

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	9
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
Balanço Patrimonial Passivo	13
Demonstração do Resultado	15
Demonstração do Resultado Abrangente	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	19
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	20
Demonstração de Valor Adicionado	21

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	71
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	73
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	74

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.195.443	1.446.988
1.01	Ativo Circulante	495.530	61.910
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	720	45.713
1.01.02	Aplicações Financeiras	488.585	2.796
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	488.585	2.796
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	488.585	2.796
1.01.03	Contas a Receber	154	1.056
1.01.03.01	Clientes	154	1.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.824	4.010
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.824	4.010
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.247	8.335
1.01.08.03	Outros	2.247	8.335
1.01.08.03.01	Outros ativos	86	6.783
1.01.08.03.02	Adiantamentos	2.161	1.552
1.02	Ativo Não Circulante	1.699.913	1.385.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	146.723	10.398
1.02.01.07	Tributos Diferidos	36.783	10.398
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	107.391	0
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	107.391	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.549	0
1.02.01.10.03	Outros ativos	2.549	0
1.02.02	Investimentos	1.550.797	1.374.304
1.02.02.01	Participações Societárias	1.522.130	1.345.867
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.005.057	941.222
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	517.073	404.645
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	28.667	28.437
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	28.667	28.437
1.02.04	Intangível	2.393	376
1.02.04.01	Intangíveis	2.393	376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.195.443	1.446.988
2.01	Passivo Circulante	114.314	89.916
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.020	582
2.01.01.01	Obrigações Sociais	624	393
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	624	393
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.396	189
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	1.396	189
2.01.02	Fornecedores	349	1.640
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	349	1.640
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	64.983	33.478
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.944	18.201
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	41.944	18.201
2.01.04.02	Debêntures	23.039	15.277
2.01.04.02.01	Debêntures	23.039	15.277
2.01.05	Outras Obrigações	33.516	40.792
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	29.369	17.934
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	29.369	17.934
2.01.05.02	Outros	4.147	22.858
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	4.108	22.819
2.01.06	Provisões	13.446	13.424
2.01.06.02	Outras Provisões	13.446	13.424
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.446	13.424
2.02	Passivo Não Circulante	313.570	255.131
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	306.633	246.722
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	23.651	55.753
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	23.651	55.753
2.02.01.02	Debêntures	282.982	190.969
2.02.01.02.01	Debêntures	282.982	190.969
2.02.02	Outras Obrigações	2.650	4.122
2.02.02.02	Outros	2.650	4.122
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.650	4.122
2.02.03	Tributos Diferidos	4.287	4.287
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.287	4.287
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.287	4.287
2.03	Patrimônio Líquido	1.767.559	1.101.941
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-31.486	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.340	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-32.826	0
2.03.04	Reservas de Lucros	394.245	394.245
2.03.04.01	Reserva Legal	20.776	20.776
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	98.567	98.567
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	274.902	274.902
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-32.516	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	103.441	103.441
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.733	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.733	12.733

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	930	2.443	625	2.261
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	364	1.042	548	1.579
3.01.02	Taxa de administração	697	1.755	280	1.179
3.01.03	Deduções da Receita	-131	-354	-203	-497
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-263	-988	-199	-612
3.03	Resultado Bruto	667	1.455	426	1.649
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.660	-23.736	5.993	9.398
3.04.01	Despesas com Vendas	-274	-429	-15	-172
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.353	-16.649	-3.613	-7.465
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-4.760	-13.693	-2.702	-6.408
3.04.02.02	Despesas tributárias	-335	-791	-185	-361
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	742	-2.165	-726	-696
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.967	-6.658	9.621	17.035
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	2.967	-6.658	9.621	17.035
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-993	-22.281	6.419	11.047
3.06	Resultado Financeiro	-6.820	-19.709	-1.419	-8.916
3.06.01	Receitas Financeiras	6.115	13.023	2.397	2.936
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.935	-32.732	-3.816	-11.852
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.813	-41.990	5.000	2.131
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.795	9.474	0	0
3.08.02	Diferido	2.795	9.474	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-5.018	-32.516	5.000	2.131
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-5.018	-32.516	5.000	2.131
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,04863	-0,31511	0,02565	0,01093
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99.02.01	ON	-0,04863	-0,31511	0,02565	0,01093

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-5.018	-32.516	5.000	2.131
4.03	Resultado Abrangente do Período	-5.018	-32.516	5.000	2.131

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-107.972	1.352
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.383	-2.505
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-41.990	2.131
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	111	54
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	6.658	-17.035
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	3.565	1.778
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	-10	239
6.01.01.07	Baixa de investimentos	5.586	0
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	28.123	10.326
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	0	2
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	1.340	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-111.355	3.857
6.01.02.01	Contas a receber	912	586
6.01.02.02	Adiantamentos	-609	-1.907
6.01.02.03	Tributos a recuperar	186	1.890
6.01.02.04	Outros ativos	4.148	-4.013
6.01.02.05	Fornecedores	-1.291	550
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.438	-419
6.01.02.10	Outros passivos	-20.183	7.170
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-107.391	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	11.435	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-676.632	-36.579
6.02.01	Investimentos	-193.878	-58.306
6.02.02	Dividendos recebidos	5.393	465
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-485.789	8.289
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-2.128	-121
6.02.05	Propriedades para Investimento	-230	0
6.02.07	Redução de capital - em controladas	0	13.094
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	739.611	301
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	50.000
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-11.924	-16.856
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	0	-24.531
6.03.04	Captação de debêntures	85.000	0
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-13.348	-8.312
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	-49.737	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-44.993	-34.926
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45.713	35.231
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	720	305

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-31.486	0	0	0	698.134
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-32.826	0	0	0	-32.826
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.340	0	0	0	1.340
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-32.516	0	-32.516
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.516	0	-32.516
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.321.142	-31.486	394.245	-32.516	116.174	1.767.559

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.131	0	2.131
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.131	0	2.131
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	591.522	0	415.041	2.131	105.532	1.114.226

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	2.770	2.545
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.015	1.366
7.01.02	Outras Receitas	1.755	1.179
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-988	0
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-788	0
7.02.04	Outros	-200	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.782	2.545
7.04	Retenções	-111	-54
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-111	-54
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.671	2.491
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.365	19.971
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.658	17.035
7.06.02	Receitas Financeiras	13.023	2.936
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	8.036	22.462
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	8.036	22.462
7.08.01	Pessoal	8.839	2.778
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.913	2.169
7.08.01.02	Benefícios	693	464
7.08.01.03	F.G.T.S.	233	145
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-6.818	1.164
7.08.02.01	Federais	-6.888	1.118
7.08.02.03	Municipais	70	46
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	38.531	15.031
7.08.03.01	Juros	32.576	11.706
7.08.03.03	Outras	5.955	3.325
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.516	3.489
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-32.516	3.489

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	3.420.892	2.613.689
1.01	Ativo Circulante	588.855	154.791
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.223	99.051
1.01.02	Aplicações Financeiras	515.126	15.966
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	515.126	15.966
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	515.126	15.966
1.01.03	Contas a Receber	15.835	18.812
1.01.03.01	Clientes	15.835	18.812
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.893	5.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.893	5.659
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.778	15.303
1.01.08.03	Outros	14.778	15.303
1.01.08.03.01	Outros ativos	2.002	7.418
1.01.08.03.02	Adiantamentos	12.776	7.885
1.02	Ativo Não Circulante	2.832.037	2.458.898
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	75.550	37.754
1.02.01.07	Tributos Diferidos	61.027	30.484
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.710	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.813	7.270
1.02.01.10.03	Outros ativos	11.813	7.270
1.02.02	Investimentos	2.751.491	2.417.525
1.02.02.01	Participações Societárias	541.974	432.214
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	541.974	432.214
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.209.517	1.985.311
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	2.209.517	1.985.311
1.02.04	Intangível	4.996	3.619
1.02.04.01	Intangíveis	4.996	3.619

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	3.420.892	2.613.689
2.01	Passivo Circulante	277.213	254.183
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.059	1.450
2.01.01.01	Obrigações Sociais	1.634	1.255
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	1.634	1.255
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.425	195
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	1.425	195
2.01.02	Fornecedores	6.646	5.322
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.646	5.322
2.01.03	Obrigações Fiscais	718	1.127
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	718	1.127
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	718	1.127
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	96.527	61.838
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	60.874	34.682
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	60.874	34.682
2.01.04.02	Debêntures	35.653	27.156
2.01.04.02.01	Debêntures	35.653	27.156
2.01.05	Outras Obrigações	170.263	184.446
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	100.622	87.447
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	100.622	87.447
2.01.05.02	Outros	69.641	96.999
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	26.220	53.827
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	43.382	43.133
2.02	Passivo Não Circulante	1.085.159	995.951
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	913.780	822.510
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	481.531	482.058
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	481.531	482.058
2.02.01.02	Debêntures	432.249	340.452
2.02.01.02.01	Debêntures	432.249	340.452
2.02.02	Outras Obrigações	66.731	68.715
2.02.02.02	Outros	66.731	68.715
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	58.229	57.904
2.02.02.02.04	Outros Passivos	8.502	10.811
2.02.03	Tributos Diferidos	104.643	104.643
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	104.643	104.643
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	104.643	104.643
2.02.04	Provisões	5	83
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5	83
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	5	83
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.058.520	1.363.555
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-31.486	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.340	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-32.826	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.03.04	Reservas de Lucros	394.245	394.245
2.03.04.01	Reserva Legal	20.776	20.776
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	98.567	98.567
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	274.902	274.902
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-32.516	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	103.441	103.441
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	12.733	12.733
2.03.08.01	Transações de capital	12.733	12.733
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	290.961	261.614

