverá conter no mínimo três e no máximo cinco membros, indicados pelo Conselho de Administração para mandatos de dois anos, também permitida a reeleição. Em qualquer circunstância, o Comitê deverá ser composto por ao menos um membro independente do Conselho de Administração e por um membro com experiência reconhecida em assuntos de contabilidade societária, características que podem ser acumuladas pelo mesmo integrante.

Composição do COMITÊ DE AUDITORIA

Djalma Soares dos Santos Junior
ESPECIALISTA NO TEMA

José Luiz Acar
CONSELHEIRO INDEPENDENTE DO CA

Rodolpho Amboss
CONSELHEIRO INDEPENDENTE DO CA



POLÍTICA DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Possuímos uma Política que visa:

- Preservar a integração da Companhia às demais sociedades do seu grupo econômico bem como aos seus acionistas controladores e, conforme o caso, às outras sociedades controladas por estes;
- Assegurar que toda e qualquer transação com partes relacionadas da Companhia seja orientada no seu melhor interesse e fundada em princípios de transparência e comutatividade.

Conheça a política na íntegra em:

ri.hbrrealty.com.br/governanca-corporativa/estatuto-politicas-e-codigos

DIRETRIZES DE REMUNERAÇÃO

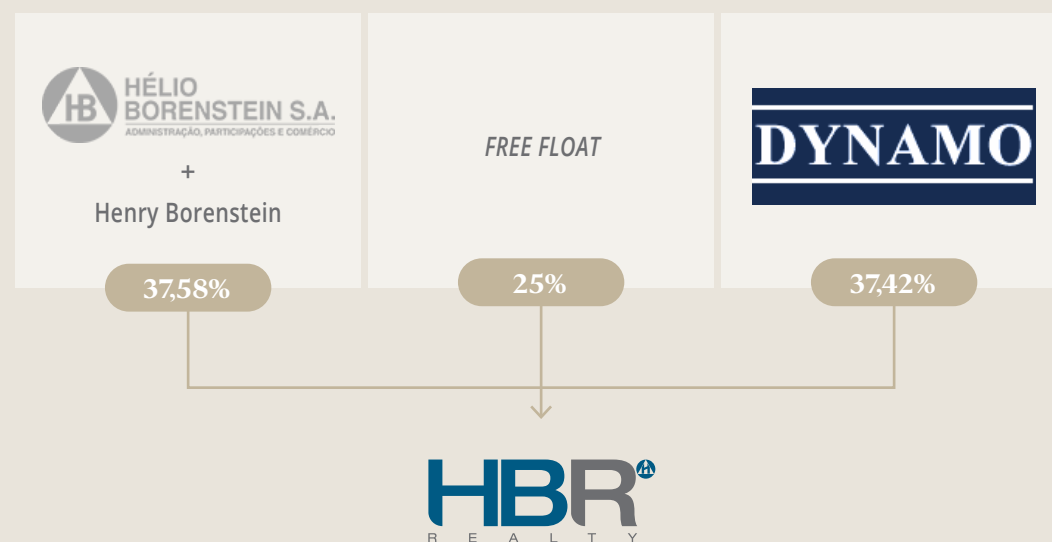
As diretrizes de remuneração dos integrantes dos órgãos de governança da Companhia são estabelecidas através de uma Política de Remuneração, que contempla a possibilidade de remuneração fixa e variável de curto e longo prazo e os benefícios aos quais os membros podem ter direito.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A estrutura societária da HBR Realty é composta pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, pela Dynamo Administração de Recursos LTDA. e por uma parcela do capital para livre negociação no mercado de ações (*free float*).

A Hélio Borenstein S.A é uma *holding* de investimentos pertencente à família Borenstein que possui participações na Helbor Empreendimentos S.A. e na HBR Realty, reconhecida pelo seu sólido histórico de desenvolvimento de empreendimentos desde 1961.

A Dynamo, por sua vez, é uma gestora de ativos brasileira com vasta experiência no setor de *Real Estate* e desenvolvimento de ativos *private equity*.



GESTÃO DE RISCOS

A gestão de riscos da Companhia é orientada pela Política de Gerenciamento de Riscos, elaborada nos termos da Lei nº 6.404/76 do Regulamento do Novo Mercado, bem como as normas gerais emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sobre o tema. A Política estabelece as diretrizes que deverão ser observadas quanto às boas práticas de governança e controles internos, no que tange a identificação, análise e avaliação dos riscos que possam afetar os objetivos estratégicos da HBR Realty.

A coordenação das funções que envolvem a gestão dos riscos da Companhia conta com uma área específica de controles internos, segregada das atividades operacionais, com reporte direto ao Conselho de Administração. Este órgão, por sua vez, é responsável por determinar as estratégias e diretrizes adotadas pelo departamento de controles internos, que serão, posteriormente, verificadas pela área de auditoria interna e pelo Comitê de Auditoria.

No que tange a riscos específicos relacionados à temática ESG, dada a recente instalação do Conselho de Administração, ainda não houve avaliações, deliberações e consulta a *stakeholders*.

SEGURANÇA E PROTEÇÃO DE DADOS

GRI 418-1

Atentos às mais recentes legislações relacionadas à proteção e segurança de dados, atuamos em total conformidade com o Marco Civil da Internet, Código de Defesa do Consumidor, Lei de Acesso à Informação e Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como o marco regulatório europeu 2016/679 de 27/04/2016, denominado Regulamento Geral de Proteção de Dados (GDPR – sigla em inglês).

No período compreendido por este Relatório, bem como em períodos anteriores, a Companhia não foi notificada sobre qualquer violação da privacidade ou perda de dados de clientes.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 16:
Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

Conheça nosso:

- > [Estatuto social;](#)
- > [Política de Remuneração;](#)
- > [Política de Gerenciamento de Riscos.](#)



ÉTICA E COMBATE À CORRUPÇÃO

NOSSOS VALORES E PRINCÍPIOS

GRI 102-16

Nossa atuação junto aos *stakeholders* – colaboradores, clientes, fornecedores, acionistas, investidores, governo e sociedade em geral – é orientada pelos valores morais de honestidade, dignidade, respeito, lealdade e transparência.

A integridade e a responsabilidade são princípios básicos de nossa conduta corporativa. Contamos com uma robusta estrutura de *compliance* que averigua a correta aplicação de nosso Código de Ética e Conduta e demais políticas no dia a dia da Companhia.

Estes valores e princípios, bem como os Códigos e políticas são de responsabilidade da diretoria executiva.

CÓDIGO DE ÉTICA E CONDUTA

Com o intuito de atingir os padrões de conduta éticos adequados ao exercício das atividades profissionais e sociais, a HBR conta com um Código de Ética e Conduta, documento que reúne as diretrizes norteadoras das decisões e ações da Companhia, além de refletir nossa identidade cultural e os compromissos assumidos com clientes, parceiros, fornecedores, imprensa, entre outros públicos de relacionamento.

O documento representa o compromisso da HBR com uma operação responsável e transparente, sendo aplicável a todos os colaboradores da Companhia e a todos os relacionamentos com os nossos *stakeholders*, sejam eles acionistas, clientes, fornecedores, sindicatos, comunidades, governos, sociedade ou veículos de comunicação.

O Código de Ética e Conduta é um elemento central na integração de novos colaboradores, com o objetivo de orientá-los sobre as normas e comportamentos esperados pela Companhia. Após a apresentação do Código, todos os novos colaboradores devem assinar um Termo de Compromisso e Adesão ao documento, no qual declaram o seu compromisso com o cumprimento dos seus princípios.

A depender da atividade, a Companhia também pode estabelecer que fornecedores e parceiros comerciais façam a adesão ao Código, iniciativa que visa assegurar que os princípios gerais da Companhia sejam respeitados em todas as instâncias de relacionamento, seja ela direta ou indireta.

Conheça o nosso Código de Ética e Conduta, disponível apenas em português, através do [link](#).

CANAL DE DENÚNCIAS

Ao fim de 2020, implementamos um Canal de Denúncias disponível aos nossos colaboradores e parceiros de negócios. Trata-se de um ambiente seguro e confiável para a comunicação de atos relacionados ao descumprimento das diretrizes apresentadas no Código de Ética e Conduta ou demais políticas da Companhia.

Com o intuito de disseminar a cultura ética na Companhia, temos realizado webinars com nossos colaboradores a fim de apresentar o Canal de Denúncias e sanar possíveis dúvidas sobre a sua utilização. Até o momento, não temos registros de nenhuma denúncia recebida.

A gestão do Canal de Denúncias é realizada por empresa terceirizada, a IAUX Brasil, e as denúncias podem ser feitas por site específico ou pelo disk denúncia 0800, com garantia ao direito de anonimato ao denunciante. Destacamos que a Companhia não admite qualquer tipo de retaliação a qualquer pessoa que tenha levantado questionamentos ou denúncias de boa-fé por meio da ferramenta.

COMBATE À CORRUPÇÃO

GRI 205-2

A HBR Realty se compromete, em todas as nossas instâncias e operações, a cumprir e respeitar todas as normas anticorrupção e que vedem a prática de atos lesivos contra a administração pública nacional ou estrangeira, tais como improbidade administrativa, violações a licitações e contratos públicos, suborno ou lavagem de dinheiro, exigindo o mesmo de nossos colaboradores.

Dentre as práticas que adotamos com este fim, estão:

- A não realização de negócios com organismos públicos;
- Toda relação que venha a ser necessária com entes públicos, seja para a aprovação de projetos ou para o exercício de nossa atividade, é realizada de forma idônea e transparente, com participação de no mínimo dois representantes da Companhia nos encontros;

- Não mantemos relações e transações com pessoas politicamente expostas.

Além disso, a Companhia mantém políticas e procedimentos internos visando assegurar o cumprimento integral de normas como a Lei nº 12.846/13, regulamentada pelo Decreto Federal nº 8.420/2015, o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa"), a Lei nº 8.666/1993 ("Lei das Licitações"), a Lei nº 9.504/1997, a Lei nº 9.613/1998 e Lei nº 12.813/2013 ("Leis de Lavagem"), a Lei nº 12.529/2011 ("Lei de Defesa da Concorrência").

Em 2020, 100% dos nossos colaboradores foram impactados por comunicações acerca das políticas e procedimentos de combate à corrupção. Enquanto dois membros de nossos órgãos de governança e um gerente receberam treinamento específico sobre o tema.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 16:
Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

DESTAQUES DE 2020

2

NOVOS
COMVEMS

-  São Paulo (SP) e Mogi das Cruzes (SP)
-  +11.186m² de área bruta locável
-  100% controlados pela HBR
-  R\$ 110 milhões em novos investimentos

6

NOVOS
COMVEMS

-  São Paulo (SP) e Curitiba (PR)
-  +7.782m² de área bruta locável com participação da HBR
-  R\$ 108 milhões em novos investimentos



ASSINATURA
DE MOU

- Para novo desenvolvimento BHBR 3A
-  30% de participação da HBR em futuro empreendimento corporativo de padrão AAA
 -  +3.000m² de BOMA com participação da HBR
 -  R\$ 30 milhões em novos investimentos



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 9:
Indústria, Inovação e Infraestrutura.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 11:
Cidades e Comunidades Sustentáveis.