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	21.354	57.979	17.656	55.472
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	23.917	67.070	19.929	60.218
3.01.02	Taxa de administração	841	2.719	681	2.128
3.01.03	Deduções da Receita	-4.226	-13.653	-3.381	-9.061
3.01.04	Outras receitas	822	1.843	427	2.187
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.719	-8.529	-2.220	-7.349
3.03	Resultado Bruto	18.635	49.450	15.436	48.123
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.996	-24.847	6.841	689
3.04.01	Despesas com Vendas	-133	-786	-165	-483
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.500	-22.792	-7.041	-18.107
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-6.950	-19.697	-9.821	-16.788
3.04.02.02	Despesas tributárias	-301	-1.106	-353	-704
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	751	-1.989	3.133	-615
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-363	-1.269	14.047	19.279
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-363	-1.269	14.047	19.279
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.639	24.603	22.277	48.812
3.06	Resultado Financeiro	-20.091	-70.040	-12.511	-45.424
3.06.01	Receitas Financeiras	6.821	14.443	2.638	4.554
3.06.02	Despesas Financeiras	-26.912	-84.483	-15.149	-49.978
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.452	-45.437	9.766	3.388
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	4.042	12.642	-689	-1.077
3.08.01	Corrente	-458	-991	-604	-1.384
3.08.02	Diferido	4.500	13.633	-85	307
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.410	-32.795	9.077	2.311
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-4.410	-32.795	9.077	2.311
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.018	-32.516	5.000	2.131
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	608	-279	4.077	180

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,04863	-0,31511	0,02565	0,01093
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,04863	-0,31511	0,02565	0,01093

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-4.410	-32.795	9.077	2.311
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-4.410	-32.795	9.077	2.311
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-5.018	-32.516	5.000	2.131
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	608	-279	4.077	180

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	21.759	72.288
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	41.116	47.998
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-45.437	3.388
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	467	386
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	1.269	-19.279
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	28.296	29.456
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	2.155	6.244
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	47.474	22.114
6.01.01.09	Baixa de propriedades para investimento	0	3.394
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.631	2.295
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	-78	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	1.339	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-19.357	24.290
6.01.02.01	Contas a receber	822	-11.950
6.01.02.02	Adiantamentos	-4.891	3.481
6.01.02.03	Tributos a recuperar	766	1.223
6.01.02.04	Outros ativos	873	-3.417
6.01.02.05	Fornecedores	1.324	2.822
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.200	-2.130
6.01.02.10	Outros passivos	-29.916	34.261
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-2.710	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	13.175	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-788.261	-37.356
6.02.01	Investimentos	-113.152	-44.125
6.02.02	Dividendos recebidos	2.123	1.551
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-499.160	47.139
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-1.844	-951
6.02.05	Propriedade para investimento	-224.206	-54.606
6.02.09	Efeito das participações acionistas não controladores	0	15.024
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-991	-1.384
6.02.11	Outras movimentações	1	-4
6.02.12	Aquisição de Imóveis	48.968	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	705.674	-63.525
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	105.106	70.104
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-107.736	-44.361
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-54.024	-65.382
6.03.04	Captação de debêntures	85.000	0
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-32.180	-23.886
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	29.625	0
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	-49.737	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-60.828	-28.593
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99.051	59.765
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.223	31.172

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	394.245	0	116.174	1.101.941	261.614	1.363.555
5.04	Transações de Capital com os Sócios	729.620	-31.486	0	0	0	698.134	0	698.134
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-32.826	0	0	0	-32.826	0	-32.826
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.340	0	0	0	1.340	0	1.340
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-32.516	0	-32.516	29.347	-3.169
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-32.516	0	-32.516	-279	-32.795
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	29.626	29.626
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	29.626	29.626
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.486	394.245	-32.516	116.174	1.767.559	290.961	2.058.520

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095	272.578	1.384.673
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	591.522	0	415.041	0	105.532	1.112.095	272.578	1.384.673
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.131	0	2.131	15.204	17.335
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.131	0	2.131	180	2.311
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	15.024	15.024
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	15.024	15.024
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	591.522	0	415.041	2.131	105.532	1.114.226	287.782	1.402.008

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	61.108	55.220
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	59.353	54.041
7.01.02	Outras Receitas	1.755	1.179
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.528	-791
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-6.130	-781
7.02.04	Outros	-2.398	-10
7.03	Valor Adicionado Bruto	52.580	54.429
7.04	Retenções	-467	-387
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-467	-387
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	52.113	54.042
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.174	23.833
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.269	19.279
7.06.02	Receitas Financeiras	14.443	4.554
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	65.287	77.875
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	65.287	77.875
7.08.01	Pessoal	8.981	2.920
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.011	2.259
7.08.01.02	Benefícios	729	506
7.08.01.03	F.G.T.S.	241	155
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-4.308	7.616
7.08.02.01	Federais	-4.531	7.451
7.08.02.02	Estaduais	1	2
7.08.02.03	Municipais	222	163
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	93.409	60.296
7.08.03.01	Juros	83.851	49.604
7.08.03.03	Outras	9.558	10.692
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-32.795	7.043
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-32.516	3.489
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-279	3.554

Comentário do Desempenho



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

COMENTÁRIOS DE DESEMPENHO REFERENTE AO 3º TRIMESTRE DE 2021

MOGI DAS CRUZES - 16 de novembro de 2021 - A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. (HBRE3), listada na B3, em 26 janeiro de 2021, realiza a sua apresentação pública ao mercado, que reporta os resultados operacionais relativos ao terceiro trimestre de 2021, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

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



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

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

Comentário do Desempenho



PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO

A Companhia encerrou o período com um portfólio de 32 ativos que representam 214.349 m² de área bruta locável, sendo 142.390 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
 ComVem	22	23.258	20.611	89%
 HBR _{3A}	2	17.386	12.889	74%
 HBR Malls	3	113.364	59.107	52%
 HBR Opportunities	5	60.340	49.782	83%
	32	214.349	142.390	66%

PORTFÓLIO EM DESENVOLVIMENTO

Além disso, dentro de sua estratégia de crescimento, a Companhia conta com um relevante portfólio de empreendimentos em variadas fases de desenvolvimento, que totalizam área bruta locável adicional de 282.247 m², sendo 164.332 m² própria.

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
 ComVem	28	94.945	73.384	77%
 HBR _{3A}	5	136.590	65.674	48%
 HBR Malls	2	19.000	9.455	50%
 HBR Opportunities	3	31.713	15.819	50%
	38	282.247	164.332	58%

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

Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 496.596 m² sob gestão, sendo 306.722 m² própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2021 e 2025.

ENTREGAS

Deste portfólio em desenvolvimento, 2021 contará com a entrega de 4 novos ComVems, além do Hotel Hilton Garden Inn, na Avenida Rebouças, em São Paulo, sob a HBR Opportunities.

Comentário do Desempenho



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

O ComVem Visionist, situado em Curitiba, conta com área bruta locável de 994 m² e entrou em operação em julho de 2021, e vem ganhando aceleração de comercialização. Conta até setembro com 56% de comercialização com marcas como Espaço Laser, The Coffee, dentre outras.

O ComVem Wide, situado na avenida Rebouças, SP, dispõe de uma área bruta locável de 3.535 m² e tem sua entrega programada para outubro de 2021. O empreendimento encontra-se 100% comercializado, com marcas como Outback, Ça-Vá, Tradi, Kuna, Casa Bauducco, Espaço Laser e Cinemark.

O ComVem Santana, situado na avenida Voluntários da Pátria, conta com área bruta locável de 1.824 m² e tem sua entrega programada para o mês de novembro de 2021, já 100% comercializado com as operações do supermercado St Marché e Cobasi.

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

DESTAQUES OPERACIONAIS

Extensão da Pandemia - COVID-19

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

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

A estratégia adotada pela Companhia em aplicar discricionariedade nas situações com os locatários caso a caso tem refletido em bons efeitos, impulsionando a retomada e facilitando o encerramento de necessidades de descontos, tanto que neste trimestre não houve novas aplicações de descontos nos aluguéis correntes.

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

Comentário do Desempenho



Em números, as vendas da plataforma HBR Malls registraram crescimento de 34,5% frente ao terceiro trimestre de 2020, e iguais níveis frente ao terceiro trimestre de 2019, ainda sem efeitos da pandemia.

No caso dos ComVems, as vendas no terceiro trimestre representaram um crescimento de 36,0% ante o terceiro trimestre de 2020, e 14,6% ante o terceiro trimestre de 2019 mantendo os destaques para as operações de alimentação e farmácias, consolidando a força deste segmento de varejo de proximidade junto ao público consumidor.

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

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

DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta acumulada dos nove meses de 2021 totalizou **R\$71.632**, aumento de **11,00%** comparada ao mesmo período do ano anterior, provocado por efeitos positivos nas locações. O item outras receitas mostrou variação negativa no acumulado do ano em função de menores receitas com locação de máquinas e equipamentos no Shopping Suzano.

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

	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receita de aluguel	67.070	60.218	11,38%
Taxa de administração	2.719	2.128	27,77%
Outras Receitas	1.843	2.187	-15,73%
Receita Bruta	71.632	64.533	11,00%

Comentário do Desempenho



RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida nos nove meses de 2021 totalizou **R\$57.979**, com aumento de **4,52%** em relação aos nove meses de 2020. As maiores deduções concedidas junto aos lojistas especialmente na plataforma HBR Malls devido aos impactos da pandemia COVID-19 foram o principal motivo do aumento nas deduções da receita bruta.

	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receita bruta	71.632	64.533	11,00%
Deduções da receita	(13.653)	(9.061)	50,68%
Receita Líquida	57.979	55.472	4,52%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram nos nove meses de 2021 (**R\$19.697**), ocasionando um aumento de **17,33%** em relação ao mesmo período de 2020.