CAPÍTULO 04

GERAÇÃO DE VALOR

DESEMPENHO OPERACIONAL

Os efeitos da pandemia da covid-19 geraram três momentos distintos em nosso desempenho operacional, com reflexo nas receitas da Companhia em 2020:

- **De janeiro à segunda quinzena de março** observamos um desempenho muito bom, mantendo a linha de crescimento observada ao longo de 2019 e evoluindo em receitas;
- **Da segunda quinzena de março até julho** deu-se o período em que sentimos os maiores impactos, com graus de intensidade diferentes, em cada plataforma de negócios em que atuamos;
- **De agosto a dezembro** notamos o início de uma retomada nos níveis operacionais de funcionamento, bem como nos indicadores das vendas dos empreendimentos e faturamento (receitas de aluguel).

No que tange ao cenário macroeconômico, os maiores impactos nas atividades da Companhia se dividem em diretos, como o fechamento de nossos shopping centers, redução no fluxo de hotéis, escritórios e estacionamentos; e indiretos, como o aumento dos níveis de desemprego e queda na renda da população, posteriormente atenuada pelo Auxílio Emergencial disponibilizado pelo Governo Federal.

Mesmo com todas as adversidades apresentadas no período, mantivemos o nosso compromisso de buscar a geração de valor para os nossos *stakeholders*, sejam eles nossos clientes (locatários), consumidores finais, comunidades do entorno ou acionistas.

Conheça em detalhes os impactos da pandemia no desempenho operacional de cada uma das plataformas de negócio:



A plataforma não foi impactada com a suspensão completa de funcionamento, dado que parte relevante dos locatários está relacionada a atividades consideradas essenciais, como supermercados, farmácias e serviços de alimentação. Assim, quando comparado a 2019, o volume de vendas totais sofreu queda de -4,5%, por conta das restrições que impactaram os demais locatários. A vacância, por sua vez, se manteve estável no período, com um acréscimo de apenas 2,4%. Diante dos desafios impostos pela pandemia da covid-19, avaliamos os resultados como positivos e que demonstram a boa resiliência da plataforma.

HBR 3A

Apesar da menor utilização física do empreendimento localizado na Avenida Faria Lima, em São Paulo (SP), fruto da adoção de práticas de *home office* pelos nossos inquilinos, esse movimento não se reverteu em impactos financeiros negativos para a Companhia. Todos os contratos de aluguel foram honrados e mantivemos uma ocupação de 100% no imóvel, que possui uma excelente localização. Ao fim do ano, corrigimos os contratos em vigor pelo IGP-M, o que gerou efeito nas receitas de locação a partir de janeiro de 2021. Em 2020, continuamos trabalhando nas fases de desenvolvimento ou aprovação de projetos de cinco novos empreendimentos, com previsão de entrega entre 2023 e 2024, distribuídos nas principais regiões para escritórios corporativos padrão AAA em São Paulo (SP).

HBR Malls

Plataforma foi a mais impactada em 2020, quando nossos três empreendimentos, localizados em Mogi das Cruzes (SP), Suzano (SP) e Olinda (PE), ficaram fechados durante o segundo trimestre e tiveram restrições de funcionamento no restante do ano. O cenário forçou a Companhia a executar um plano de renegociações e acordos junto aos lojistas, que se mostrou bem-sucedido.

O resultado total de vendas em 2020 foi 31,20% inferior ao apresentado em 2019, enquanto o nível de ocupação dos empreendimentos teve alta de 3,3% no mesmo período. Se excluirmos os efeitos do segundo trimestre de 2020, o impacto nas vendas foi 13,6% inferior ao apresentado em 2019. Entre os fatores que contribuíram para estes números, destacamos o efeito integral dos resultados do Shopping Suzano, ante a apenas quatro meses em 2019 (visto que a aquisição do empreendimento foi realizada pela HBR em agosto daquele ano); e a curva positiva de ocupação no Shopping Patteo Olinda, que inaugurou diversas novas lojas durante o ano de 2020.

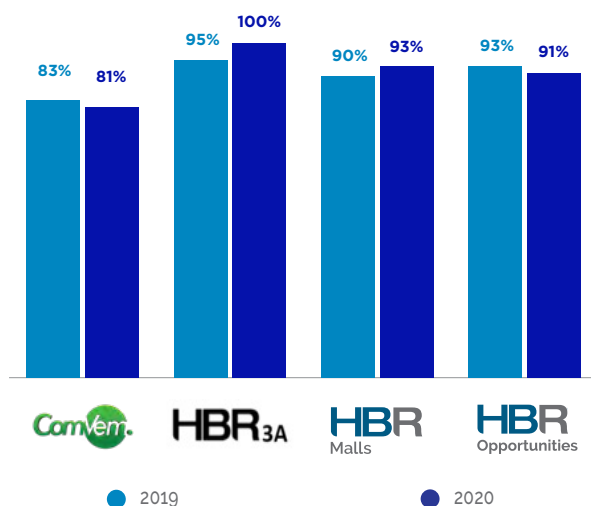
HBR Opportunities

Os efeitos da pandemia foram sentidos sobretudo nos estacionamentos e na hotelaria, enquanto as operações de *built to suit* e o *sale lease back* não sofreram impactos. Já o *self-storage* cresceu fortemente, fruto do apoio que o serviço proveu aos lojistas em um momento de crescimento do *e-commerce*.