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

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

	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Despesas com pessoal	(10.596)	(3.495)	203,18%
Serviços contratados	(4.365)	(4.144)	5,33%
Depreciação e amortização	(467)	(386)	20,98%
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(2.155)	(6.244)	-65,49%
Despesas gerais	(2.114)	(2.519)	-16,08%
Despesas gerais e administrativas	(19.697)	(16.788)	17,33%

RESULTADO FINANCEIRO

No encerramento dos primeiros nove meses de 2021, as receitas financeiras totalizaram **R\$14.443** frente **R\$4.554** no mesmo período de 2020, aumento de **217%** decorrente das receitas financeiras sobre as aplicações oriundas do IPO.

Comentário do Desempenho



Já as despesas financeiras totalizaram **(R\$84.483)** nos 9M21, aumento de 69% comparado ao mesmo período de 2020. A despesa a maior decorre das novas operações contratadas neste intervalo, além do impacto do IPCA nas operações indexadas. Além disso, houve ainda um impacto pontual na linha de outras despesas financeiras, que concentram as concessões de abatimentos de encargos financeiros por atraso de lojistas dos empreendimentos como ComVem e HBR Malls, ambos decorrentes da pandemia COVID-19 juntamente com a necessidade de renegociações.

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

	9M21	9M20	9M21 x 9M20
Receitas de aplicações financeiras	14.113	2.132	561,96%
Variação monetária ativa	100	8	1150,00%
Outras receitas financeiras	230	2.414	-90,47%
Receita financeira	14.443	4.554	217,15%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(77.546)	(48.358)	60,36%
Variação monetária passiva	(5.067)	(774)	554,65%
Despesas bancárias	(29)	(123)	-76,42%
Outras despesas financeiras	(1.841)	(723)	154,63%
Despesa financeira	(84.483)	(49.978)	69,04%
Resultado financeiro	(70.040)	(45.424)	54,19%

PREJUÍZO DO PERÍODO

A Companhia registrou prejuízo de **(R\$32.516)** ao final dos nove meses de 2021. Este resultado está diretamente ligado ao impacto negativo do crescimento das despesas financeiras e também das despesas gerais e administrativas, pelas razões explicadas nos itens anteriores.

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

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

Comentário do Desempenho



EBITDA AJUSTADO

O EBITDA Ajustado não é uma medida reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pela IFRS, e que elaboramos com base no cálculo do EBITDA acrescido ou reduzido de: (1) Outras Despesas e Receitas; (2) Resultado de Avaliação Patrimonial; e (3) Resultado em Participações Societárias.

	9M21	9M20
Resultado antes IR e CS	(45.437)	3.388
(-) Receitas Financeiras	(14.443)	(4.554)
(+) Despesas Financeiras	84.483	49.978
(+) Depreciação e Amortização	467	386
EBITDA	25.070	49.198
Receita Líquida	57.979	55.472
Margem EBITDA	43%	89%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	1.989	615
(+/-) Resultado em Participações Societárias	1.269	(19.279)
EBITDA Ajustado	28.328	30.534
Receita Líquida	57.979	55.472
Margem EBITDA Ajustado	49%	55%

INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	30/09/2021	31/12/2020
Endividamento Total	1.010.307	884.348
(-) Disponibilidades	(553.349)	(115.017)
Dívida líquida	456.958	769.331
Total do Patrimônio Líquido	2.058.520	1.363.555
Índice de alavancagem financeira	22,20%	56,42%

A Companhia contou com o aumento de capital no 9M2021 oriundo do processo de abertura de capital na Bolsa, captando montante de R\$729.620 nesta Oferta Restrita com a subscrição de 38.200.000 novas de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal de emissão da Companhia (“Ações” e “Oferta Restrita”, respectivamente) e consequente entrada de recursos na Companhia. Com isto, a Companhia refletiu uma relevante redução da alavancagem, dando ainda mais espaço para investimentos e crescimento do negócio.

Comentário do Desempenho



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

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

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

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

A Companhia e suas controladas, através dos órgãos de governança, adotam procedimento de consultar os auditores independentes no sentido de assegurar-se que a realização da prestação de outros serviços não venha a afetar a independência e objetividade requeridas aos serviços de auditoria independente, destacadamente para que o auditor não audite seu próprio trabalho, não exerça funções gerenciais na Companhia e suas controladas, bem como não as represente legalmente. Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, BDO RCS Auditores Independentes S/S, não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

Abaixo um resumo das propriedades para investimentos:

Empresa	Empreendimento	Situação em 30/09/2021	Segmento	Local	Tipo de investimento	Valor da propriedade para investimento
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto	576.086
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	349.718
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada em conjunto	280.102
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	200.794
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	W São Paulo	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	187.538
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	162.761
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	143.000
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wide	Obras em andamento	Corporativo	SP	Controlada	131.673
HBR Estacionamentos Ltda.	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	128.547
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Urupema	Obras em andamento	ComVem	SP	Controlada	100.332
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	92.327
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wrobel	Em desenvolvimento	ComVem	RJ	Controlada	91.449
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Hotel Ibis	Operação	Outros	SP	Controlada	47.342
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Concept Office	Operação	Corporativo	SP	Controlada	44.820
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Power Center	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	41.037

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

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

A estratégia adotada pela Companhia em aplicar discricionariedade nas situações com os locatários caso a caso tem refletido em bons efeitos, impulsionando a retomada e facilitando o encerramento de necessidades de descontos, tanto que neste trimestre não houve novas aplicações nos aluguéis correntes, especificamente nas plataformas ComVem e HBR Malls. O curso de absorção líquida de áreas, somado à recuperação das receitas e eliminação de novos descontos, tem proporcionado esse cenário positivo.

Os Shoppings passaram a ter funcionamento pleno, livre de restrições e limitações de utilização de espaços, o que tem naturalmente refletido na melhor performance dos lojistas e dos empreendimentos. Em números, as vendas da plataforma HBR Malls registraram crescimento de 34,5% frente ao terceiro trimestre de 2020, e iguais níveis frente ao terceiro trimestre de 2019, ainda sem efeitos da pandemia.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

Em relação à plataforma ComVem, as vendas no terceiro trimestre de 2021 representaram um crescimento de 36,4% ante o terceiro trimestre de 2020, e 14,9% ante o terceiro trimestre de 2019, mantendo os destaques para as operações de alimentação e farmácias, consolidando a força deste segmento de varejo de proximidade junto ao público consumidor.

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

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

Os financiamentos para a produção de obras estão todos contratados, e muitos foram aprovados pelas instituições financeiras parceiras, e deverão ser firmados à medida que os projetos avancem para a etapa de contratação.

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

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

2.1. Base de Preparação

As Informações Contábeis Intermediárias Trimestrais – ITR foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As informações contábeis individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Aprovação das informações contábeis intermediárias

O Conselho de Administração da Companhia autorizou a conclusão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 16 de novembro de 2021, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas informações contábeis intermediárias.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

2.3. Continuidade operacional

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

Período	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ativo circulante	495.530	61.910	588.855	154.791
(-) Passivo circulante	114.314	89.916	277.213	254.183
Capital circulante líquido	381.216	(28.006)	311.642	(99.392)

2.4. Base de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas são compostas pelas informações contábeis intermediárias da HBR Realty e suas controladas em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/09/2021	31/12/2020
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	Integral	60,00	60,00
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	90,00	90,00
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	65,00	65,00
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	56,00	56,00
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,16	60,16
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	80,00	80,00
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	100,00	99,99
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	50,00	50,00
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	79,37	79,37
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	30,00	30,00
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/09/2021	31/12/2020
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	Integral	50,00	60,00
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00	90,00
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Integral	-	99,99
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,00	60,00
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)/(c)	Integral	90,00	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)/(c)	Integral	50,00	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	70,00	70,00
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	Integral	50,00	100,00
HBR Estacionamento Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
Suzano Estacionamento Ltda. (d)	Integral	100,00	99,99
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	Integral	40,00	40,00
Suzano Water Equipamentos Ltda.	Integral	40,00	40,00
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-

- a) Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial.
- b) Empresas constituídas durante o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de setembro de 2021, para futuras aquisições de propriedades para investimentos.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

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

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

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/09/2021	31/12/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Equivalência patrimonial	66,66	66,66
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	55,00	55,00
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Equivalência patrimonial	50,00	50,00
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	Equivalência patrimonial	30,00	-
Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (b)	Equivalência patrimonial	30,00	4,50
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (c)	Equivalência patrimonial / participação indireta	55,25	25,00
Estacionamento do Mogi Shopping (d)	Equivalência patrimonial / participação indireta	60,60	60,60
Estação Jardim Shopping	Equivalência patrimonial / participação indireta	99,99	99,99

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

2.6. Reapresentação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Em consonância com o Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 9 - *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors*), CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras (IAS 1 - *Presentation of Financial Statements*) e ajustes de apresentação identificados pela Companhia, em 30 de setembro de 2021 estão sendo reapresentadas, para o seu aperfeiçoamento, sem alteração de valores divulgados anteriormente, decorrentes dos seguintes assuntos:

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

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

Nota Explicativa nº 25 – Informação por segmento – Aprimoramento na divulgação dos valores por segmento, realização de reclassificação de valores entre os segmentos, para uma melhor análise e comparabilidade dos valores demonstrados.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	720	45.713	18.855	73.658
Aplicações financeiras (a)	-	-	19.368	25.393
	720	45.713	38.223	99.051

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (a)	429.895	-	452.992	-
Aplicações financeiras (b)	54.596	-	54.596	9.507
Aplicações financeiras (c)	4.094	-	7.538	-
Aplicações financeiras (d)	-	2.796	-	6.459
	488.585	2.796	515.126	15.966