Nossa visão estratégica para os próximos anos é investir no potencial das plataformas ComVem e HBR 3A, que apresentam os melhores potenciais de crescimento, proporcionando, simultaneamente, robustez ao resultado e equilíbrio ao portfólio da Companhia.

O ano de 2020 também marcou a entrada da Companhia no mercado de fundos imobiliários, que tem se firmado como uma alternativa de investimentos para pessoas físicas, com grande potencial de crescimento. Através da HBR Reits, prestamos o serviço de consultoria imobiliária para fundos do setor, sendo o nosso primeiro cliente o HBRH11 – Fundo Imobiliário Multi Renda Urbana.

OCUPAÇÃO FÍSICA DOS ATIVOS EM OPERAÇÃO



DESEMPENHO FINANCEIRO

Como reflexo dos resultados operacionais satisfatórios para o contexto, tivemos também um bom desempenho econômico-financeiro no período. Preservamos nossa liquidez e a segurança do negócio, o que nos permite pavimentar os próximos passos de crescimento da Companhia.

RECEITA LÍQUIDA GERENCIAL (% HBR) – R\$ MIL

PLATAFORMA	2020	2019	%
> 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

PLATAFORMA	2020	2019	%
> 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%

RELACIONAMENTO COM CLIENTES

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 418-1

Nossos clientes estão no centro de todas as nossas plataformas de negócio. Cuidamos deste relacionamento e atuamos com a consciência da relevância de nossos empreendimentos para os clientes e as comunidades vizinhas a eles.

Exemplo disso é a importância dos nossos shopping centers no tecido social dos municípios em que estão, por oferecerem entretenimento, serviços, lazer, compras, cultura e emprego à população local.

A fim de zelar pela segurança de nossos clientes, sejam eles os consumidores finais ou inquilinos, durante a retomada das atividades desses centros comerciais no segundo semestre de 2020, nos dedicamos a implantar uma série de adequações estruturais e seguimos os protocolos sanitários amplamente divulgados pelos órgãos de saúde. Dentre as adequações realizadas, destacamos:

- Higienização de ambientes com maior frequência;
- Disponibilização de álcool em gel;

- Desinfecção, disponibilização de mais pontos para lavagem de mãos, isolamento de mesas e redução no número de cadeiras nas praças de alimentação;
- Medição de temperatura na entrada dos empreendimentos;
- Ajustes na programação dos elevadores para reduzir a ocupação das viagens;
- Instalação de barreiras físicas nas lojas.

Além disso, preocupados com a saúde financeira de nossos inquilinos, adotamos soluções personalizadas para apoiá-los durante o período crítico em que os shoppings precisaram estar fechados. Assim, concedemos descontos nos valores dos aluguéis, postergamos os pagamentos e realizamos acordos para reaver valores que não haviam sido recebidos.

Nossos 19 ComVems em operação, espalhados por dez cidades, também cumprem um papel muito importante de fornecer acesso rápido e fácil a serviços de alimentação, saúde e entretenimento a nossos clientes.

Nos empreendimentos corporativos, HBR 3A e Opportunities, buscamos evoluir continuamente por meio da implementação de iniciativas e soluções que visam ao conforto e a segurança de nossos clientes.

LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

Cientes da importância do tema para o relacionamento com os nossos clientes, a HBR Realty está em total conformidade com as exigências da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), que estipula as condições de coleta, tratamento, armazenamento e exclusão dos seus dados.

No período coberto por este Relatório, bem como em períodos anteriores, não fomos notificados sobre qualquer violação à Lei ou perda de dados de nossos clientes.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 8:
Trabalho decente e crescimento econômico.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 16:
Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

TIME DE EXCELÊNCIA

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3

Sabemos que a força da Companhia vem da excelência das nossas pessoas e de seu comprometimento e dedicação diários. Por isso, contamos com um time de alta performance, alinhado aos nossos valores e engajado com o negócio.

ATRAÇÃO E RETENÇÃO DE TALENTOS

GRI 401-1

Para alcançar os resultados planejados pela Companhia, buscamos atrair os melhores profissionais do mercado para trabalhar conosco.

Contamos com uma página de carreira disponível em nosso site, na qual os candidatos têm [acesso](#) às oportunidades de trabalho abertas na Companhia e se candidatar ou deixar o currículo cadastrado para futuras oportunidades. As vagas também são indexadas ao nosso perfil no LinkedIn.

O processo seletivo se dá por meio das etapas apresentadas a seguir:



Também abrimos grande parte das nossas vagas para candidaturas internas, a fim de priorizar os talentos que já fazem parte da Companhia.

GERAÇÃO DE EMPREGO EM 2020

	NÚMERO DE CONTRATAÇÕES	NÚMERO DE DESLIGAMENTOS	TAXA DE CONTRATAÇÕES	TAXA DE ROTATIVIDADE
Por faixa etária				
➤ Menos de 30 anos	1	3	10%	27%
➤ De 30 a 50 anos	8	7	80%	64%
➤ Mais de 50 anos	1	1	10%	9%
Por gênero				
➤ Masculino	4	5	40%	45%
➤ Feminino	6	6	60%	55%
Por região				
➤ Mogi das Cruzes (SP)	9	9	90%	82%
➤ São Paulo (SP)	1	2	10%	18%
TOTAL	10	11	-	-

Benefícios oferecidos

- > Assistência médica e odontológica sem custo para o colaborador e até 2 dependentes
- > Vale Refeição
- > Vale Alimentação
- > Vale Transporte
- > PPR anual
- > Convênio Farmácia.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 3:
Saúde e Qualidade.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 4:
Educação de Qualidade.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 8:
Empregos Dignos e Crescimento Econômico.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 10:
Redução das Desigualdades.

TREINAMENTO E DESENVOLVIMENTO

GRI 404-1

Oferecemos uma gama de oportunidades de treinamento e desenvolvimento para os nossos colaboradores, desde seu primeiro dia na Companhia, quando os profissionais passam pelo treinamento de integração, no qual são apresentados os nossos valores, a nossa operação e o nosso Código de Ética e Conduta (saiba mais na página 18). Após 90 dias da admissão, os colaboradores passam por uma avaliação e são reorientados por suas lideranças.

Em 2020, iniciamos um treinamento para a média liderança (coordenadores e especialistas) que, infelizmente, precisou ser suspenso por conta da pandemia da covid-19. Nossa expectativa é que o treinamento seja retomado no segundo semestre de 2021 e, posteriormente, também passe a contemplar gerentes e diretores da Companhia.

Durante o ano, ainda firmamos parceria com uma consultoria de Recursos Humanos, que promoveu uma capacitação do Projeto Formadores do Bem de "Liderança de Alta Performance" voltada a supervisores, coordenadores e gerentes recém-promovidos. A iniciativa também incluiu a doação de cestas básicas para uma ONG da cidade de Mogi das Cruzes (SP).

MÉDIA DE HORAS DE TREINAMENTO POR CATEGORIA FUNCIONAL

	COLABORADORES	CARGA HORÁRIA REALIZADA (h)	MÉDIA
Administrativo			
> Aprendiz	1	2,5	2,5
> Auxiliar	1	2,5	2,5
> Assistente	9	36,5	4,1
> Advogado	3	6,5	2,2
> Analista	7	13,5	1,9
Liderança			
> Coordenador	4	22	5,5
> Gerente	7	24,5	3,5
> Diretor	2	3	1,5
TOTAL	34	111	

MÉDIA DE HORAS DE TREINAMENTO POR GÊNERO



HORAS DE TREINAMENTO POR TREINAMENTO

TREINAMENTO	PARTICIPANTES	CARGA HORÁRIA	TOTAL (h)
➤ Formadores do Bem (Liderança)	7	4	28
➤ Ambientação	12	1	12
➤ Avaliação de Desempenho	34	1	34
➤ Portal RH	34	0,5	17
➤ CIPA	1	20	20

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

GRI 404-3

A avaliação de desempenho de todos os nossos colaboradores é feita com base na metodologia de Performance 360°, realizada pela plataforma Culture.Rocks. O formato, como o próprio nome sugere, possibilita uma visão ampla e mais assertiva sobre o desempenho de todos os colaboradores, que são avaliados por seus líderes imediatos, pares, clientes internos e liderados (no caso de posições de gestão), além de realizarem uma autoavaliação. Graças ao uso da plataforma, garantimos a confidencialidade e eficácia do processo de avaliação de desempenho.

Após completar a avaliação, cada colaborador formula um plano de desenvolvimento individual (PDI), que é analisado pelo gestor e pelo departamento de Recursos Humanos, responsável pela elaboração de treinamentos e capacitações alinhadas à estratégia da Companhia.

Além disso, nosso time de Recursos Humanos também orienta todos os níveis de liderança sobre como realizar uma avaliação de desempenho adequada e oferecer o feedback aos seus liderados.



SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

GRI 403-1 | 403-3

Temos o compromisso de garantir um ambiente de trabalho seguro e saudável a todos os nossos colaboradores. Para isso, a HBR estabelece ações sistemáticas de controle, monitoramento e prevenção de riscos à saúde e segurança em nossa sede em Mogi das Cruzes (SP) e em nossa filial em São Paulo (SP).

Nosso Código de Ética e Conduta (saiba mais na página 18) contempla o compromisso da Companhia em relação à disponibilização de instalações, métodos e equipamentos de proteção de modo a proporcionar um ambiente adequado às atividades dos colaboradores.

Contamos também com uma empresa de medicina do trabalho, que atua na elaboração do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA) e do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO). Nossos shoppings também possuem seus próprios programas PCMSO e PPRA.

A fim de garantir a qualidade desses programas de saúde ocupacional e facilitar o acesso de nossos colaboradores a eles, atendemos a

periodicidade legal de realização de exames em nossos times. Também são feitas vistorias periódicas da empresa de medicina do trabalho contratada, assegurando a disponibilização de instalações e equipamentos de proteção que proporcionem um ambiente saudável, seguro e adequado às atividades.

Todos os dados e informações pessoais relacionados à saúde de nossos colaboradores são mantidos sob sigilo médico com a empresa de medicina do trabalho, bem como com a operadora do plano de saúde, adequados conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). A HBR não admite qualquer tipo de prática discriminatória e não faz uso de qualquer informação que não seja estritamente profissional para a tomada de decisões acerca dos colaboradores, conforme diretrizes de seu Código de Ética e Conduta.

Utilizamos nossos canais de comunicação para divulgar eventos, dicas e orientações, visando atuar de forma preventiva. Anualmente também são realizadas campanhas de vacinação contra o vírus da gripe.

Em 2020, adotamos uma série de medidas para minimizar o risco de contágio e proteger nossos colaboradores da covid-19 em nossos escritórios, descritas em detalhes na página 13.



OPERAÇÃO RESPONSÁVEL

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3

Comprometidos com a geração de valor para todos e com a perenidade do nosso negócio e relações, nossa atuação integra o olhar para as questões de meio ambiente, responsabilidade social e governança corporativa – do inglês Environmental, Social and Governance (ESG). Dessa maneira, fortalecemos a Companhia enquanto agente de impacto positivo, o que nos exige a busca contínua por uma operação cada vez mais responsável e sustentável.