- (a) Aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Bradesco S.A.), com remuneração entre 102 e 103% do CDI com prazos de resgate entre 90 e 180 dias;
- (b) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Itaú S.A.) com remuneração de 99% do CDI e prazo de resgate 30 dias;
- (c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.
- (d) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Safra S.A.) com remuneração de 101,5% do CDI e prazo de resgate 30 dias;

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aluguéis a receber (a)	122	485	6.672	8.306
Créditos a receber (b)	304	639	304	639
Contas a receber Mogi Shopping (c)	-	-	15.904	15.711
Contas a receber Suzano Shopping (d)	82	220	6.004	4.573
Linearização da receita (e)	78	162	5.645	5.440
Outras contas a receber	18	10	357	1.039
Total	604	1.516	34.886	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(450)	(460)	(19.051)	(16.896)
Total	154	1.056	15.835	18.812
Circulante	154	1.056	15.835	18.812

- (a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;
- (b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil da HBR9 e CM – Mall Shopping Pattee Olinda;
- (c) Refere-se à parte proporcional da HBR 27 – Mall Mogi Shopping correspondente aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping Center;
- (d) Na controladora valores correspondentes a reembolso de despesas com o Suzano Shopping. No consolidado valores proporcionais de aluguel a receber HBR 42 – Mall Suzano Shopping;
- (e) Adequação ao regime de competência do aluguel de acordo CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

Os contratos vigentes são atualizados pelo IGP-M de acordo com a vigência do contrato. Em 30 de setembro de 2021, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
A vencer	256	1.260	16.690	19.315
Vencidos até 30 dias	7	1	1.263	1.675
Vencidos de 30 a 60 dias	6	4	904	1.347
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	784	1.222
Vencidos de 91 a 120 dias	-	4	722	1.299
Vencidos de 121 a 180 dias	2	31	1.502	2.690
Vencidos de 181 a 365 dias	47	5	2.741	4.230
Vencidos há mais de 365 dias	286	211	10.280	3.930
Total	604	1.516	34.886	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(450)	(460)	(19.051)	(16.896)
	154	1.056	15.835	18.812

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

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2019	(24)	(5.246)
Constituições (nota 18)	(436)	(11.650)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2020	(460)	(16.896)
Constituição (nota 18)	10	(2.155)
Saldos PECLD em 30 de setembro de 2021	(450)	(19.051)

As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros definem que sejam consideradas as perdas esperadas para a determinação do aumento do risco de crédito, além de mencionar que existe uma presunção refutável de que o risco de crédito de ativos financeiros aumenta significativamente desde o reconhecimento inicial quando os pagamentos contratuais estiverem vencidos há mais de 30 dias. Dessa forma, a Companhia classificou todo contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas.

Com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que o saldo de provisão constituído é suficiente em 30 de setembro de 2021.

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

5. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Tributos retidos a recuperar (a)	447	275	616	501
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	487	1.207
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	3.377	3.735	3.790	3.951
	3.824	4.010	4.893	5.659

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

6. Investimentos

6.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	5.251	5.261	484	363	3.151	3.156	290	218
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	73.731	76.048	(2.317)	2.430	66.358	68.443	(2.085)	2.184
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	34.416	34.573	(157)	946	22.370	22.472	(102)	616
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	68.868	58.774	(6)	(18)	68.868	58.774	(6)	(16)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	5.960	5.968	(8)	(18)	5.960	5.967	(8)	(18)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	16.355	16.489	415	253	9.159	9.234	233	142
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	99,99	(13.439)	(13.424)	1	1	(13.446)	(13.424)	1	1
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	11.175	10.014	1.161	772	11.175	10.013	1.161	772
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	200.944	200.886	58	(435)	120.888	120.853	35	(262)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4.853	4.218	135	167	4.368	3.796	116	150
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	21.040	20.919	20	(51)	18.938	18.827	20	(46)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	23.337	22.734	(497)	(19)	18.670	18.187	(398)	(15)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	4.740	4.450	(710)	(1.061)	4.740	4.450	(710)	(1.061)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	11.050	10.028	773	(214)	11.050	10.027	773	(214)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	99,99	25.446	24.191	(146)	(165)	25.446	24.189	(146)	(165)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	99,99	15.222	14.539	683	456	15.222	14.538	683	456
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	99,99	14.783	14.426	107	(772)	14.783	14.425	107	(772)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	13.050	12.921	129	(97)	6.525	6.460	64	(48)
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	24.361	22.859	702	831	24.361	22.857	702	831
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	133.808	140.181	(1.473)	(2.007)	106.203	111.262	(1.169)	(1.593)
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	2.885	147	(12)	(1)	2.885	147	(12)	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	1.372	694	(122)	(560)	1.372	694	(122)	(560)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	13.339	13.319	(10)	(13)	13.339	13.317	(10)	(13)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	11.700	11.383	(1.083)	(2.453)	11.700	11.382	(1.083)	(2.452)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	399	102	(23)	(1)	399	102	(23)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	57.192	34.149	(106)	(169)	17.158	10.245	(32)	(51)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	29.414	29.425	(11)	(4)	29.414	29.422	(8)	(4)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	40.990	40.756	234	(454)	40.990	40.751	234	(454)
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	560	562	(1)	(1)	560	562	(1)	(1)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4	5	(1)	(1)	4	5	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	9	10	(1)	(1)	9	10	(1)	(1)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	50,00	60,00	18.755	17.220	(15)	(1)	9.377	10.332	(7)	(1)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	304	6	(2)	(1)	304	6	(2)	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3.130	190	(10)	(1)	2.817	171	(9)	(1)

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	25,481	25,660	(179)	1,419	22,933	23,094	(162)	1,277
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	2,271	7	(2)	(1)	2,271	7	(2)	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	11	14	(2)	(2)	11	14	(2)	(2)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	2,680	5	(115)	(1)	2,680	5	(115)	(1)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	20,966	8,801	(2,235)	(47)	20,966	8,800	(2,235)	(47)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	46	49	(4)	(8)	46	49	(4)	(8)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	202,451	190,339	112	(135)	121,471	114,202	67	(67)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	307	-	(3)	-	307	-	(3)	-
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	207	-	(3)	-	207	-	(3)	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)/(c)	90,00	-	9,002	-	(3)	-	8,102	-	(3)	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)/(c)	50,00	-	7,353	-	(16)	-	3,709	-	(8)	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	257	-	(3)	-	257	-	(3)	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda.(b)/(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	204	-	(6)	-	204	-	(6)	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	248	-	(12)	-	248	-	(12)	-
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	71	-	(89)	-	71	-	(89)	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	301	-	(9)	-	301	-	(9)	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	557	-	(3)	-	557	-	(3)	-
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	7	-	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	305	-	(5)	-	305	-	(5)	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	950	-	(10)	-	950	-	(10)	-
HBR 71 Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	5,930	1,612	(22)	-	4,151	1,128	(15)	-
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	50,00	100,00	2,261	593	(2)	-	1,137	593	(1)	-
HBR 74 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	242	-	(18)	-	242	-	(18)	-
HBR 75 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 76 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 77 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 78 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 79 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 80 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 81 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 82 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 84 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HBR 85 Investimentos Imobiliários Ltda.(d)	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
HBR Estacionamento Ltda	100,00	99,99	128,888	128,240	(102)	(731)	128,888	128,227	(102)	(731)
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	998	1,091	807	759	998	1,091	807	759
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	99,99	665	599	66	25	665	599	66	25
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	76	51	26	30	31	20	10	12
Suzano Water Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	30	25	5	10	12	10	2	4
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	343,372	326,658	11,814	42,316	228,892	217,750	7,875	28,208
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	265,477	272,640	(12,363)	(12,704)	146,012	149,952	(6,800)	(6,987)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	26,429	25,764	(2,735)	(2,719)	12,964	12,882	(1,368)	(1,359)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18,398	17,850	(3,423)	(3,329)	9,199	8,925	(1,711)	(1,664)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	30,00	99,99	57,873	7	18,741	(1)	17,362	7	(1,210)	(1)
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	4,50	153,430	152,393	(124)	-	46,029	6,858	(37)	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,25	0,00	79,046	77,982	(37)	-	23,912	-	(12)	-
Mais Valia Investimentos (e)	-	-	-	-	-	-	27,428	6,578	-	-
Total							1.508,684	1.332,443	(6,658)	17,035
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (b)							(13,446)	(13,424)		
Ativo não circulante - Investimentos							1.522,130	1.345,867		
Total							1.508,684	1.332,443		

(a) Aumento de participação societária em empresas controladas:

Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96 – 3A Chucui Zaidan;

Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba;

(b) Reclassificado para o passivo circulante (Provisão para perda com investimentos)

(c) Redução de participação societária em empresas controladas:

Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial, em 01 de junho de 2021 a Companhia efetuou a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin e 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda, em 13 de julho de 2021, a Companhia efetuou a venda de 34% de participação da empresa HBR 72 – ComVem Limão para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda, também na mesma data, a socia HTEC efetuou aportes de capital na sociedade, resultado a diluição da participação da HBR Realty, e em 17 de agosto de 2021, a Companhia efetuou a venda de 50% de participação da empresa HBR 56 – ComVem Freguesia do Ó para o sócio Empreendimentos Imobiliários HTEC Ltda.

(d) Aquisição de novas participações societárias:

Empresas constituídas durante o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de setembro de 2021, para futuras aquisições de propriedades para investimentos.