GESTÃO AMBIENTAL

Considerados os potenciais impactos de nossas operações sobre o meio ambiente, atuamos proativamente para mitigar e remediar eventuais riscos decorrentes da nossa atuação.

Estamos sujeitos a uma extensa regulamentação, que inclui leis ambientais expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais relativas a requisitos para uso do solo, licenciamento de edifi-

cações, zoneamento, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Assim, nossa operação demanda a obtenção, manutenção e renovação de alvarás, licenças e autorizações junto a diversas autoridades governamentais.

A regulamentação a qual estamos sujeitos se estende também às matérias-primas empregadas nas obras, tais como a não utilização de madeiras de origem ilegal ou de materiais que contenham substâncias consideradas nocivas à saúde, como o amianto.

Para garantir uma atuação responsável, contamos com uma gestão ambiental estruturada. Tudo se inicia com a prospecção de terrenos para um novo empreendimento, momento em que realizamos uma avaliação das áreas onde eles serão instalados a fim de verificar a necessidade de remediações ambientais e se o terreno está apto para receber a atividade que buscamos desenvolver em sua área.

Dedicamos atenção especial a esta etapa de *due diligence*, o que inclui o envolvimento do departamento jurídico da Companhia, dada a sua relevân-

cia para evitar passivos ambientais após a aquisição de um terreno ou construção de um ativo.

Durante o período de obras, as empresas contratadas para realizá-las seguem uma série de protocolos ambientais e sociais, como o correto descarte de materiais e resíduos, compra de materiais e insumos certificados, e práticas de trabalho seguras e responsáveis.

Após a inauguração de um empreendimento, realizamos uma gestão ativa a fim de assegurar sua correta manutenção.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 11:
Cidades e Comunidades Sustentáveis.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 13:
Ação Contra a Mudança Global do Clima.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 15:
Vida Terrestre.

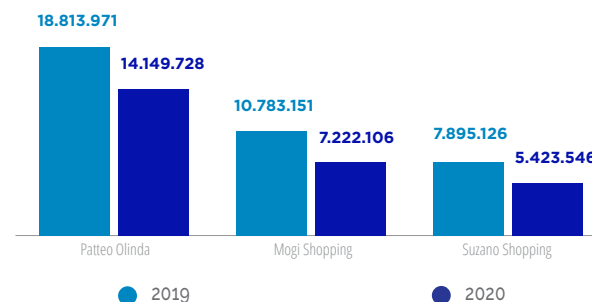
CONSUMO DE ENERGIA DENTRO DA ORGANIZAÇÃO

GRI 302-1

Dentre os nossos empreendimentos, os shopping centers da HBR Malls, são os principais consumidores de energia. Por isso temos uma preocupação especial com a gestão dessas operações. Todos os três shoppings utilizam energia incentivada adquirida no mercado livre de energia, com contratos de compra dimensionados para a demanda. Em caso de energia excedente, os shoppings têm a possibilidade de comercializá-la, sendo que o Mogi Shopping e o Suzano Shopping, venderam, respectivamente, cerca de 1.958.772 kWh e 1.678.308 kWh, em 2020.

No Patteo Olinda, nosso shopping mais recente e moderno, investimos cerca de R\$ 15 milhões em um sistema de ar-condicionado e ventilação mecânica que incorpora as mais modernas e eficientes tecnologias disponíveis no mercado, case reconhecido com o Prêmio Master Imobiliário – Categoria Inovações Tecnológicas e Sustentabilidade – em 2018. O objetivo deste investimento foi alcançar os mais altos índices de eficiência energética e promover a sustentabilidade do empreendimento.

CONSUMO DE ENERGIA (kWh)



GERAÇÃO DE RESÍDUOS E IMPACTOS SIGNIFICATIVOS RELACIONADOS A RESÍDUOS

GRI 306-1

Durante a construção de nossos empreendimentos, quando contratamos empresas terceiras para realizar as obras, nos asseguramos que as mesmas realizem o máximo aproveitamento de todos os materiais e insumos durante o ciclo construtivo e que adotem as mais avançadas práticas de gestão de resíduos de construção (entulho).

Em nossas operações, a maior participação na geração de resíduos se dá na gestão dos sho-

pping centers, onde adotamos uma série de medidas a fim de reduzir a quantidade de resíduos gerados, bem como prover a sua destinação adequada.

Entre outras iniciativas relacionadas à gestão de resíduos, destacamos o incentivo dado à coleta seletiva no Mogi Shopping, que gera cerca de seis toneladas de resíduos recicláveis por mês, somada à destinação de resíduos orgânicos da praça de alimentação para adubação de uma horta comunitária no local, cuja produção é destinada a entidades assistenciais.

Já no Suzano Shopping, os recicláveis – 3,8 toneladas todos os meses – são totalmente destinados a cooperativas de reciclagem, enquanto os resíduos orgânicos somam cerca de 24 toneladas mensais e são destinados à uma empresa especializada em sua gestão.

Por fim, o Patteo Olinda também realiza a correta destinação de resíduos orgânicos e recicláveis. Mensalmente a geração é de 38 e 07 toneladas, respectivamente.

Mais tecnologia, menos resíduos



Em 2020, adotamos em nossas operações administrativas uma ferramenta digital para a assinatura de contratos, o que reduziu consideravelmente o nosso consumo de papel nos escritórios, e, consequentemente, os resíduos gerados pela Companhia.

FORNECEDORES

GRI 412-3

O relacionamento com a nossa cadeia de suprimentos é pautado por práticas de compras justas e pela utilização de critérios técnicos, profissionais e éticos, somadas ao cumprimento de exigências legais, trabalhistas e ambientais no processo de seleção e contratação de fornecedores.

A seleção dos fornecedores é conduzida por processos predeterminados, como concorrência ou cotação de preços, visando garantir, além do melhor retorno para a HBR em termos de custos e qualidade, a contratação de fornecedores com competência e reputação comprovadas.

Em caso de redução ou perda da competência, a HBR realiza uma análise e decide a respeito da manutenção do contrato em vigor. Na hipótese de conduta inadequada de um fornecedor, como por exemplo, a utilização de trabalho infantil ou forçado, o contrato é automaticamente rescindido e a empresa excluída do nosso quadro de fornecedores.

Considerando que o nosso *core business* é o desenvolvimento imobiliário, temos a prática de adotar em nossos contratos de tomada de crédito à construção e de construção propriamente ditos, cláusulas que versem sobre direitos humanos e boas práticas trabalhistas. No período deste relatório, observamos 135 relatórios com esses termos, o que representa 99% de nossos contratos.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 8:
Trabalho Decente e Crescimento Econômico.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 16:
Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

INOVAÇÃO SUSTENTÁVEL

A inovação é um pilar estratégico para a HBR Realty, seja para construir novos modelos de negócio, para tornar práticas administrativas mais ágeis e sustentáveis, ou para trazer novas maneiras de gerar valor para todos os nossos *stakeholders*.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 3:
Saúde e Qualidade.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 9:
Indústria, Inovação e Infraestrutura.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 11:
Cidades e Comunidades Sustentáveis.



POR MEIO DESSAS AÇÕES, CONTRIBUÍMOS COM ODS 17:
Parcerias pelas metas.

TRANSFORMAÇÃO DIGITAL

Em 2020, quando nossos colaboradores estiveram a maior parte do tempo em um modelo de trabalho de *home office* rotativo, adotamos uma solução digital para a assinatura de documentos. O resultado foi uma maior agilidade nos processos contratuais, bem como uma redução considerável no consumo de papel da Companhia, visto que agora minutas, contratos, convenções de condomínio e outros documentos circulam e são firmados por meios digitais. Indiretamente, a prática também auxilia na redução de emissões de gases de efeito estufa da Companhia, uma vez que evita os deslocamentos necessários para a entrega dos documentos.

Esse movimento de digitalização, acelerado em função da pandemia, também nos levou a implementar outras iniciativas, tais como a atualização de alguns softwares contábeis, de gestão condominial e de cobrança de aluguéis, que amplificam a transformação digital na Companhia.

CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS

Na **HBR 3A** buscamos sempre estar alinhados com as melhores práticas na construção e gestão de empreendimentos corporativos. Nosso mais novo lançamento, HBR Corporate Tower Ed. Pedro Damasceno, que abriga a filial da HBR na cidade de São Paulo (SP), é certificado pelo United States Green Building Council com o selo LEED Gold, o que configura o empreendimento como um *showcase* de sustentabilidade e demonstra a nossa liderança na transformação da indústria de *Real Estate*.

Atentos aos novos modelos de trabalho, adotamos o conceito de estações flexíveis e ambientes destinados a convivência e ao *coworking* em todos os andares do imóvel.

Para os empreendimentos da **HBR 3A** em fase de desenvolvimento, temos trabalhado desde as etapas iniciais dos projetos para que venham a ser ativos com a certificação LEED, sendo então considerados triple A.

SHOPPING CENTERS

Nos shopping centers da **HBR Malls**, nossas inovações se refletem na capacidade de proporcionar instalações ambientalmente responsáveis e com atividades sociais que atraiam um bom fluxo de pessoas e beneficiem as comunidades do entorno.

Todos os três shoppings que operamos contam com captação de água de chuva e tratamento de esgoto.

Conheça outras ações inovadoras promovidas pelos nossos estabelecimentos:

SUZANO SHOPPING

ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO

Estamos realizando o projeto de melhoria da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) do shopping. Quando concluído, a estação irá tratar 40% do esgoto gerado, reaproveitando-o nos sanitários.

PARCERIA JUNTA QUE AJUDA

Em parceria com o projeto @juntaqueajuda, arrecadamos lacres de latinhas de alumínio, que são revertidos em alimentos doados a famílias em situação de vulnerabilidade. Também realizamos *drive thrus* solidários, que já arrecadaram mais de 1,5 toneladas de alimentos para as comunidades carentes do município durante a pandemia.

PARCEIROS DO BEM

Para comemorar os vinte anos do Suzano Shopping, lançamos a campanha "Parceiros do Bem", que fará uma doação a cada mês para uma entidade local.

ABRACE UMA HISTÓRIA

O projeto "Abraça uma História" propõe o apadrinhamento de idosos que vivem em abrigos e casas de repouso em Suzano e outras cidades da região pelos clientes do Shopping. Em 2020, 565 idosos foram presenteados, superando a meta inicial de 400 doações. O projeto é realizado há cinco anos pelo Suzano Shopping em parceria com a Ícone Empresarial, no período natalino.

MOGI shopping

ESPAÇO REURB

Espaço cedido para a coleta de equipamentos eletrônicos para descarte em parceria com o Lojista Re.Set. Já arrecadamos e realizamos a destinação correta a mais de 1,5 toneladas de equipamentos.

PARCERIA ECOBIKE

A parceria com a EcoBike Courier, operação que trabalha com foco no serviço de *delivery* sustentável realizado por *bikers*, reduz de forma significativa o lançamento de carbono e o impacto ao meio ambiente.

HORTA COMUNITÁRIA

Espaço comunitário destinado ao plantio de hortaliças e temperos. Mensalmente, quatro cestas com hortaliças provenientes da horta são doadas a instituições de caridade.