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

6.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/ (prejuízo) do período		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	30/09/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	343.372	326.658	11.814	42.316	228.892	217.750	7.875	28.208
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	265.477	272.640	(12.363)	(12.704)	146.012	149.952	(6.800)	(6.987)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	26.429	25.764	(2.735)	(2.719)	12.964	12.882	(1.368)	(1.359)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.398	17.850	(3.423)	(3.329)	9.199	8.925	(1.711)	(1.664)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	-	57.873	-	18.741	-	17.362	-	(1.210)	-
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	30,00	4,50	153.430	152.393	(124)	-	46.029	6.858	(37)	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	55,25	25,00	79.046	77.982	(37)	(4)	47.358	19.496	(15)	(1)
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	3.287	413	3.286	1.363	202	327	1.997	1.082
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais Valia Investimentos (d)	0,00	0,00	-	-	-	-	33.456	15.524	-	-
Total							541.974	432.214	(1.269)	19.279

- (a) Em 22 de março de 2021, a Companhia efetuou um acordo junto a Vale Azul para ingresso na empresa HBR 50 – 3A Av. Paulista. O resultado da operação ocasionou a diluição da participação da HBR Realty e, conforme acordo realizado na mesma data, a empresa passou a ser controlada em conjunto, com efeito na equivalência patrimonial;
- (b) Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96 – 3A Chucui Zaidan;
- (c) Em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia através da sua controladora realizou a compra de 30,25% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba;
- (d) Mais valia gerada na aquisição de empresas e negócios, classificados como investimento na Companhia conforme CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e ICPC 09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.332.443	1.233.510
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	92.732	74.774
(+) Adições – Aquisições (a)	101.146	40.044
(-) Baixas (b)	(5.586)	(24)
(-) Redução de capital (c)	-	(13.094)
(-) Recebimento de dividendos (d)	(5.393)	(623)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(6.658)	(2.144)
Saldo final	1.508.684	1.332.443

(a) Aquisições de participações societárias em empresas controladas:

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

Em 19 de novembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o sócio 11B Holdings Administração de Bens detinha da HBR 7 – ComVem Wrobel no montante de R\$ 167, contabilizado a valor de custo por R\$ 5.791, em 09 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o sócio Eduardo Vieira Motta detinha da HBR 51 3A João Moura no montante de R\$ 14.100, contabilizado a valor de custo de R\$ 19.118, em 23 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 100% de participação que a empresa Helbor Empreendimentos S.A. detinha da empresa HESA 204 – ComVem Nossa Senhora do Ó no montante de R\$ 2.950, em 30 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 70% de participação que a empresa Helbor Empreendimentos S.A. detinha da empresa HESA 205 – ComVem Harmonia no montante de R\$ 1.385 e 4,5% de participação que a empresa Toledo Ferrari S.A. detinha da empresa HESA 96 – 3A Chucrí Zaidan no montante de R\$ 10.800.

(b) Vendas de participações societárias em empresas controladas:

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

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

Em 16 de setembro de 2020, a Companhia efetuou a venda de 39,99% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A. pelo valor de R\$ 5 com movimentação do custo de investimento no valor de R\$ 2, em 28 de setembro de 2020, a Companhia efetuou a venda de 10,00% de participação da empresa HBR 41 – ComVem 9 de Julho para o sócio Toledo Ferrari Patrimonial S.A. no montante de R\$ 45 com movimentação do custo de investimento no valor de R\$ 22.

- (c) Redução de capital em empresas controladas:
A Companhia efetuou a redução de capital em 31 de julho de 2020 da empresa HBR 2 - ComVem Pannunzio com redução do investimento de R\$ 226, em 10 de fevereiro de 2020 da empresa HBR 4 – Opportunities Pirelli com redução do investimento em R\$ 3.569 e em 29 de junho de 2020 da empresa HBR 23 – ComVem Wide com redução do investimento em R\$ 9.299.
- (d) Recebimento de dividendos:
No período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de setembro de 2021 a Companhia recebeu dividendos das investidas HBR 27 – Mall - Mogi Shopping de R\$ 3.889, HBR Gestão de Fundos Imobiliários - Opportunities de R\$ 900, HBR 10 - ComVem Downtown de R\$ 308 e HBR 2 - ComVem Pannunzio de R\$ 296.

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

6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	432.214	362.377
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	12.152	15.827
(+) Adições – Aquisições (a)	101.000	41.851
(-) Recebimento de dividendos (b)	(2.123)	(2.419)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(1.269)	14.578
Saldo Final	541.974	432.214

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

Em 26 de agosto de 2020, a Companhia efetuou a compra da participação que a Monteiro Aranha Participações Imobiliárias S.A. detinha na HESA 159 – 3A Semp Toshiba, de 25% equivalente a 19.230.000 ações no montante de R\$ 31.051 e em 30 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a compra de 4,50% de participação da Toledo Ferrari na empresa HESA 96 – Investimento Imobiliários no montante – 3A Chucri Zaidan de R\$ 10.800.

- (b) Recebimento de dividendos
No exercício de 2021, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 2.123, em 2020 foi de R\$ 2.419.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	28.437	27.430	1.985.311	1.795.662
(+) Adições (a)	230	-	130.940	84.058
(+) Aquisições (b)	-	-	93.266	70.921
(-) Baixas	-	-	-	(3.241)
(+/-) Ajuste a valor justo (c)	-	1.007	-	37.911
Saldo final	28.667	28.437	2.209.517	1.985.311

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

No período findo em 30 de setembro de 2021, os principais impactos foram nos empreendimentos HBR 22 – ComVem Santana R\$ 8.918, HBR 33 – ComVem / Hotel Wide R\$ 27.949, HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 41.240, HBR 51 – 3A – João Moura R\$ 20.394, HBR 7 – ComVem Wrobel R\$ 8.749, HBR 71 – ComVem Harmonia R\$ 3.908, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin R\$ 3.172, HBR 18 – ComVem Bosque Maia R\$ 2.698 e HBR 56 – ComVem Patteo São Paulo R\$ 2.374, além das capitalizações de juros sobre empréstimos conforme nota explicativa nº 8.

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

(b) Aquisições de propriedades

No período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, HBR 64 – França Pinto R\$ 10.192, HBR 83 – ComVem Pamplona R\$ 8.653, HBR 62 – Osasco R\$ 5.544, HBR 70 – Rua Alvarenga R\$ 4.642, HBR 74 – ComVem Ibirapuera R\$ 4.204, HBR 56 – ComVem Patteo São Paulo R\$ 4.257, HBR 26 – Helbor Concept R\$ 1.300, HBR 41 – ComVem Nove de Julho R\$ 1.581, HBR 52 – ComVem Ecoville R\$ 3.500, HBR 53 – ComVem Enxovia R\$ 7.664, HBR 54 – ComVem Chapéus Cury R\$ 263, HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão R\$ 8.995, HBR 57 – ComVem Dom Jaime R\$ 3.465, HBR 58 – ComVem Brigadeiro R\$ 1.500, HBR 59 – ComVem Rua Canario R\$ 8.000, HBR 60 – ComVem Taquaral R\$ 150, ambas aquisições compradas da Helbor conforme nota explicativa nº 11, HBR 65 ComVem Av. Santo Amaro R\$ 3.978, HBR 69 ComVem Itacolomi R\$ 15.960 e reclassificação de Mais Valia no montante de (R\$ 581).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin aquisição de 13,51% do terreno localizado na Rua Vergueiro em São Paulo pelo montante de R\$ 11.810 e reembolso de custas iniciais no montante de R\$ 467, HBR 40 – ComVem Elo Caminhos da Lapa aquisição unidades no empreendimento Caminho da Lapa pelo montante de R\$ 2.672, HBR 43 – ComVem Supreme Pinheiros aquisição de unidades no empreendimento Supreme Pinheiros no montante de R\$ 16.242 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 11, HBR 28 – ComVem Window Moema aquisição de unidades no empreendimento Window Moema no montante de R\$ 22.387 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 11, HBR 45 ComVem Visionist aquisição de unidades no empreendimento Visionist Cabral no montante de R\$ 6.442 adquiridos da Helbor conforme nota explicativa nº 11, aquisição por meio do investimento nas empresas HESA 204 – ComVem Nossa Senhora do Ó no montante de R\$ 2.684 e HESA 205 – ComVem Harmonia no montante de R\$ 6.049 ambos referente a participação comprada da Helbor conforme nota explicativa nº 11 e reconhecimento de Mais Valia sobre os investimento da HESA 204 e HESA 205 no total de R\$ 2.636 sobre a compra de investimentos.

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

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

Abaixo a Companhia demonstra as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado, atualizado anualmente no 4º trimestre por avaliadores independentes.

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

	Valor justo em 30/09/2021 Consolidado	Efeitos de variações no valor justo			
		-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	2.209.517	2.296.586	87.069	2.126.065	(83.452)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou a mudança de metodologia de cálculo do valor justo das empresas HBR 7 – ComVem Wrobel e HBR 8 – ComVem Olinda, que eram avaliadas pelo método de fluxo de caixa descontado e passaram a ser avaliadas pelo método comparativo de mercado, e HBR 3 – Opportunities Tim/Pirelli que era avaliada pelo método comparativo de mercado e passou a ser avaliada pelo método fluxo de caixa descontado. Para o período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Financiamento (a)	TR	8,37% a 15%	-	913	344.274	364.840
Capital de giro (b)	CDI	1,99% a 3,95%	65.595	73.085	67.783	75.940
Financiamento de obras (c)	TR	11%	-	-	132.151	77.807
Custos antecipados a amortizar (d)			-	(44)	(1.803)	(1.847)
Total			65.595	73.954	542.405	516.740
Circulante			41.944	18.201	60.874	34.682
Não circulante			23.651	55.753	481.531	482.058

- (a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado, com taxa contratadas de TR mais taxas de juros de 8,37% a 11,80% para o período findo em 30 de setembro de 2021 e taxas de juros de 8,37% a 15% para o ano de 2021;
- (b) Empréstimo para capital de giro atrelado a correção de 100% CDI mais taxa de juros de 1,99% a 3,95% a.a.;
- (c) Referem-se aos contratos de financiamento para as obras do ComVem Bosque Maia e ComVem Wide, ambos com taxas contratadas de TR mais a taxa de juros de 11% a.a.;
- (d) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a captação de empréstimos e financiamentos que são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no período findo em 30 de setembro de 2021 no montante de R\$ 15.385, com a taxa de 10,48% (R\$ 2.345 em 30 de setembro de 2020) conforme nota explicativa nº 7.