O adubo utilizado é proveniente de resíduos orgânicos gerados na praça de alimentação.

PLANTIO DE ÁRVORES

Temos mais de 100 árvores de Ipê, Jacarandá e Quaresmeira no terreno do Mogi Shopping, que contribuem para a remoção de 1.560 kg de CO₂ do meio ambiente por ano.



O Patteo Olinda Shopping é um empreendimento referencial em sustentabilidade na região e conta com um moderno sistema de automatização de suas operações. Através de um único painel é possível gerenciar a disponibilidade elétrica, iluminação, água, climatização, detectores de gás e botões de emergência.

O empreendimento também realiza a coleta de lixo orgânico e reciclável, bem como a sua destinação adequada.

OSMOSE REVERSA

Mantemos um poço de baixa vazão que foi deixado pela obra do shopping, do qual retiramos em média 4m³/h, que se destina a produção de água para refrigeração. Para o tratamento desta água, utilizamos o sistema de osmose reversa que foi montado e mantido pela empresa contratada.

REÚSO DE ÁGUAS PLUVIAIS

A estrutura de abastecimento conta com reservatórios que captam a água da chuva, posteriormente destinada aos banheiros (vasos sanitários e mictórios) e para a rega dos jardins do shopping.

PET FRIENDLY

Em 2020, o shopping adotou a cultura Pet Friendly, permitindo a entrada e a circulação de cães e gatos de pequeno porte em seus corredores.

ANEXOS

ÍNDICE DE CONTEÚDO GRI

ASPECTO GRI	INDICADOR GRI	DESCRIÇÃO	REFERÊNCIA/ RESPOSTA DIRETA
Tema material: Estrutura de governança robusta			
GRI 103: FORMA DE GESTÃO	103-1	Explicação do tema material e seus limites	Página 14
	103-2	Gestão sobre o tema material	Página 14
	103-3	Evolução da gestão	Página 14
GRI 102: CONTEÚDOS GERAIS 2016	102-16	Valores, princípios, normas e códigos de comportamento	Páginas 14 e 18
	102-18	Estrutura de governança	Página 14
	102-29	Identificação e gestão de impactos econômicos, ambientais e sociais	Página 14
GRI 205: COMBATE À CORRUPÇÃO 2016	205-2	Comunicação e capacitação em políticas e procedimentos de combate à corrupção	Página 19
Tema material: Responsabilidade social			
GRI 103: FORMA DE GESTÃO 2016	103-1	Explicação do tema material e seus limites	Página 24
	103-2	Gestão sobre o tema material	Página 24
	103-3	Evolução da gestão	Página 24
GRI 403: SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO 2018	403-1	Sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	Página 27
	403-3	Serviços de saúde do trabalho	Página 27
GRI 412: AVALIAÇÃO DE DIREITOS HUMANOS	412-3	Acordos e contratos de investimentos significativos que incluem cláusulas sobre direitos humanos ou que foram submetidos a avaliação de direitos humanos	Página 30

ASPECTO GRI	INDICADOR GRI	DESCRIÇÃO	REFERÊNCIA/ RESPOSTA DIRETA	
Tema material: Inovação Sustentável				
GRI 103: FORMA DE GESTÃO 2016	103-1	Explicação do tema material e seus limites	Página 28	
	103-2	Gestão sobre o tema material	Página 28	
	103-3	Evolução da gestão	Página 28	
GRI 302: ENERGIA 2016	302-1	Consumo de energia dentro da organização	Página 29	
GRI 306: RESÍDUOS 2020	306-1	Geração de resíduos e impactos significativos relacionados a resíduos	Página 29	
Tema material: Time de excelência				
GRI 103: FORMA DE GESTÃO 2016	103-1	Explicação do tema material e seus limites	Página 24	
	103-2	Gestão sobre o tema material	Página 24	
	103-3	Evolução da gestão	Página 24	
GRI 401: EMPREGO 2016	401-1	Novas contratações e rotatividade de empregados	Página 24	
GRI 404: CAPACITAÇÃO E EDUCAÇÃO 2016	404-1	Média de horas de capacitação por ano, por empregado	Página 25	
	404-3	Percentual de empregados que recebem avaliações regulares de desempenho e de desenvolvimento de carreira	Página 26	
Tema material: Relacionamento com clientes				
GRI 103: FORMA DE GESTÃO 2016	103-1	Explicação do tema material e seus limites	Página 23	
	103-2	Gestão sobre o tema material	Página 23	
	103-3	Evolução da gestão	Página 23	
GRI 418: PRIVACIDADE DO CLIENTE 2016	418-1	Queixas comprovadas relativas a violação da privacidade e perda de dados de clientes	Página 23	

MAPA DE ODS



- > Página 25;
- > Página 30.



- > Página 25.



- > Página 23;
- > Página 25;
- > Página 30.



- > Página 20;
- > Página 30.



- > Página 25.



- > Página 20;
- > Página 28;
- > Página 30.



- > Página 28.



- > Página 28.



- > Página 17;
- > Página 19;
- > Página 23;
- > Página 30.



- > Página 30.

Créditos

PROJETO EDITORIAL,
REDAÇÃO, CONSULTORIA,
PROJETO GRÁFICO,
DIAGRAMAÇÃO E TRADUÇÃO

Ricca Sustentabilidade

CONTATO

ri@hbrrealty.com.br

The logo for HBR REALTY is centered at the bottom of the page. It features the letters "HBR" in a large, bold, white sans-serif font. Directly beneath "HBR", the word "REALTY" is written in a smaller, all-caps, white sans-serif font, with wide letter spacing.

HBR
REALTY