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	73.954	23.430	516.740	411.886
Captações (a)	-	70.000	105.106	117.362
Pagamento do principal + juros (b)	(11.924)	(20.515)	(107.736)	(53.282)
Encargos sobre financiamentos	3.565	1.039	28.295	40.774
Saldo final	65.595	73.954	542.405	516.740

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia por meio de suas controladas HBR 18 – ComVem Bosque Maia, HBR 22 – ComVem Santana, HBR 33 – ComVem/Hotel Wide e HBR 35 – ComVem Urupema obtiveram captação para financiamento de obra junto ao Banco Bradesco nos montantes de R\$ 7.424, R\$ 7.231, R\$ 11.180 e 25.654 respectivamente, também obtiveram empréstimos para aquisição de imóveis por meio das controladas HBR 33 – Wide R\$ 44.427, HBR 45 ComVem Visionist R\$ 5.410, e HBR 74 – ComVem Ibirapuera R\$ 3.780.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, Companhia por meio de sua Controladora HBR Realty contratou empréstimos para capital de giro junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 50.000 e Banco Safra no montante de R\$ 20.000, e as empresas HBR 18 – ComVem Bosque Maia, HBR 33 – ComVem/ Hotel Wide e HBR 35 – ComVem Urupema obtiveram captação para financiamento de obra junto ao Banco Bradesco nos montantes de R\$ 9.880, R\$ 14.722 e R\$ 22.759, respectivamente.

- (b) No período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia efetuou a quitação antecipada do financiamentos do empreendimento da Controladora ComVem Parque das Águas Empresarial, no montante de R\$ 779, e dos financiamentos das controladas HBR 31 – ComVem Patteo Mogilar R\$ 25.119, HBR 12 – ComVem Link Office R\$ 16.150, HBR 26 – Helbor Concept Corporate Tower R\$ 14.728, HBR 29 – ComVem Nun Vila Nova R\$ 7.561, HBR 20 – ComVem Mall JK R\$ 6.515, HBR 19 pelos ComVems Offices São Vicente R\$ 5.552, Trilogy R\$ 4.098, Dual Patteo Mogilar R\$ 1.465 e Offices Imperatriz Leopoldina R\$ 1.261.

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

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
2022	9.368	41.031	14.100	58.806
2023	14.283	14.523	33.213	34.722
2024	-	199	18.271	34.722
2025 em diante	-	-	415.947	353.808
	23.651	55.753	481.531	482.058

8.4. Cláusulas restritivas

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

Para o período findo em 30 de setembro de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Debêntures (a)	IPCA	5,00% a 6,25%	308.594	209.846	479.670	380.938
(-) Custos a amortizar (b)			(2.573)	(3.600)	(11.768)	(13.330)
Total			306.021	206.246	467.902	367.608
Circulante			23.039	15.277	35.653	27.156
Não circulante			282.982	190.969	432.249	340.452

- (a) Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos,

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

construção, expansão, manutenção e reformas.

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

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	206.246	152.449	367.608	317.242
Captações (a)	85.000	50.000	85.000	50.000
Pagamento do principal (amortização)	(13.348)	(11.121)	(32.180)	(32.129)
Encargos sobre financiamentos	28.123	14.918	47.474	32.495
Saldo final	306.021	206.246	467.902	367.608

- (a) Em 7 de julho de 2021, a Companhia por meio de sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominada CRI ComVem no montante de R\$ 125.000, com a liberação até 30 de setembro de 2021 do valor de R\$ 85.000.

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da sua controladora efetuou a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominado Lead Faria Lima no montante de R\$ 50.000.

9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel – Debêntures

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

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

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

9.4. Alienação Fiduciária de Ações – Debêntures

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
2022	5.760	14.858	8.913	26.497
2023	21.396	14.858	33.035	26.497
2024	21.396	14.858	33.035	26.497
2025 em diante	234.430	146.395	357.266	260.961
	282.982	190.969	432.249	340.452

9.6. Cláusulas restritivas

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

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

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

Para o período findo em 30 de setembro de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	15.854	14.800
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	215
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	48.639
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	11.652	11.652
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	10.014	10.014
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	11.165	9.986
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.407	2.672
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.445	1.445
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	5.544	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	10.036	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	3.569	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda. (f)	15.721	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (g)	4.052	-
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.615	1.614
HBR 83 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	8.537	-
Total	101.611	101.037
Circulante	43.382	43.133
Não circulante	58.229	57.904

- (a) Contratos sem incidência de atualização monetária e com pagamento do principal após a conclusão da obra;
 (b) Em 15 de junho de 2021, a Companhia efetuou o financiamento do saldo a pagar pelo Banco Bradesco, transferindo a dívida para empréstimos e financiamentos conforme nota explicativa nº 8;
 (c) Aquisição de parte dos terrenos em Osasco pelo montante total de R\$ 5.544;
 (d) Aquisição de parte dos terrenos na Rua França Pinto e Domingos de Moraes pelo montante total de R\$ 10.192;
 (e) Aquisição de parte dos terrenos na Avenida Santo Amaro e Rua São Sebastião, pelo montante de R\$ 3.978;
 (f) Aquisição de parte do terreno na Rua Piauí de esquina com a Rua Itacolomi pelo montante total de R\$ 15.960;
 (g) Aquisição de um prédio na Rua Alvarenga pelo montante total de R\$ 4.052;
 (h) Aquisição de um terreno na Rua Pamplona pelo montante total de R\$ 8.653.

10.1. Movimentação do período

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	24.531	101.037	173.577
(+) Adições e atualizações (a)	-	-	5.631	5.449
(+) Aquisições (b)	-	-	48.968	61.149
(-) Baixas (c)	-	(24.531)	(54.025)	(69.625)
(-) Outros (d)	-	-	-	(69.513)
Saldo Final	-	-	101.611	101.037

(a) Juros e atualização monetária

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

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

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias Em 30 de setembro de 2021 (Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(b) Aquisições

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

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

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

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

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

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

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

Em 23 de dezembro de 2020 a Companhia efetuou a aquisição da empresa HESA 204 – Comvem Nossa Senhora do Ó incorporando o saldo de R\$ 1.615 no consolidado do exercício (nota explicativa nº 11).

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 28 – ComVem Window Moema efetuou a aquisição de 4 lojas e 2 salas comerciais no empreendimento Helbor Window Moema pelo montante de R\$ 22.387 (nota explicativa nº 11).

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 43 – ComVem Supreme Pinheiros efetuou a aquisição de 4 lojas no empreendimento Helbor Supreme Pinheiros pelo montante de 16.242 (nota explicativa nº 11).

Em 18 de dezembro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 45 – ComVem Visionist efetuou a aquisição de 4 lojas no empreendimento Helbor Visionist Cabral pelo montante de R\$ 6.442 (nota explicativa nº 11).

Em 09 de outubro de 2020 a Companhia por meio da empresa HBR 39 - ComVem Patteo Klabin efetuou a aquisição da fração de 13,58% do terreno situado na Rua Vergueiro pelo montante de R\$ 11.791

(c) Histórico de baixas mais relevantes

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou o pagamento antecipado em relação a compra do imóvel do Shopping Suzano no montante de R\$ 58.603, sendo R\$ 24.531 pela HBR Realty e R\$ 34.072 pela HBR 42, amortização parcial referente ao saldo a pagar da empresa HBR 33 – ComVem Wide no montante de R\$ 8.403, amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin no montante de R\$ 2.744 e amortização parcial do saldo a pagar da empresa HBR 7 – ComVem Wrobel no montante de 215.

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

(d) Reclassificação partes relacionadas

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10.2. Atualizações e correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
INPC	15.854	14.800
INCC	55.055	58.625
FIXO	30.702	27.612
	101.611	101.037

11. Partes relacionadas

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

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

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

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – 3A Helbor Concept, celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor recebido de aluguel no período findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 1.974 (R\$ 2.283 no período findo em 30 de setembro de 2020) e a vigência é até 02 de março de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

11.1 Contas a receber com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
HBR 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.085	-	-	-
HBR 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.691	-
HBR 19 Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.295	-	-	-
HBR 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.498	-	-	-
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	-	-	-
HBR 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.673	-	-	-
HBR 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.555	-	-	-
HBR 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.980	-	-	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.680	-	-	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	-	-	-
HBR 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.664	-	-	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	-	-	-
HBR 57 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.465	-	-	-
HBR 58 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.515	-	-	-
HBR 59 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.200	-	-	-
HBR 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	150	-	-	-
HBR 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	178	-	-	-
HBR 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	425	-	-	-
HBR 83 Empreendimentos Imobiliários Ltda	116	-	-	-
Helbor Empreendimentos Imobiliários S/A	19	-	19	-
Total	107.391	-	2.710	-

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

11.2 Contas a pagar com partes relacionadas

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

Parte Relacionada	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	23.889	13.599	23.780	13.599
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	22.632	23.975
HESA 164 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	6.442
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	16.002	16.242
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	22.166	22.387
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	297	467
HELBOR Empreendimentos S.A. (g)	5.480	4.335	5.480	4.335
HESA 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	3.456	-
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	800	-
HESA 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (j)	-	-	800	-
HESA 189 Investimentos Imobiliários Ltda. (k)	-	-	287	-
HESA 185 Investimentos Imobiliários Ltda. (l)	-	-	4.194	-
Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda. (m)	-	-	728	-
Total	29.369	17.934	100.622	87.447

(a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 sobre a cessão direitos créditos aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

- (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021, com vencimento final em 15/04/2022.
- (c) HBR 45 – ComVem Visionist referente a aquisição de 10 lojas no empreendimento Visionist Cabral conforme nota explicativa nº 7, o saldo a pagar foi financiado junto ao banco Bradesco em 15/06/2021, conforme nota explicativa nº 8.
- (d) HBR 43 – ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25/07/2023.
- (e) HBR 28 – ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 30/11/2023.
- (f) HBR 39 – ComVem Patteo Klabin referente reembolso das custas de aquisição do terreno na Rua Vergueiro conforme nota explicativa nº 7.
- (g) HBR Realty referente ao reembolso de CSC no montante de R\$ 210, saldo referente a compra de participação societária na empresa HESA 159 – 3A Semp Toshiba no montante de R\$ 30.000 conforme notas explicativas nº 6.1, 6.3., 6.2, 6.4, com vencimento final em 26/11/2021.
- (h) HBR 52 – ComVem Landscape referente a aquisição de unidades no empreendimento Landscape Ecoville conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25/04/2022.
- (i) HBR 59 – ComVem Rua Canario referente a aquisição de unidades no empreendimento Rua Canario conforme nota explicativa nº 7, com vencimento em 30/11/2021.
- (j) HBR 26 – Helbor Concept Tower referente aquisição de um imóvel no empreendimento Helbor Concept conforme nota explicativa nº 7, com vencimento final em 25/01/2023.
- (k) HBR 41 – ComVem Nove de Julho referente a reembolso de despesas no empreendimento conjunto a Hesa 189, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
- (l) HBR 71 – ComVem Harmonia referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto a Hesa 185, conforme nota explicativa nº 7, com data de vencimento a definir.
- (m) HBR 72 – ComVem Limão referente a reembolso de custas no empreendimento conjunto com Alden 2, com data de vencimento a definir.

A Companhia mantém contrato de sublocação de imóveis para fins comerciais, com a Helbor Empreendimentos S.A. assinado em 01 de março de 2018, onde está localizada sua filial de São Paulo. O valor pago de aluguel no período findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 52 (R\$ 152 no período findo em 30 de setembro de 2020) e a vigência do contrato é até 28 de fevereiro de 2021 no qual sendo renegociado a renovação, com reajuste anual pelo IGP-M.

11.3. Remuneração dos administradores

Remuneração global

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

Remuneração fixa

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

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020
Salários e honorários dos administradores	1.596	354
Encargos sociais dos administradores	322	71
Conselho de administração e COAUD (a)	480	-
	2.399	425

(a) Conselho de administração e Comitê de Auditoria Estatutário

Remuneração variável

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

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

No período findo em 30 de setembro de 2021 os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, estão descritos a seguir:

Plano	Preço médio de exercício	Data da outorga	Despesas acumuladas até 30/09/2021
2021	17,29	21/01/2021	1.608

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aquisição de participação societária (a)	4.106	23.815	14.891	46.393
Receitas cessão de direitos antecipadas	-	3	12.793	4.271
Retenções contratuais	-	-	4.121	-
Outras contas a pagar	2.652	3.123	2.917	13.974
Total	6.758	26.941	34.722	64.638
Circulante	4.108	22.819	26.220	53.827
Não circulante	2.650	4.122	8.502	10.811

- (a) Na Controladora saldo a pagar para empresa Toledo Ferrari de R\$ 4.106 referente a aquisição de 4,5% de participação societária na empresa HESA 96 – 3A Semp Toshiba operação realizada em 30 de dezembro de 2020, na Controlada HBR 47 – 3A Semp Toshiba, saldo a pagar para Monteiro Aranha de R\$ 10.785 referente a aquisição de 25% de participação societária na empresa HESA 159 - 3A Chucri Zaidan operação realizada em 26 de agosto de 2020.

13. Provisão para demandas judiciais**13.1. Prováveis**

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

Natureza	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Cível (a)	5	83
Total	5	83

- (a) Redução decorrente a atualização das estimativas dos advogados externos.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

13.2. Possíveis

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

Natureza	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Trabalhista (a)	633	431	645	431
Cível (a)	-	-	153	-
Total	633	431	798	431

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

14. Tributos diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	26.857	7.646	44.684	22.415
Contribuição social sobre base negativa	9.926	2.752	16.343	8.069
Total	36.783	10.398	61.027	30.484

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	3.152	3.152	76.943	76.943
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	1.135	1.135	27.700	27.700
Total	4.287	4.287	104.643	104.643

15. Patrimônio líquido

15.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2021 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

15.2. Gastos com oferta pública de ações

Os custos de transação incorridos na captação de recursos por meio de Oferta Pública de Ações realizada em 26 de janeiro de 2021, foram contabilizados em conta redutora destacada no Patrimônio Líquido, conforme deliberação da CVM nº 649/10 e determinação do CPC 08(R1).

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	49.737
Imposto de renda sobre gastos com a oferta pública de ações	(12.434)
Contribuição social sobre gastos com a oferta pública de ações	(4.477)
Saldo em 30 de setembro de 2021	32.826

15.3. Transações de capital

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

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

A Companhia não teve transações de capital no período findo em 30 de setembro de 2021, portanto, o saldo da conta permaneceu em R\$ 12.733. (R\$ 12.733 em 31 de dezembro de 2020).

15.4. Ajuste de avaliação patrimonial

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

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

A reserva de reavaliação é reconhecida no momento inicial de acordo com o CPC 46, e é mantida até a realização total ou parcial dos bens que foram objeto de sua constituição, a partir 2017 o AVJ está sendo ajustado no resultado de cada exercício.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

15.5. Reserva de lucro - Destinação do resultado

15.5.1 Reserva legal

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

15.5.2 Reserva de lucro

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

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

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

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 a Administração da Companhia não efetuou a distribuição de dividendos devido ao prejuízo do exercício.

15.5.3 Reserva para retenção de lucro

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

15.5.4 Política de distribuição de dividendos

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

- O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar.
- O acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

15.6. Prejuízo por ação

Básico e diluído

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o período findo em 30 de setembro de 2021.

O resultado por ação, básico e diluído, foi calculado com base no lucro dos períodos de 9 meses findos em 30 de setembro de 2021 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação, comparativamente com o mesmo período de 2020. No período a Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim os resultados básico e diluído por ação são iguais para todos os períodos apresentados.

	30/09/2021	30/09/2020
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(32.516)	2.131
Quantidade de ações ordinárias final do período (a)	99.690.813	194.966.943
Prejuízo por ação - R\$	(0,33)	0,01

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

16. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita de aluguel de imóveis (a)	372	1.127	547	1.579	23.163	65.536	17.096	56.896
Estacionamento	-	-	-	-	461	1.329	2.715	2.715
Prestação de serviço - Taxa de administração	697	1.755	280	1.179	697	1.755	280	1.179
Linearização da receita	(9)	(85)	-	-	294	205	119	607
Outras receitas (b)	-	-	-	-	965	2.807	826	3.136
Descontos concedidos (c)	(4)	(27)	(126)	(213)	(2.032)	(7.725)	(1.623)	(3.467)
Tributos sobre as receitas	(126)	(327)	(76)	(284)	(2.194)	(5.928)	(1.757)	(5.594)
	930	2.443	625	2.261	21.354	57.979	17.656	55.472

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

- (a) No período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia possuía dois clientes (locatários) que eram responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, o cliente 1 representa o montante de R\$ 7.255 correspondente a 12% da receita líquida total, e o cliente 2 representa o montante de R\$ 5.730 correspondente a 10% da receita líquida total, (em 30 de junho de 2020 o cliente 1 representava o montante de R\$ 8.561 correspondente a 15,43% da receita líquida).
- (b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.
- (c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis.

17. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Condomínio	(1)	(194)	(52)	(153)	(455)	(1.780)	(846)	(1.884)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	1	(43)	(9)	(32)	(193)	(1.202)	(173)	(1.662)
Comissões	(43)	(118)	(55)	(178)	(98)	(794)	(341)	(1.152)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	-	(128)	(366)	(203)	(637)
Aluguel de imóveis	(182)	(518)	(51)	(153)	(1.147)	(2.643)	(542)	(1.609)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(486)	(1.086)	-	-
Serviços de manutenção	-	(3)	-	-	(44)	(164)	-	-
Outros Custos	(38)	(112)	(32)	(96)	(168)	(494)	(115)	(405)
	(263)	(988)	(199)	(612)	(2.719)	(8.529)	(2.220)	(7.349)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Despesas com pessoal	(3.784)	(10.429)	(1.233)	(3.331)	(3.842)	(10.596)	(1.296)	(3.495)
Serviços contratados	(936)	(2.647)	(790)	(2.372)	(752)	(4.365)	(1.219)	(4.144)
Depreciação e amortização	(50)	(111)	(22)	(54)	(166)	(467)	(134)	(386)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	130	10	(215)	(240)	(1.620)	(2.155)	(1.578)	(6.244)
Despesas gerais	(120)	(516)	(442)	(411)	(570)	(2.114)	(5.594)	(2.519)
	(4.760)	(13.693)	(2.702)	(6.408)	(6.950)	(19.697)	(9.821)	(16.788)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Resultado na venda de investimentos (a)	1.211	(33)	3	3	1.211	(33)	3	3
Provisões diversas (b)	(471)	(2.134)	(745)	(723)	(471)	(2.056)	3.077	(726)
Outras receitas e despesas	2	2	16	24	11	100	53	108
	742	(2.165)	(726)	(696)	751	(1.989)	3.133	(615)

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

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

20. Resultado financeiro

	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(13.152)	(31.652)	(3.892)	(11.666)	(28.016)	(77.546)	(14.419)	(48.358)
Variação monetária passiva	-	(1.097)	127	-	1.371	(5.067)	(307)	(774)
Despesas bancárias	206	199	(2)	(7)	121	(29)	(41)	(123)
Outras despesas financeiras	11	(182)	(49)	(179)	(388)	(1.841)	(382)	(723)
Despesa financeira	(12.935)	(32.732)	(3.816)	(11.852)	(26.912)	(84.483)	(15.149)	(49.978)
Juros sobre aplicações financeiras	6.050	12.907	146	612	6.627	14.113	366	2.132
Variação monetária ativa	1	1	-	8	100	100	-	8
Outras receitas financeiras	64	115	2.251	2.316	94	230	2.272	2.414
Receita financeira	6.115	13.023	2.397	2.936	6.821	14.443	2.638	4.554
Resultado financeiro	(6.820)	(19.709)	(1.419)	(8.916)	(20.091)	(70.040)	(12.511)	(45.424)

21. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos**21.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(458)	(991)	(604)	(1.384)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.795	9.474	-	-	4.500	13.633	(85)	307
	2.795	9.474	-	-	4.042	12.642	(689)	(1.077)

Notas Explicativas**HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020	01/07/2021 à 30/09/2021	01/01/2021 à 30/09/2021	01/07/2020 à 30/09/2020	01/01/2020 à 30/09/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(7.813)	(41.990)	5.000	2.131	(8.452)	(45.437)	9.766	3.388
Aliquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	2.656	14.277	(1.700)	(725)	2.874	15.449	(3.320)	(1.152)
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	1.009	(2.264)	(8.313)	(5.792)	(123)	(431)	(8.334)	(6.555)
Efeito do imposto de renda e contribuição social presumido	-	-	-	-	140	275	166	(344)
Adições e exclusões permanentes e outros	(870)	(2.539)	10.013	6.517	1.151	(2.651)	10.799	6.974
- Adição provisão PECLD	(120)	(870)	(335)	(335)	(715)	(1.619)	(1.077)	(2.377)
- Outras Exclusões / Adições	(750)	(1.669)	10.348	6.851	1.866	(1.032)	11.877	9.351
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	2.795	9.474	-	-	4.042	12.642	-689	-1.077
	-35,8%	-22,6%	0,0%	0,0%	-47,8%	-27,8%	-7,1%	-31,8%

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

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

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 30 de setembro de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
	Custo	Custo	Custo	Custo
	Amortizado	Amortizado	Amortizado	Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	19.368	25.393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	488.585	2.796	515.126	15.966
Contas a receber, líquido (Nota 4)	154	1.056	15.835	18.812
Total dos instrumentos ativos	488.739	3.852	550.329	60.171
Passivos				
Fornecedores	349	1.640	6.646	5.322
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	65.595	73.954	542.405	516.740
Debêntures (Nota 9)	306.021	206.246	467.902	367.608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	101.611	101.037
Total dos instrumentos passivos	371.965	281.840	1.118.564	990.707

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 30 de setembro de 2021.

		30/09/2021		31/12/2020	
	Nível hierárquico do valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	19.368	19.368	25.393	25.393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	515.126	515.126	15.966	15.966
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	15.835	15.835	18.812	18.812
Passivos					
Fornecedores (a)	-	6.646	6.646	5.322	5.322
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	542.405	542.405	516.740	516.740
Debêntures (Nota 9) (a)	-	467.902	467.902	367.608	367.608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	101.611	101.611	101.037	101.037

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Risco do fluxo de caixa

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

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

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

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 30 de setembro de 2021:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	60.874	32.371	449.160	542.405
Debêntures (nota 9)	35.653	41.948	390.301	467.902
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	43.382	-	58.229	101.611
Total	139.909	74.319	897.690	1.111.918

(d) Análise de sensibilidade

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

	Consolidado 30/09/2021	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2021		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	19.368	Queda do CDI	3,01% 19.951	2,26% 19.805	1,51% 19.659
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	515.126	Queda do CDI	3,01% 530.631	2,26% 526.755	1,51% 522.879
Contas a receber (Nota 4)	15.835	Queda do IGP-M	16,01% 18.370	12,01% 17.736	8,01% 17.103
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	55.055	Alta do INCC	11,99% 61.655	14,99% 70.895	17,98% 72.743
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	15.854	Alta do INPC	7,21% 16.997	9,01% 18.528	10,81% 18.834
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	30.702	Fixo	0,00% 30.702	0,00% 30.702	0,00% 30.702
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	476.425	Alta da TR	0,00% 476.425	0,00% 476.425	0,00% 476.425
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	132.151	Alta do CDI	3,01% 136.129	3,76% 141.251	4,52% 142.275
Debêntures (Nota 9)	308.594	Alta do IPCA	3,75% 320.166	4,69% 335.174	5,63% 338.176
Debêntures (Nota 9)	171.076	Alta do IPCA	3,75% 177.491	4,69% 185.811	5,63% 187.475

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

(e) Gestão de Capital

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

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, de acordo com as informações contábeis intermediárias consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	1.010.307	884.348
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários.	(553.349)	(115.017)
Dívida líquida	456.958	769.331
Total do patrimônio líquido	2.058.520	1.363.555
Índice de alavancagem financeira	22,20%	56,42%

23. Benefícios a diretores e empregados

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

a) Programa de Participação nos Resultados – PPR

Em janeiro de 2021, a Companhia adotou o programa de participação nos resultados para os colaboradores, conforme política interna aprovada pelos Administradores. Em 30 de setembro de 2021, a provisão é de R\$ 752, registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Obrigações trabalhistas e tributárias”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado.

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

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

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

Em 21 de janeiro de 2021 a Companhia celebrou contrato de outorga de opções de compra ações (*“stock options”*) para os administradores. A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (*“stock options”*) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)). As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Quantidades, valores e prazos dos planos

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

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

24. Seguros

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

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de setembro de 2021

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

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

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

25. Informação por segmento

Critério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

	Consolidado				
	30/09/2021				
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos (a)	Total
Ativo					
Ativo circulante	40.602	25.112	3.503	519.638	588.855
Outros ativos não circulantes	72.078	158.405	323.970	68.067	622.520
Propriedades para investimento	638.324	492.718	245.614	832.861	2.209.517
Total do ativo	723.558	676.235	573.087	1.448.012	3.420.892
Passivo					
Passivo circulante	234.635	14.072	26.572	1.934	277.213
Passivo não circulante	163.144	355.692	6.244	560.079	1.085.159
Patrimônio líquido	325.779	306.471	540.271	885.999	2.058.520
Total do passivo	723.558	676.235	573.087	1.448.012	3.420.892
Receita	9.538	25.119	1.914	21.408	57.979
Custos	(2.133)	(3.737)	(59)	(2.600)	(8.529)
Despesas Gerais e Administrativas	(294)	(5.571)	(486)	(17.227)	(23.578)
Resultado Financeiro	(5.968)	(20.318)	(2.871)	(40.883)	(70.040)
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.027	(16)	(3.280)	(1.269)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	404	622	(165)	11.781	12.642
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	1.547	(1.858)	(1.683)	(30.801)	(32.795)

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios, sendo as principais propriedades para investimentos das empresas HBR 15 – *Opportunities* Hotel W R\$ 187.538, HBR 3 – *Opportunities* TIM / Pirelli R\$ 162.761, HBR Estacionamentos *Opportunities* R\$ 128.547, HBR 33 – *Opportunities* Hotel Wide R\$ 104.227 e HBR 4 – *Opportunities* Pirelli R\$ 92.357.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de setembro de 2021

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

	Consolidado			
	31/12/2020			
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos (a)
Ativo				
Ativo circulante	37.691	20.669	11.121	85.310
Outros ativos não circulantes	34.063	161.599	255.966	21.959
Propriedades para investimento	444.906	492.650	223.920	823.835
Total do ativo	516.660	674.918	491.007	931.104
Passivo				
Passivo circulante	83.258	10.613	19.484	140.828
Passivo não circulante	152.415	347.839	24.910	470.787
Patrimônio líquido	280.987	316.466	446.613	319.489
Total do passivo	516.660	674.918	491.007	931.104

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

	Consolidado			
	30/09/2020			
	ComVem	Shoppings Centers	3A	Outros Ativos
Receita	8.767	22.653	18.104	5.948
Custos	(2.553)	(1.240)	(645)	(2.911)
Despesas Gerais e Administrativas	(9.157)	(6.057)	(2.357)	(1.019)
Resultado Financeiro	(15.036)	(17.482)	(11.651)	(1.255)
Resultado de equivalência patrimonial	19.279	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(344)	-	(354)	(379)
Prejuízo líquido do exercício	956	(2.126)	3.097	384

- (a) Estacionamentos, hotéis, *self storage* e outros negócios.

26. Eventos Subsequentes

Em 04 de outubro de 2021, a Companhia recebeu o saldo remanescente da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, no montante de R\$ 40.000, com o efeito líquido no caixa de R\$ 32.135 devido os descontos das comissões e deságios ocorridos da emissão dos títulos.

Em 06 de outubro de 2021, a Companhia aprovou a aquisição de um imóvel de propriedade da parte relacionada Hélio Borenstein S/A – Administração, Participações e Comercio localizado na Cidade de São Paulo – SP pelo montante de R\$ 26.000, o qual será pago à vista pela Companhia na data da celebração do compromisso particular de compra e venda.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do VALOR adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias da Companhia referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 16 de novembro de 2021 por BDO RCS Auditores Independentes SS., auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021.

Mogi das Cruzes, 16 de novembro de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho
Diretor Presidente

Mario Augusto Nogueira de Paula
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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

(i) reviram, discutiram e concordam com as Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 16 de novembro de 2021 por BDO RCS Auditores Independentes SS, auditores independentes da Companhia, com relação às Informações Contábeis Intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021.

Mogi das Cruzes, 16 de novembro de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho
Diretor Presidente

Mario Augusto Nogueira de Paula
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores