

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 30/06/2021	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	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 30/06/2021	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020	20
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	71
--	----

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	72
---	----

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 (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	103.188.981
Preferenciais	0
Total	103.188.981
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	2.122.974	1.446.988
1.01	Ativo Circulante	546.627	61.910
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	695	45.713
1.01.02	Aplicações Financeiras	540.349	2.796
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	540.349	2.796
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	540.349	2.796
1.01.03	Contas a Receber	124	1.056
1.01.03.01	Clientes	124	1.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.934	4.010
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.934	4.010
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.525	8.335
1.01.08.03	Outros	1.525	8.335
1.01.08.03.01	Outros ativos	25	6.783
1.01.08.03.02	Adiantamentos	1.500	1.552
1.02	Ativo Não Circulante	1.576.347	1.385.078
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	63.832	10.398
1.02.01.07	Tributos Diferidos	33.566	10.398
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	27.966	0
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	27.966	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.300	0
1.02.01.10.03	Outros ativos	2.300	0
1.02.02	Investimentos	1.511.438	1.374.304
1.02.02.01	Participações Societárias	1.483.001	1.345.867
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	967.629	941.222
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	515.372	404.645
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	28.437	28.437
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	28.437	28.437
1.02.04	Intangível	1.077	376
1.02.04.01	Intangíveis	1.077	376

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	2.122.974	1.446.988
2.01	Passivo Circulante	109.060	89.916
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.909	582
2.01.01.01	Obrigações Sociais	917	393
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	917	393
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	992	189
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	992	189
2.01.02	Fornecedores	568	1.640
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	568	1.640
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.661	33.478
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	35.039	18.201
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	35.039	18.201
2.01.04.02	Debêntures	16.622	15.277
2.01.04.02.01	Debêntures	16.622	15.277
2.01.05	Outras Obrigações	41.475	40.792
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	34.337	17.934
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	34.337	17.934
2.01.05.02	Outros	7.138	22.858
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	7.099	22.819
2.01.06	Provisões	13.447	13.424
2.01.06.02	Outras Provisões	13.447	13.424
2.01.06.02.04	Provisões para Perda de Investimentos	13.447	13.424
2.02	Passivo Não Circulante	240.966	255.131
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	234.074	246.722
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	34.682	55.753
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	34.682	55.753
2.02.01.02	Debêntures	199.392	190.969
2.02.01.02.01	Debêntures	199.392	190.969
2.02.02	Outras Obrigações	2.605	4.122
2.02.02.02	Outros	2.605	4.122
2.02.02.02.04	Outros Passivos	2.605	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	1.772.948	1.101.941
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-31.115	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	893	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-32.008	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	-27.498	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	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 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	666	1.513	980	1.636
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	299	678	518	1.031
3.01.02	Taxa de administração	417	1.058	631	899
3.01.03	Deduções da Receita	-50	-223	-169	-294
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-357	-725	-203	-413
3.03	Resultado Bruto	309	788	777	1.223
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.597	-22.076	-19.374	3.405
3.04.01	Despesas com Vendas	-51	-155	-26	-157
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.266	-12.296	-2.137	-3.852
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-6.469	-8.933	-1.804	-3.706
3.04.02.02	Despesas tributárias	-272	-456	-79	-176
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-2.525	-2.907	-254	30
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.280	-9.625	-17.211	7.414
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-7.280	-9.625	-17.211	7.414
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-16.288	-21.288	-18.597	4.628
3.06	Resultado Financeiro	-5.159	-12.889	-2.198	-7.497
3.06.01	Receitas Financeiras	4.487	6.908	160	539
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.646	-19.797	-2.358	-8.036
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.447	-34.177	-20.795	-2.869
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.255	6.679	0	0
3.08.02	Diferido	3.255	6.679	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-18.192	-27.498	-20.795	-2.869
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-18.192	-27.498	-20.795	-2.869
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,1763	-0,26648	-0,31998	-0,04415
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.99.02.01	ON	-0,1763	-0,26648	-0,31998	-0,04415

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-18.192	-27.498	-20.795	-2.869
4.03	Resultado Abrangente do Período	-18.192	-27.498	-20.795	-2.869

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 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-25.439	-2.662
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.292	-7.512
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-34.177	-2.869
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	61	32
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	9.625	-7.414
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	2.210	2.490
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	120	0
6.01.01.07	Baixa de investimentos	2.609	0
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	16.367	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	0	249
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	893	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23.147	4.850
6.01.02.01	Contas a receber	812	491
6.01.02.02	Adiantamentos	52	-138
6.01.02.03	Tributos a recuperar	76	1.770
6.01.02.04	Outros ativos	4.458	-1.877
6.01.02.05	Fornecedores	-1.072	207
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.327	-633
6.01.02.10	Outros passivos	-17.237	5.030
6.01.02.11	Partes relacionadas ativo	-27.966	0
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	16.403	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-687.661	-31.189
6.02.01	Investimentos	-154.558	-33.728
6.02.02	Dividendos recebidos	5.213	332
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-537.553	-1.511
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-762	-69
6.02.07	Redução de capital - em controladas	0	3.795
6.02.11	Outras movimentações	-1	-8
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	668.082	39.180
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	0	50.000
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-6.443	-10.820
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-6.599	0
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	-48.496	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-45.018	5.329
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	45.713	35.231
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	695	40.560

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	-31.115	0	0	0	698.505
5.04.01	Aumentos de Capital	729.620	0	0	0	0	729.620
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-32.008	0	0	0	-32.008
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	893	0	0	0	893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-27.498	0	-27.498
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-27.498	0	-27.498
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.115	394.245	-27.498	116.174	1.772.948

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	-2.869	0	-2.869
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.869	0	-2.869
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	591.522	0	415.041	-2.869	105.532	1.109.226

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	1.713	1.844
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	655	945
7.01.02	Outras Receitas	1.058	899
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-725	-413
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-596	-413
7.02.04	Outros	-129	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	988	1.431
7.04	Retenções	-61	-32
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-61	-32
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	927	1.399
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-2.358	7.953
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-9.266	7.414
7.06.02	Receitas Financeiras	6.908	539
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.431	9.352
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.431	9.352
7.08.01	Pessoal	5.708	1.765
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.167	1.366
7.08.01.02	Benefícios	393	303
7.08.01.03	F.G.T.S.	148	96
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-5.119	707
7.08.02.01	Federais	-5.162	670
7.08.02.03	Municipais	43	37
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.478	9.749
7.08.03.01	Juros	20.035	7.907
7.08.03.03	Outras	5.443	1.842
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-27.498	-2.869
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-27.498	-2.869

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	3.379.668	2.613.689
1.01	Ativo Circulante	632.567	154.791
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	26.006	99.051
1.01.02	Aplicações Financeiras	568.162	15.966
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	568.162	15.966
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	568.162	15.966
1.01.03	Contas a Receber	18.258	18.812
1.01.03.01	Clientes	18.258	18.812
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.867	5.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.867	5.659
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.274	15.303
1.01.08.03	Outros	15.274	15.303
1.01.08.03.01	Outros ativos	2.103	7.418
1.01.08.03.02	Adiantamentos	13.171	7.885
1.02	Ativo Não Circulante	2.747.101	2.458.898
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	64.384	37.754
1.02.01.07	Tributos Diferidos	56.105	30.484
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.279	7.270
1.02.01.10.03	Outros ativos	8.279	7.270
1.02.02	Investimentos	2.678.127	2.417.525
1.02.02.01	Participações Societárias	540.096	432.214
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.138.031	1.985.311
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	2.138.031	1.985.311
1.02.04	Intangível	4.590	3.619
1.02.04.01	Intangíveis	4.590	3.619

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	3.379.668	2.613.689
2.01	Passivo Circulante	280.717	254.183
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.105	1.450
2.01.01.01	Obrigações Sociais	2.091	1.255
2.01.01.01.01	Obrigações Sociais	2.091	1.255
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.014	195
2.01.01.02.01	Obrigações Trabalhistas	1.014	195
2.01.02	Fornecedores	19.156	5.322
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.156	5.322
2.01.03	Obrigações Fiscais	401	1.127
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	401	1.127
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	401	1.127
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	86.301	61.838
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	57.341	34.682
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	57.341	34.682
2.01.04.02	Debêntures	28.960	27.156
2.01.04.02.01	Debêntures	28.960	27.156
2.01.05	Outras Obrigações	171.754	184.446
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	106.696	87.447
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	106.696	87.447
2.01.05.02	Outros	65.058	96.999
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	39	39
2.01.05.02.04	Outros passivos	37.844	53.827
2.01.05.02.05	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	27.175	43.133
2.02	Passivo Não Circulante	1.051.923	995.951
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	893.276	822.510
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	544.800	482.058
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	544.800	482.058
2.02.01.02	Debêntures	348.476	340.452
2.02.01.02.01	Debêntures	348.476	340.452
2.02.02	Outras Obrigações	53.999	68.715
2.02.02.02	Outros	53.999	68.715
2.02.02.02.03	Contas a Pagar de Aquisição de Imóveis	45.808	57.904
2.02.02.02.04	Outros Passivos	8.191	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	2.047.028	1.363.555
2.03.01	Capital Social Realizado	1.321.142	591.522
2.03.02	Reservas de Capital	-31.115	0
2.03.02.04	Opções Outorgadas	893	0
2.03.02.07	Gastos com oferta pública de ações	-32.008	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2021	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	-27.498	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	274.080	261.614

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	17.498	36.625	18.309	37.816
3.01.01	Aluguel de imóveis próprios	21.116	43.153	18.745	40.289
3.01.02	Taxa de administração	854	1.878	1.009	1.447
3.01.03	Deduções da Receita	-4.741	-9.427	-2.963	-5.680
3.01.04	Outras receitas	269	1.021	1.518	1.760
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.724	-5.810	-1.584	-5.129
3.03	Resultado Bruto	14.774	30.815	16.725	32.687
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.382	-17.851	-27.862	-6.152
3.04.01	Despesas com Vendas	-395	-653	-83	-318
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-11.303	-16.292	-7.903	-11.066
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-8.480	-12.747	-3.702	-6.967
3.04.02.02	Despesas tributárias	-468	-805	-150	-351
3.04.02.03	Outras despesas e receitas	-2.355	-2.740	-4.051	-3.748
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-684	-906	-19.876	5.232
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	-684	-906	-19.876	5.232
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.392	12.964	-11.137	26.535
3.06	Resultado Financeiro	-25.036	-49.949	-12.955	-32.913
3.06.01	Receitas Financeiras	4.901	7.622	769	1.916
3.06.02	Despesas Financeiras	-29.937	-57.571	-13.724	-34.829
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-22.644	-36.985	-24.092	-6.378
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.981	8.600	-944	-388
3.08.01	Corrente	-286	-533	-540	-780
3.08.02	Diferido	4.267	9.133	-404	392
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-18.663	-28.385	-25.036	-6.766
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-18.663	-28.385	-25.036	-6.766
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-18.192	-27.498	-20.795	-2.869
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-471	-887	-4.241	-3.897

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,1763	-0,26648	-0,31998	-0,04415
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,1763	-0,26648	-0,31998	-0,04415

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-18.663	-28.385	-25.036	-6.766
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-18.663	-28.385	-25.036	-6.766
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-18.192	-27.498	-20.795	-2.869
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-471	-887	-4.241	-3.897

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 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	31.573	17.452
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	16.327	8.795
6.01.01.01	Lucro / Prejuízo antes IRPJ e CSLL	-36.985	-6.378
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	301	252
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	906	-5.232
6.01.01.05	Encargos sobre financiamentos não liquidados	16.786	18.688
6.01.01.06	Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	529	0
6.01.01.08	Encargos sobre debêntures não liquidados	29.152	0
6.01.01.12	Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	4.823	1.465
6.01.01.13	Provisão para demandas judiciais	-78	0
6.01.01.14	Programa de opção compra de ações	893	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	15.246	8.657
6.01.02.01	Contas a receber	25	-2.444
6.01.02.02	Adiantamentos	-5.286	5.256
6.01.02.03	Tributos a recuperar	792	2.022
6.01.02.04	Outros ativos	4.306	-1.960
6.01.02.05	Fornecedores	13.834	985
6.01.02.06	Obrigações trabalhistas e tributárias	929	-828
6.01.02.10	Outros passivos	-18.603	5.626
6.01.02.12	Partes relacionadas passivo	19.249	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-795.572	-65.720
6.02.01	Investimentos	-109.978	-13.865
6.02.02	Dividendos recebidos	1.190	0
6.02.03	Títulos e valores mobiliários	-552.196	-907
6.02.04	Acréscimo do ativo imobilizado e intangível	-1.272	-756
6.02.05	Propriedades para Investimento	-152.720	-49.411
6.02.10	Imposto de renda e contribuição social pagos	-533	-780
6.02.11	Outras movimentações	-1	-1
6.02.12	Aquisição de Imóveis	19.938	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	690.954	59.216
6.03.01	Captção de empréstimos e financiamentos	88.990	64.189
6.03.02	Pagamentos de empréstimos e financiamentos	-20.375	-29.546
6.03.03	Pagamentos de aquisições de imóveis	-52.814	-5.032
6.03.05	Pagamentos de debêntures	-19.324	0
6.03.07	Efeito das participações acionistas não controladores	13.353	29.605
6.03.08	Integralização de Capital - Novas Ações	729.620	0
6.03.09	Gastos com oferta pública de ações	-48.496	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-73.045	10.948
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	99.051	59.765
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	26.006	70.713

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	-31.115	0	0	0	698.505	0	698.505
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	-32.008	0	0	0	-32.008	0	-32.008
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	893	0	0	0	893	0	893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-27.498	0	-27.498	12.466	-15.032
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-27.498	0	-27.498	-887	-28.385
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	13.353	13.353
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	13.353	13.353
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.321.142	-31.115	394.245	-27.498	116.174	1.772.948	274.080	2.047.028

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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	-2.869	0	-2.869	25.708	22.839
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.869	0	-2.869	-3.897	-6.766
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	29.605	29.605
5.05.02.07	Participação dos acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	29.605	29.605
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	591.522	0	415.041	-2.869	105.532	1.109.226	298.286	1.407.512

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/06/2020
7.01	Receitas	38.524	39.349
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	37.466	38.450
7.01.02	Outras Receitas	1.058	899
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.809	-5.128
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.166	-5.119
7.02.04	Outros	-1.643	-9
7.03	Valor Adicionado Bruto	32.715	34.221
7.04	Retenções	-301	-252
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-301	-252
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	32.414	33.969
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.716	7.148
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-906	5.232
7.06.02	Receitas Financeiras	7.622	1.916
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	39.130	41.117
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	39.130	41.117
7.08.01	Pessoal	5.800	1.852
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.232	1.421
7.08.01.02	Benefícios	414	331
7.08.01.03	F.G.T.S.	154	100
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-3.289	4.729
7.08.02.01	Federais	-3.430	4.623
7.08.02.02	Estaduais	1	1
7.08.02.03	Municipais	140	105
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	65.004	41.302
7.08.03.01	Juros	57.025	34.530
7.08.03.03	Outras	7.979	6.772
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-28.385	-6.766
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-27.498	-2.869
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-887	-3.897

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 2º TRIMESTRE DE 2021

MOGI DAS CRUZES – 16 de agosto 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 segundo trimestre de 2021, em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 457, de 13 de julho de 2007, e conforme alterada.

Por meio de suas controladoras (Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio – e Dynamo Administração de Recursos Ltda.), responsáveis pela sua bem-sucedida trajetória, iniciada em 2011, a HBR Realty (“Companhia”) demonstra a seguir a evolução de seus indicadores.

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



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





Comentário do Desempenho



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, aplicando sua capacidade de originação e administração de propriedades comerciais sobre os ativos que compõem o fundo atualmente.

PORTFÓLIO EM OPERAÇÃO





A Companhia encerrou o período com um portfólio de 30 ativos que representam 213.012 m² de área bruta locável, sendo 141.053 m² próprios.

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %	Receita Líquida (R\$ mil)
	20	21.922	19.275	88%	R\$ 5.363
	2	17.386	12.889	74%	R\$ 1.364
	3	113.364	59.107	52%	R\$ 14.965
	5	60.340	49.782	83%	R\$ 13.422
	30	213.012	141.053	66%	R\$ 35.114

(*) A Companhia conta ainda com receitas de administração realizadas pela Holding, no montante de R\$ 1.511 mil, que não estão refletidas no quadro acima.

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 277.166 m², sendo 159.251 m² própria.

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
	27	89.864	68.303	76%
	5	136.590	65.674	48%
	2	19.000	9.455	50%
	3	31.713	15.819	50%
	37	277.166	159.251	57%

*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.

Comentário do Desempenho

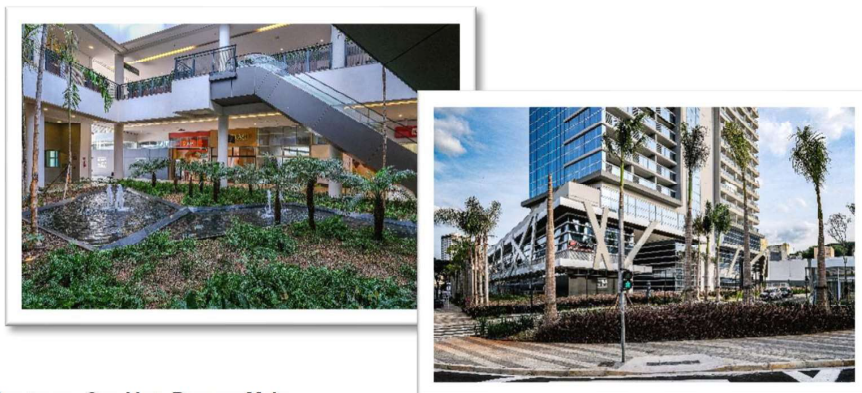


Considerando a soma dos empreendimentos em operação e desenvolvimento, a área bruta locável total soma 490.179 m² sob gestão, sendo 300.304 m² própria. Estes projetos possuem previsão de entrarem em operação entre 2021 e 2025.

PRÓXIMAS 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, pertencente à HBR Opportunities.

O primeiro entregue no início de abril é o ComVem Bosque Maia. 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, que devem iniciar nos próximos meses.



Imagens: ComVem Bosque Maia

O ComVem Wide, situado na avenida Rebouças, SP, dispõe de uma área bruta locável de 3.535 m² e tem sua entrega prevista para setembro de 2021. O empreendimento conta hoje com comercialização de 93%, com marcas como Outback, Çá-Vá, Tradi, Kuna, Casa Baudduco, 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 prevista para novembro de 2021, com 100% de comercialização com as marcas St Marché e Cobasi.

O ComVem Visionist, situado em Curitiba, conta com área bruta locável de 994 m² e tem sua entrega prevista para julho de 2021. Conta hoje com 50% de comercialização com marcas como Espaço Laser, The Coffee, dentre outras.

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.

Comentário do Desempenho



DESTAQUES OPERACIONAIS

Extensão da Pandemia – COVID-19

O primeiro semestre de 2021 foi marcado pela extensão dos impactos da pandemia COVID-19, com maior efeito sobre os empreendimentos no mês de março e abril, com quase normalização em maio e junho.

Com as restrições mais severas entrando em vigor no início de março e com impacto relevante em abril, as atividades de shopping center foram novamente suspensas, além de reduzir o apetite por parte de lojistas e locatários potenciais. Em junho o fluxo de pessoas foi o maior em todo ano, no entanto girando cerca de 28% abaixo em relação ao mesmo mês antes da pandemia

A Companhia seguiu de forma plena todas as orientações e decretos das autoridades públicas e de saúde, sensibilizada com todo o ambiente e zelando pelo bem estar das pessoas, tanto os usuários como os colaboradores.

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

Nas demais plataformas não houve grandes impactos em 2021, exceto pelo atraso no ritmo de conversão de novos locatários. A equipe dedicada ao relacionamento com os lojistas da Companhia atuou de forma proativa e responsável com os efeitos, o que fez com que as soluções fossem mais eficientes para todos.

Mesmo com impactos em abril, a recuperação de vendas na plataforma HBR Malls foi forte nos meses de maio e junho, o que resultou em avanço de 31% em relação ao primeiro trimestre de 2021, retomando nosso otimismo de recuperação com o forte avanço da cobertura vacinal no país.

No caso dos ComVems, as vendas neste segundo trimestre apresentaram crescimento de 20% ante o segundo trimestre de 2020, com destaque para as operações de alimentação, fast food e farmácias. Isso reforça o potencial dos ComVems como atividades resilientes no mercado de varejo de proximidade.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO E FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta acumulada do primeiro semestre de 2021 totalizou **R\$46.052**, aumento de **5,88%** comparada ao semestre anterior, provocado por efeitos positivos nas locações. O item outras receitas, apresentou redução em função da queda na locação de máquinas e equipamentos, reflexo da queda nas receitas de locação de utilities do Suzano Shopping, quem tem este tipo de receita em sua operação.

A tabela a seguir apresenta a abertura da receita bruta, dividida entre receitas de aluguel, receitas de taxa de administração e outras receitas ocorridas no primeiro semestre de 2021 e 2020:

	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita de aluguel	43.153	40.289	7,11%
Taxa de administração	1.878	1.447	29,79%
Outras Receitas	1.021	1.760	-41,99%
Receita Bruta	46.052	43.496	5,88%

RECEITA LÍQUIDA

Já a receita líquida do primeiro semestre de 2021 totalizou **R\$36.625**, com redução de 3,15% em relação ao primeiro semestre de 2020, em decorrência das deduções concedidas junto aos lojistas da plataforma HBR Malls, devido aos impactos da pandemia COVID-19 e necessidades de acordos de renegociação e flexibilizações para manutenção das operações nos shoppings. Esta foi uma estratégia para a Companhia manter as operações abertas, com flexibilidade em acordos e preparando os empreendimentos para a reabertura e retomada da atividade econômica do país.

	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receita bruta	46.052	43.496	5,88%
Deduções da receita	(9.427)	(5.680)	65,97%
Receita Líquida	36.625	37.816	-3,15%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

As despesas gerais e administrativas totalizaram no primeiro semestre de 2021 (**R\$12.747**), ocasionando um aumento de **82,96%** em relação ao primeiro semestre 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.

Comentário do Desempenho



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.

	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Despesas com pessoal	(6.754)	(2.199)	207,14%
Serviços contratados	(3.613)	(2.925)	23,52%
Depreciação e amortização	(301)	(252)	19,44%
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(529)	(4.666)	-88,66%
Despesas gerais	(1.550)	3.075	-150,41%
Despesas gerais e administrativas	(12.747)	(6.967)	82,96%

RESULTADO FINANCEIRO

No encerramento do primeiro semestre de 2021, as receitas financeiras totalizaram **R\$7.622** frente **R\$1.916** no primeiro semestre de 2020, aumento de **298%** decorrente das receitas financeiras sobre a forte posição de aplicações oriundas do IPO.

Já as despesas financeiras totalizaram **(R\$57.571)**, aumento de **65%** comparado ao mesmo semestre do ano anterior. A despesa maior decorre em parte de maiores variações monetárias passivas de aquisições ainda sujeitas à correção por índices de inflação como IPCA, além da contratação de novas dívidas pela Companhia ao longo de 2020 como forma preparação para enfrentamento dos possíveis impactos da pandemia COVID-19. Além disso, houve ainda um impacto pontual nas variações monetárias passivas, fruto de aquisições parceladas de ativos realizadas, que contaram com correções monetárias, bem como 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 e a necessidade de renegociações realizadas.

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

	1S21	1S20	1S21 x 1S20
Receitas de aplicações financeiras	7.486	1.766	323,90%
Outras receitas financeiras	136	150	-9,33%
Receita financeira	7.622	1.916	297,81%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(49.530)	(33.939)	45,94%
Variação monetária passiva	(6.438)	(451)	1327,49%
Despesas bancárias	(150)	(82)	82,93%
Outras despesas financeiras	(1.453)	(357)	307,00%
Despesa financeira	(57.571)	(34.829)	65,30%
Resultado financeiro	(49.949)	(32.913)	51,76%

Comentário do Desempenho



PREJUÍZO DO PERÍODO

A Companhia registrou prejuízo de **(R\$27.498)** ao final do primeiro semestre de 2021. Este resultado está diretamente ligado ao impacto negativo do crescimento das despesas gerais e administrativas oriundas das implementações realizadas pela Companhia ao longo de 2020 para pós IPO, somado ao aumento das despesas financeiras, explicadas pela elevação do IPCA sobre parcela do endividamento exposta a este indexador, bem como juros adicionais de financiamentos contratados para aumento da liquidez da Companhia frente aos possíveis impactos da pandemia COVID-19, além dos efeitos não recorrentes dos abatimentos e descontos promovidos nas negociações com lojistas.

EBITDA E EBITDA AJUSTADO

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

EBITDA AJUSTADO

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

	1S21	1220
Resultado antes IR e CS	(36.985)	(6.378)
(-) Receitas Financeiras	(7.622)	(1.916)
(+) Despesas Financeiras	57.571	34.829
(+) Depreciação e Amortização	301	252
EBITDA	13.265	26.787
Receita Líquida	36.625	37.816
Margem EBITDA	36%	71%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	2.740	3.748
(+/-) Resultado em Participações Societárias	906	(5.232)
EBITDA Ajustado	16.911	25.303
Receita Líquida	36.625	37.816
Margem EBITDA Ajustado	46%	67%

Comentário do Desempenho



INDICADOR DE ALAVANCAGEM FINANCEIRA

	30/06/2021	31/12/2020
Endividamento Total	979.577	884.348
(-) Disponibilidades	(594.168)	(115.017)
Dívida Líquida	385.409	769.331
Total do Patrimônio Líquido	2.047.028	1.363.555
Índice de alavancagem financeira	18,83%	56,42%

A Companhia contou com o aumento de capital no 1S2021 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 conseqüente entrada de recursos na Companhia. Com isto, a Companhia refletiu uma relevante redução da alavancagem, dando ainda mais espaço para investimentos e crescimento do negócio.

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

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

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”.

Comentário do Desempenho



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 junho 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 30/06/2021	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	575.185
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	349.650
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada em conjunto	280.000
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	200.131
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	W São Paulo	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada	187.221
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada	162.757
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada	143.000
HBR Estacionamentos Ltda.	Estacionamentos	Operação	Outros	SP	Controlada	128.547
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wide	Obras em andamento	Corporativo	SP	Controlada	125.406
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada	92.327
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wrobel	Em desenvolvimento	ComVem	RJ	Controlada	90.509
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Urupema	Obras em andamento	ComVem	SP	Controlada	87.752
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Hotel Ibis	Operação	Outros	SP	Controlada	47.508
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Concept Office	Operação	Corporativo	SP	Controlada	43.520
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Power Center	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada	41.020

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de junho 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.

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

Por serem transações entre partes relacionadas, tanto a celebração do Acordo Operacional e do Contrato de Compartilhamento quanto a aquisição dos ativos da Helbor foram aprovadas por ambas as Companhias na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, em linha com as respectivas Políticas de Transações com Partes Relacionadas e com as melhores práticas de governança aplicáveis a transações dessa natureza, e sem o voto dos acionistas controladores das Companhias, que se abstiveram nas respectivas deliberações.

Os Shoppings, que iniciaram o ano em ritmo de recuperação, tiveram novamente suas atividades suspensas temporariamente no início do mês de março de 2021, em decorrência do aumento de novos casos de contaminação por COVID19. Durante este período, os locatários menos impactados cumpriram seus compromissos com os aluguéis normalmente, enquanto outros mais impactados tiveram uma avaliação mais detalhada caso a caso, de acordo com o grau de impacto em sua atividade.

No caso dos ComVems, as vendas no ‘segundo trimestre de 2021 apresentaram crescimento de 20%, puxadas pela maior movimentação nos espaços e retomada no consumo.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

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

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

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção encerraram o segundo trimestre de 2021 com suas obras em curso normal de execução, sem alterações de cronogramas de entrega junto às construtoras contratadas, bem como seguindo os protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

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

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

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

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 junho 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 agosto 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 junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Ativo circulante	546.627	61.910	632.567	154.791
(-) Passivo circulante	109.060	89.916	280.717	254.183
Capital circulante líquido	437.567	(28.006)	351.850	(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 junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/06/2021	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. (d)	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 junho de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		30/06/2021	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)	Integral	100,00	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	Integral	100,00	-
HBR Estacionamento Ltda. (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
HESA 204 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	100,00	100,00
HESA 205 - Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	70,00	70,00

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

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

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

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo essa a data na qual a HBR Realty obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As 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	
		30/06/2021	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

- 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 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;
- 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;
- Participação em Sociedade em Contas de Participação – SCP.

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

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

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

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

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 junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	695	45.713	9.364	73.658
Aplicações financeiras (a)	-	-	16.642	25.393
	695	45.713	26.006	99.051

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

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

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

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Aplicações financeiras (a)	404.633	-	429.068	-
Aplicações financeiras (b)	111.832	-	111.832	9.507
Aplicações financeiras (c)	20.044	-	20.044	-
Aplicações financeiras (d)	3.840	2.796	7.218	6.459
	540.349	2.796	568.162	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) Aplicação em Certificados de Depósitos Bancários (CDBs Banco Safra S.A.) com remuneração de 101,5% do CDI e prazo de resgate 30 dias;
- (d) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Aluguéis a receber (a)	151	485	7.080	8.306
Créditos a receber (b)	296	639	296	639
Contas a receber Mogi Shopping (c)	-	-	16.179	15.711
Contas a receber Suzano Shopping (d)	164	220	5.599	4.573
Linearização da receita (e)	87	162	5.351	5.440
Outras contas a receber	6	10	1.185	1.039
Total	704	1.516	35.690	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(580)	(460)	(17.432)	(16.896)
Total	124	1.056	18.258	18.812
Circulante	124	1.056	18.258	18.812

- (a) Aluguéis a receber de imóveis próprios;
- (b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil da HBR9 e CM – Mall Shopping Patteo Olinda;
- (c) Refere-se 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.

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

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

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

<i>Aging list</i>	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
A vencer	282	1.260	17.765	19.315
Vencidos até 30 dias	5	1	2.107	1.675
Vencidos de 30 a 60 dias	4	4	1.615	1.347
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	1.419	1.222
Vencidos de 91 a 120 dias	-	4	1.010	1.299
Vencidos de 121 a 180 dias	3	31	1.849	2.690
Vencidos de 181 a 365 dias	263	5	4.182	4.230
Vencidos há mais de 365 dias	147	211	5.743	3.930
Total	704	1.516	35.690	35.708
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(580)	(460)	(17.432)	(16.896)
	124	1.056	18.258	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)	(120)	(529)
Saldos PECLD em 30 de junho de 2021	(580)	(17.425)

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

Com isso, a totalidade do saldo das 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 junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Tributos retidos a recuperar (a)	294	275	358	501
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	-	-	304	1.207
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	3.640	3.735	4.205	3.951
	3.934	4.010	4.867	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 junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	5.261	5.261	318	261	3.161	3.166	191	157
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	74.309	76.048	(1.739)	1.589	66.877	68.443	(1.565)	1.430
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	34.435	34.573	(138)	515	22.383	22.472	(90)	335
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	59.170	58.774	(4)	(9)	59.170	58.774	(4)	(8)
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	5.969	5.968	1	(10)	5.969	5.967	1	(10)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	16.244	16.489	179	204	9.096	9.234	100	114
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	99,99	99,99	(13.417)	(13.424)	-	1	(13.424)	(13.424)	-	-
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	10.704	10.014	689	502	10.704	10.013	689	502
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	200.467	200.886	(418)	(380)	120.601	120.853	(252)	(229)
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4.532	4.218	65	165	4.079	3.796	57	148
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	20.946	20.919	(27)	(35)	18.851	18.827	(24)	(32)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	23.581	22.734	(253)	(32)	18.865	18.187	(202)	(26)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	4.952	4.450	(497)	(710)	4.952	4.450	(497)	(710)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	10.249	10.028	(29)	(5)	10.249	10.027	(29)	(5)
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	99,99	24.136	24.191	(355)	(89)	24.136	24.189	(355)	(89)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	100,00	99,99	15.257	14.539	718	405	15.257	14.538	718	405
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00	99,99	14.711	14.426	35	(574)	14.711	14.425	35	(574)
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	12.948	12.921	27	3	6.474	6.460	13	1
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	23.574	22.859	415	547	23.574	22.857	415	547
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	133.594	140.181	(1.687)	2.084	106.034	111.262	(1.339)	1.654
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	1.188	147	(1.509)	(1)	1.188	147	(1.509)	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	1.374	694	(120)	(399)	1.374	694	(120)	101
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	13.341	13.319	(6)	(9)	13.341	13.317	(8)	(9)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	11.605	11.383	(1.178)	(1.474)	11.605	11.382	(1.178)	(5.296)
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	419	102	(2)	(1)	6.474	102	(2)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	48.485	34.149	(364)	(111)	14.545	10.245	(109)	(5.722)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	29.397	29.425	(28)	(3)	29.397	29.422	(28)	(3)
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	40.742	40.756	(14)	(333)	40.742	40.751	(14)	(333)
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	17.697	17.220	(23)	(1)	8.848	10.332	(12)	(1)

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	304	6	(1)	(1)	304	6	(1)	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	1.594	190	(197)	(1)	1.434	171	(177)	(1)
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	25.553	25.660	(107)	1.038	22.998	23.094	(96)	934
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	989	7	(1.083)	(1)	989	7	(1.083)	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	12	14	(2)	(1)	12	14	(2)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	2.642	5	(33)	(1)	2.642	5	(33)	(1)
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	17.153	8.801	(1.248)	(1)	17.153	8.800	(1.248)	(1)
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	46	49	(4)	(1)	46	49	(4)	(1)
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	190.312	190.339	(27)	(92)	114.187	114.202	(16)	(46)
HBR 52 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)/(d)	100,00	-	(16)	-	(176)	-	(16)	-	(176)	-
HBR 53 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	8	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 54 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	24	24	(86)	-	24	-	(86)	-
HBR 55 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)/(c)	90,00	-	9.003	-	(2)	-	8.102	-	(2)	-
HBR 56 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	802	-	(11)	-	802	-	(11)	-
HBR 57 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	17	17	(193)	-	17	-	(193)	-
HBR 58 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)/(d)	100,00	-	(7)	-	(17)	-	(7)	-	(17)	-
HBR 59 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	8	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 60 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	8	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 61 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	8	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 62 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	137	-	(23)	-	137	-	(23)	-
HBR 63 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	-	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 64 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	7	7	(3)	-	7	-	(3)	-
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	555	-	(5)	-	555	-	(5)	-
HBR 66 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	8	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 67 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	8	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 68 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	8	8	(2)	-	8	-	(2)	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	308	-	(2)	-	308	-	(2)	-
HBR 70 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	100,00	-	108	-	(2)	-	108	-	(2)	-
HBR Estacionamentos Ltda	100,00	99,99	129.017	128.240	27	(557)	129.017	128.227	27	(557)
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda.	100,00	99,99	868	1.091	677	435	868	1.091	677	435
Suzano Estacionamento Ltda.	100,00	99,99	643	599	44	(4)	643	599	44	(4)
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	62	51	11	23	25	20	4	29
Suzano Water Equipamentos Ltda.	40,00	40,00	29	25	5	8	12	10	2	14
HESA 204 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.388	593	(25)	-	1.388	593	(25)	-
HESA 205 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	5.318	1.612	(34)	-	3.723	1.128	(24)	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	339.644	326.658	8.535	39.710	226.407	217.750	5.690	26.309
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	269.748	272.840	(8.092)	(7.050)	148.362	149.952	(4.451)	(3.878)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	26.566	25.764	(1.597)	(2.217)	13.283	12.882	(799)	(835)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.484	17.850	(2.286)	(1.670)	9.242	8.925	(1.143)	(1.153)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	99,99	52.980	7	18.749	(1)	15.894	7	(1.208)	(1)

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Em 30 de junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30,00	4,50	152.990	152.393	(164)	-	45.897	6.858	(49)	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda	30,25	-	78.546	77.982	(36)	-	23.760	-	(11)	-
Mais Valia Investimentos (e)	-	-	-	-	-	-	27.416	6.578	-	-
Total							1.469.554	1.332.443	(9.625)	7.414
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (b)							(13.447)	(13.424)		
Ativo não circulante - Investimentos							1.483.001	1.345.867		
Total							1.469.554	1.332.443		

(a) Aumento de participação societária em empresas controladas:

Em 10 de fevereiro de 2021, a Companhia realizou a compra de 25,50% de participação da parte relacionada Helbor na empresa HESA 96 – 3A Chucri Zaidan;
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 01 de junho de 2021 a Companhia efetuou a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteeo Klabin e 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselho Carrão para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda.
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.;

(d) Aquisição de novas participações societárias:

Empresas constituídas durante o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de junho 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 junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	30/06/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	339.644	326.658	8.535	319.090	226.407	217.750	5.690	26.309
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	269.748	272.640	(8.092)	279.188	148.362	149.952	(4.451)	(3.878)
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	26.566	25.764	(1.597)	(302)	13.283	12.882	(799)	(85)
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.484	17.850	(2.286)	25.790	9.242	8.925	(1.143)	(17.987)
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	-	52.980	-	18.749	(1)	15.894	-	(1.208)	-
HESA 96 Empreendimentos Imobiliários Ltda.(b)	30,00	4,50	152.990	152.393	(164)	-	45.897	6.858	(49)	-
Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (c)	50,25	25,00	78.546	77.982	(36)	-	39.473	19.496	(20)	-
Estacionamento do Mogi Shopping	60,60	60,60	348	413	1.772	-	211	327	1.074	830
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	500	-	-	500	500	-	-
Mais Valia Investimentos (d)	-	-	-	-	-	-	40.827	15.524	-	-
Total							540.096	432.214	(906)	5.189

(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) JEm 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 junho de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

6.3. Movimentação dos investimentos – Controladora

	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	1.332.443	1.233.510
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	53.602	74.774
(+) Aquisições (a)	100.956	40.044
(-) Venda (b)	(2.609)	(24)
(-) Redução de capital (c)	-	(13.094)
(-) Recebimento de dividendos (d)	(5.213)	(623)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(9.625)	(2.144)
Saldo final	1.469.554	1.332.443

- (a) Aquisições de participações societárias em empresas controladas:
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 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a compra de 25,50% de participação na empresa HESA 96 – 3A Chucui Zaidan do sócio Helbor (parte relacionada) pelo montante de R\$ 54.000;
Em 19 de novembro de 2020, a Companhia efetuou a aquisição de 10% de participação que o sócio 11B Holdings Administração de Bens detinha da HBR 7 – 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 Chucui 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 55 – ComVem Conselho Carrão pelo montante de R\$ 907 com custo de investimentos no valor de R\$ 900 para o sócio Landcorp Empreendimentos e Participações Ltda.
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.

Notas Explicativas

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias

Em 30 de junho de 2021

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

- (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 Widé com redução do investimento em R\$ 9.299.
- (d) Recebimento de dividendos:
No período de 01 de janeiro 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\$ 238 e HBR 2 - ComVem Pannunzio de R\$ 186.
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

	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	432.214	362.377
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	8.816	15.827
(+) Aquisições (a)	101.162	41.851
(-) Recebimento de dividendos (b)	(1.190)	(2.419)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	(906)	14.578
Saldo Final	540.096	432.214

- (a) Aquisições de participações societárias
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 10 de fevereiro de 2021, a Companhia efetuou a compra de 25,50% de participação na empresa HESA 96 - 3A Chucuri Zaidan do sócio Helbor (parte relacionada) pelo montante de R\$ 54.000 e em 17 de fevereiro de 2021, a Companhia através da sua controlada HBR 47 - 3A Semp Toshiba 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;
- 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 - 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 Chucuri Zaidan de R\$ 10.600.
- (b) Recebimento de dividendos
No exercício de 2021, a Companhia recebeu dividendos da participação no Estacionamento Mogi Shopping no montante de R\$ 1.190, em 2021 foi de R\$ 2.419.

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

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

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	28.437	27.430	1.985.311	1.795.662
(+) Adições (a)	-	-	96.024	84.058
(+) Aquisições (b)	-	-	56.696	70.921
(-) Baixas	-	-	-	(3.241)
(+/-) Ajuste a valor justo (c)	-	1.007	-	37.911
Saldo final	28.437	28.437	2.138.031	1.985.311

- (a) Refere-se a obras e benfeitorias nos imóveis
No período findo em 30 de junho de 2021, os principais impactos foram nos empreendimentos HBR 22 – ComVem Santana R\$ 6.501, HBR 33 – ComVem / Hotel Wide R\$ 21.681, HBR 35 – ComVem Urupema R\$ 28.660, HBR 51 – 3A - João Moura R\$ 19.731 e HBR 7 – ComVem Wrobel R\$ 7.809, 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.

- (b) Aquisições de propriedades

No período findo em 30 de junho de 2021, a Companhia efetuou a aquisição das seguintes propriedades, 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 56 – ComVem Rua da Balsa R\$ 2.222, 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 Pattee 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 Harmnia 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 junho 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 30/06/2021 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	2.138.031	2.222.283	84.252	2.057.279	(80.752)

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 junho de 2021, a Companhia não realizou mudanças de metodologia de cálculo de valor justo.

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Financiamento (a)	TR	8,37% a 15%	793	913	370.952	364.840
Capital de giro (b)	CDI	1,99% a 3,95%	68.928	73.085	71.334	75.940
Financiamento de obras (c)	TR	11%	-	-	162.599	77.807
Custos antecipados a amortizar (d)				(44)	(2.744)	(1.847)
Total			69.721	73.954	602.141	516.740
Circulante			35.039	18.201	57.341	34.682
Não circulante			34.682	55.753	544.800	482.058

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

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no período findo em 30 de junho de 2021 no montante de R\$ 3.909, com a taxa de 10,48% (R\$ 1.248 em 30 de junho de 2020) conforme nota explicativa nº 7.

8.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	73.954	23.430	516.740	411.886
Captações (a)	-	70.000	88.990	117.362
Pagamento do principal + juros	(6.443)	(20.515)	(20.375)	(53.282)
Encargos sobre financiamentos	2.210	1.039	16.786	40.774
Saldo final	69.721	73.954	602.141	516.740

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

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

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, Companhia por meio de sua Controladora HBR Realty contratou empréstimos para capital de giro junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 50.000 e Banco Safra no montante de R\$ 20.000, e as empresas HBR 18 – 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 junho 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\$ 5.550, R\$ 11.180 e 14.998 respectivamente, também obtiveram empréstimos para aquisição de imóveis por meio das controladas HBR 33 R\$ 44.427 e HBR 45 R\$ 5.410.

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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
2022	16.392	41.031	27.540	58.806
2023	18.093	14.523	40.389	34.722
2024	197	199	21.833	34.722
2025 em diante	-	-	455.038	353.808
	34.682	55.753	544.800	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 junho de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Debêntures (a)	IPCA	6,00% a 6,25%	218.637	209.846	389.433	380.938
(-) Custos a amortizar (b)			(2.623)	(3.600)	(11.997)	(13.330)
Total			216.014	206.246	377.436	367.608
Circulante			16.622	15.277	28.960	27.156
Não circulante			199.392	190.969	348.476	340.452

- (a) Emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, destinados a realização de novos investimentos, construção, expansão, manutenção e reformas.
- (b) Assessorias, consultorias e demais despesas relacionadas com a emissão de debêntures são amortizadas mensalmente ao longo da vigência do contrato.

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

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

9.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	206.246	152.449	367.608	317.242
Captações (a)	-	50.000	-	50.000
Pagamento do principal (amortização)	(6.599)	(11.121)	(19.324)	(32.129)
Encargos sobre financiamentos	16.367	14.918	29.152	32.495
Saldo final	216.014	206.246	377.436	367.608

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

9.2. Alienação Fiduciária de Imóvel – Debêntures

Alienação fiduciária do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli e HBR 23 – Opportunities Decathlon em favor das Securitizadoras.

9.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios – Debêntures

Garantia fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contrato de locação comercial do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 – 3A Corporate Tower Faria Lima e dos imóveis das controladas HBR 3 – Opportunities – TIM/Pirelli, HBR 4 – Opportunities Pirelli e HBR 23 – Opportunities Decathlon 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% (cem por cento) do capital social.

9.5. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
2022	8.311	14.858	14.480	26.497
2023	14.858	14.858	26.497	26.497
2024	14.858	14.858	26.497	26.497
2025 em diante	161.365	146.395	281.002	260.961
	199.392	190.969	348.476	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.

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

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

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 junho de 2021, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	15.486	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.	10.803	9.986
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	2.448	2.672
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.445	1.445
HBR 65 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)/(d)	3.800	-
HBR 69 Investimentos Imobiliários Ltda.(c)	15.721	-
HBR 72 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	1.614	1.614
Total	72.983	101.037
Circulante	27.175	43.133
Não circulante	45.808	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 na Av. Santo Amaro e Rua São Sebastião pelo montante total de R\$ 3.978;
 (d) Aquisição de parte do terreno na Rua Piau de esquina Rua Itacolomi pelo montante de R\$ 15.960.

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

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

10.1. Movimentação do período

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Saldo inicial	-	24.531	101.037	173.577
(+) Adições e atualizações (a)	-	-	4.823	5.449
(+) Aquisições (b)	-	-	19.938	61.149
(-) Baixas (c)	-	(24.531)	(52.815)	(69.625)
(-) Outros (d)	-	-	-	(69.513)
Saldo Final	-	-	72.983	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 imóveis pela HBR 33 – ComVem/Hotel Wide, HBR 39 – ComVem Patteo Klabin e pela HBR 69 – ComVem Itacolomi.

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

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

(b) Aquisições

Em 17 de junho 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 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.

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

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

(d) Reclassificação partes relacionadas

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

10.2. Atualizações e Correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
INPC	15.486	14.800
INCC	26.524	58.625
FIXO	30.973	27.612
	72.983	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 e HBR 15 – Opportunities Hotel W São Paulo Funchal 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 junho de 2021 foi de R\$ 1.327 (R\$ 1.522 no período findo em 30 de junho 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 junho 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	
	30/06/2021	31/12/2020
HBR 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda	520	-
HBR 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.680	-
HBR 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda	110	-
HBR 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.663	-
HBR 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	263	-
HBR 56 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.222	-
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	-
Total	27.966	-

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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	20.332	13.599	20.332	13.599
HESA 158 Investimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	31.433	23.975
HESA 164 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	-	-	-	6.442
GAIO Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	-	-	15.395	16.242
HESA 184 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	-	-	21.280	22.387
TF 57 Empreendimento Imobiliário Ltda. (f)	-	-	-	467
HELBOR Empreendimentos S.A. (g)	14.005	4.335	14.005	4.335
HESA 134 Investimentos Imobiliários Ltda. (h)	-	-	3.451	-
HESA 213 Investimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	800	-
Total	34.337	17.934	106.696	87.447

- (a) HBR Realty referente a saldo a pagar para HBR 1 sobre a cessão direitos créditos aluguel para captação das debêntures conforme cada contrato celebrado com liquidação no final do prazo das debêntures;
- (b) HBR 7 – ComVem Wrobel referente a aquisição do terreno para o empreendimento Wrobel conforme confissão de dívida de 30 de junho de 2021;
- (c) HBR 45 - ComVem Visionist referente a aquisição de 10 lojas no empreendimento Visionist Cabral conforme nota explicativa nº 7.
- (d) HBR 43 - ComVem Supreme Pinheiros referente a aquisição de 4 unidades no empreendimento Supreme Pinheiros conforme nota explicativa nº 7.
- (e) HBR 28 - ComVem Window referente a aquisição de 4 lojas e 2 salas no empreendimento Window Moema conforme nota explicativa nº 7.
- (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\$ 754, saldo referente a compra de participação societária na empresa HESA 204 – ComVem Nossa Senhora do Ó no montante de R\$ 2.950, saldo referente a compra de participação na empresa HESA 205 – ComVem Harmonia no montante de R\$ 1.385, e saldo compra de 25% de participação 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.
- (h) HBR 52 – ComVem Landscape referente a aquisição de unidades no empreendimento Landscape Ecoville conforme nota explicativa nº 7.
- (i) HBR 59 - ComVem Rua Canario referente a aquisição de unidades no empreendimento Rua Canario conforme nota explicativa nº 7.

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

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

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 junho de 2021 foi de R\$ 52 (R\$ 100 no período findo em 30 de junho 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	
	30/06/2021	30/06/2020
Salários e honorários	1.250	171
Encargos sociais	250	34
	1.500	205

Remuneração variável

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

No período findo em 30 de junho 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 30/06/2021
2021	17,29	21/01/2021	893

12. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Receitas de cessão de direitos antecipadas	-	3	6.000	4.271
Aquisição de participação societária (a)	7.097	23.815	21.587	46.393
Outras contas a pagar	2.607	3.123	18.448	13.974
Total	9.704	26.941	46.035	64.638
Circulante	7.099	22.819	37.844	53.827
Não circulante	2.605	4.122	8.191	10.811

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

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

- (a) Na Controladora saldo a pagar para empresa Toledo Ferrari de R\$ 7.097 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\$ 14.490 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Cível (a)	5	83
Total	5	83

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

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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Trabalhista (a)	213	431	201	431
Cível (a)	10	-	226	-
Total	223	431	427	431

- (b) 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	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	24.605	7.646	41.178	22.415
Contribuição social sobre base negativa	8.961	2.752	14.927	8.069
Total	33.566	10.398	56.105	30.484

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	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 junho de 2021 o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 1.321.142, dividido em 103.188.981 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

15.2. Gastos com oferta pública de ações

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

	Valor
Gastos com oferta pública de ações	48.496
Tributos diferidos sobre gastos com oferta pública de ações	(16.488)
Saldo em 30 de junho de 2021	32.008

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	

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

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

A Companhia não teve transações de capital no período findo em 30 de junho 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.

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.

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

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

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

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 açãoBásico e diluído

O lucro (prejuízo) por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia, pelo saldo de ações ordinárias no final do período.

	30/06/2021	30/06/2020
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(27.498)	(2.869)
Quantidade de ações ordinárias final do período	103.188.981	64.988.981
Prejuízo por ação - R\$	(0,27)	(0,04)

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

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

Básico e diluído - Ponderado

O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

	30/06/2021	30/06/2020
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(27.498)	(2.869)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação	92.153.425	64.915.019
Prejuízo básico por ação - R\$	(0,30)	(0,04)

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais com o efeito diluidor das opções de compra de ações. Para as opções de compra de ações, é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em aberto.

A quantidade de ações assim calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações em circulação, pressupondo-se o período das opções de compra das ações.

16. Receita líquida

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Receita de aluguel de imóveis (a)	376	755	511	1.016	21.403	42.373	18.019	37.430
Estacionamento	-	-	-	-	476	868	239	2.071
Prestação de serviço - Taxa de administração	417	1.058	630	899	417	1.058	1.009	1.447
Linearização da receita	(29)	(76)	(27)	(27)	(764)	(89)	148	318
Outras receitas (b)	-	-	7	15	707	1.842	1.785	2.059
Descontos concedidos (c)	(12)	(23)	(13)	(60)	(2.967)	(5.693)	(1.068)	(1.672)
Tributos sobre as receitas	(86)	(201)	(128)	(207)	(1.774)	(3.734)	(1.823)	(3.837)
	666	1.513	980	1.636	17.498	36.625	18.309	37.816

- (a) No período findo em 30 de junho 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\$ 4.836 correspondente a 13% da receita líquida total, e o cliente 2, representa o montante de R\$ 3.830 correspondente a 10% da receita líquida total, (em 30 de junho de 2020 o cliente 1 representava o montante de R\$ 5.269 correspondente a 14% da receita líquida).
- (b) Receitas de locação de equipamentos e serviços de consultoria de investimentos imobiliários.
- (c) Descontos concedidos referentes a renegociações de aluguéis.

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

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

17. Custos

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Condomínio	(129)	(193)	(55)	(101)	(922)	(1.326)	(635)	(1.037)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	3	(44)	(9)	(24)	(148)	(1.009)	(265)	(1.489)
Comissões	(34)	(75)	(58)	(122)	(398)	(696)	(280)	(811)
Custos de cessão de direitos	-	-	-	-	(119)	(238)	(217)	(434)
Aluguel de imóveis	(162)	(336)	(51)	(101)	(804)	(1.496)	(63)	(1.067)
Locação de máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(138)	(600)	-	-
Serviços de manutenção	-	(3)	35	-	(60)	(120)	128	-
Outros Custos	(35)	(74)	(65)	(65)	(135)	(325)	(252)	(291)
	(357)	(725)	(203)	(413)	(2.724)	(5.810)	(1.584)	(5.129)

18. Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Despesas com pessoal	(4.699)	(6.645)	(972)	(2.098)	(4.758)	(6.754)	(1.073)	(2.199)
Serviços contratados	(1.012)	(1.711)	(1.072)	(1.582)	(1.640)	(3.613)	(1.493)	(2.925)
Depreciação e amortização	(34)	(61)	(16)	(32)	(157)	(301)	(134)	(252)
Provisão para perdas estimadas créditos - PECLD	(421)	(120)	(24)	(24)	(1.132)	(529)	(4.413)	(4.666)
Despesas gerais	(303)	(396)	280	30	(793)	(1.550)	3.411	3.075
	(6.469)	(8.933)	(1.804)	(3.706)	(8.480)	(12.747)	(3.702)	(6.967)

19. Outras receitas e despesas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Resultado na venda de investimentos (a)	(1.244)	(1.244)	-	-	(1.244)	(1.244)	-	-
Provisões diversas (b)	(859)	(1.663)	(284)	-	(781)	(1.585)	(282)	-
Outras receitas e despesas	(422)	-	30	30	(330)	89	(3.769)	(3.748)
	(2.525)	(2.907)	(254)	30	(2.355)	(2.740)	(4.051)	(3.748)

- (a) Valor referente a venda de 10% de participação da empresa HBR 39 – ComVem Patteo Klabin, no montante de R\$ (1.252), e venda de 10% de participação da empresa HBR 55 – ComVem Conselheiro Carrão, no montante de R\$ 8;
(b) Provisão para possíveis perdas de adiantamentos realizados em decorrência 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 junho de 2021
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Juros sobre aplicações financeiras	4.456	6.857	137	466	4.819	7.486	734	1.766
Variação monetária ativa	-	-	2	8	-	-	2	8
Outras receitas financeiras	31	51	21	65	82	136	33	142
Receita financeira	4.487	6.908	160	539	4.901	7.622	769	1.916
Variação monetária passiva	(627)	(1.097)	-	(128)	(4.806)	(6.438)	104	(451)
Despesas bancárias	(3)	(7)	(2)	(5)	(108)	(150)	(45)	(82)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(8.937)	(18.500)	(2.278)	(7.774)	(24.138)	(49.530)	(13.575)	(33.939)
Outras despesas financeiras	(79)	(193)	(78)	(129)	(885)	(1.453)	(208)	(357)
Despesa financeira	(9.646)	(19.797)	(2.358)	(8.036)	(29.937)	(57.571)	(13.724)	(34.829)
Resultado financeiro	(5.159)	(12.889)	(2.198)	(7.497)	(25.036)	(49.949)	(12.955)	(32.913)

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(286)	(533)	(540)	(780)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.255	6.679	-	-	4.267	9.133	(404)	392
	3.255	6.679	-	-	3.981	8.600	(944)	(388)

21.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(21.447)	(34.177)	(20.795)	(2.869)	(22.644)	(36.985)	(24.092)	(6.378)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	7.292	11.620	7.070	975	7.699	12.575	8.191	2.169
Efeitos Tributários Sobre:								
Resultado de equivalência patrimonial	(2.475)	(3.273)	(5.852)	2.521	(233)	(308)	(6.758)	1.779
Efeito do imposto de renda e contribuição social presumido	-	-	-	-	130	270	-	-
Adições e exclusões permanentes e outros	(1.562)	(1.668)	(1.218)	(3.496)	(3.615)	(3.937)	(2.377)	(4.335)
- Adição provisão PECLD	(579)	(750)	-	-	(810)	(904)	(1.300)	(1.300)
- Outras Exclusões / Adições	(983)	(918)	(1.218)	(3.496)	(2.805)	(3.033)	(1.077)	(3.035)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	3.255	6.679	-	-	3.981	8.600	(944)	(387)
	-15,2%	-19,54%	0,00%	-0,02%	-17,58%	-23,25%	3,92%	6,08%

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
	Custo	Custo	Custo	Custo
	Amortizado	Amortizado	Amortizado	Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	-	-	16.642	25.393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	540.349	2.796	568.162	15.966
Contas a receber, líquido (Nota 4)	124	1.056	18.264	18.812
Total dos instrumentos ativos	540.473	3.852	603.068	60.171
Passivos				
Fornecedores	568	1.640	19.156	5.322
Empréstimos e Financiamentos, líquido (Nota 8)	69.721	73.954	602.141	516.740
Debêntures (Nota 9)	216.014	206.246	377.436	367.608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	-	-	72.983	101.037
Total dos instrumentos passivos	286.303	281.840	1.071.716	990.707

(a) Mensurado a valor justo por meio do resultado

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

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

	Nível hierárquico do valor justo	30/06/2021		31/12/2020	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	16.642	16.642	25.393	25.393
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	568.162	568.162	15.966	15.966
Contas receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	18.264	18.264	18.812	18.812
Passivos					
Fornecedores (a)	-	19.156	19.156	5.322	5.322
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	602.141	602.141	516.740	516.740
Debêntures (Nota 9) (a)	-	377.436	377.436	367.608	367.608
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	72.983	72.983	101.037	101.037

(a) Mensurado pelo custo amortizado

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

Risco do fluxo de caixa

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

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

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

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

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

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

(c) Risco de liquidez

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

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

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

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	57.341	49.373	495.427	602.141
Debêntures (nota 9)	28.960	40.977	307.499	377.436
Contas a pagar aquisição de imóveis (nota 10)	27.175	-	45.808	72.983
Total	113.476	90.350	848.734	1.052.560

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

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

(d) Análise de sensibilidade

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

	Consolidado 30/06/2021	Risco	Taxas (%) e valores R\$ mil - para 2021		
			Provável	Deterioração 25%	Deterioração 50%
Ativo					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	16.642	Queda do CDI	2,28% 17.021	1,71% 16.927	1,14% 16.832
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	568.162	Queda do CDI	2,28% 581.116	1,71% 577.878	1,14% 574.639
Contas a receber (Nota 4)	18.264	Queda do IGP-M	15,09% 21.020	11,32% 20.331	7,55% 19.642
Passivo					
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	26.524	Alta do INCC	9,39% 81.858	11,74% 83.489	14,09% 85.120
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	15.486	Alta do INPC	3,95% 16.098	4,94% 16.893	5,93% 17.051
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)	30.973	Fixo	0,00% 30.973	0,00% 30.973	0,00% 30.973
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	533.551	Alta da TR	0,00% 533.551	0,00% 533.551	0,00% 533.551
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	71.334	Alta do CDI	2,28% 72.960	2,85% 75.040	3,42% 75.456
Debêntures (Nota 9)	218.637	Alta do IPCA	3,75% 226.836	4,69% 237.469	5,63% 239.595
Debêntures (Nota 9)	170.796	Alta do IPCA	3,75% 177.201	4,69% 185.507	5,63% 187.168

(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.

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

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

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

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

	Consolidado	
	30/06/2021	31/12/2020
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	979.577	884.348
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários.	(594.168)	(115.017)
Dívida líquida	385.409	769.331
Total do patrimônio líquido	2.047.028	1.363.555
Índice de alavancagem financeira	18,83%	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 junho de 2021, a provisão é de R\$ 501, registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Obrigações trabalhistas e tributárias”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no programa firmado.

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

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

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

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

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

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	17,26

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

24. Seguros

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

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

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

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

25. Informação por segmento

Critério de identificação dos segmentos operacionais

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

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

	Consolidado				
	30/06/2021				
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos (a)	Total
Ativo					
Ativo circulante	41.236	17.433	3.330	570.568	632.567
Outros ativos não circulantes	56.800	159.899	343.446	48.925	609.070
Propriedades para investimento	548.715	492.650	243.651	853.015	2.138.031
Total do ativo	646.751	669.982	590.427	1.472.508	3.379.668
Passivo					
Passivo circulante	143.115	12.737	27.577	97.288	280.717
Passivo não circulante	197.088	349.004	19.855	485.976	1.051.923
Patrimônio líquido	306.548	308.241	542.995	889.244	2.047.028
Total do passivo	646.751	669.982	590.427	1.472.508	3.379.668
Receita	6.060	14.964	1.364	14.237	36.625
Custos	(1.879)	(2.144)	(144)	(1.643)	(5.810)
Despesas Gerais e Administrativas	(965)	(2.663)	(499)	(12.818)	(16.945)
Resultado Financeiro	(7.091)	(13.357)	(1.731)	(27.770)	(49.949)
Resultado de equivalência patrimonial	-	(3.368)	4.412	(1.950)	(906)
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(1)	161	(87)	8.527	8.600
Lucro/Prejuízo líquido do período	(3.876)	(6.407)	3.315	(21.417)	(28.385)

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

	Consolidado				
	31/12/2020				
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos (a)	Total
Ativo					
Ativo circulante	37.691	20.669	11.121	85.310	154.791
Outros ativos não circulantes	34.063	161.599	255.966	21.959	473.587
Propriedades para investimento	444.906	492.650	223.920	823.835	1.985.311
Total do ativo	516.660	674.918	491.007	931.104	2.613.689
Passivo					
Passivo circulante	83.258	10.613	19.484	140.828	254.183
Passivo não circulante	152.415	347.839	24.910	470.787	995.951
Patrimônio líquido	280.987	316.466	446.613	319.489	1.363.555
Total do passivo	516.660	674.918	491.007	931.104	2.613.689

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

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

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

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings Centers	Edifícios Corporativos	Outros Ativos (a)	
Receita	4.849	18.239	1.620	13.108	37.816
Custos	(1.509)	(1.591)	(241)	(1.788)	(5.129)
Despesas Gerais e Administrativas	(239)	(1.985)	(287)	(8.873)	(11.384)
Resultado Financeiro	(4.017)	(12.572)	(724)	(15.600)	(32.913)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	-	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	(3.031)	21.098	(12.835)	5.232
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	(205)	(9)	(159)	(15)	(388)
Lucro/Prejuízo líquido do período	(1.121)	(949)	21.307	(26.003)	(6.766)

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

26. Eventos Subsequentes

Em 02 de julho de 2021, a Companhia aprovou a 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, a ser realizada no âmbito do programa de securitização aprovado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de maio de 2021, no valor de R\$ 125.000, com vencimento em 24 de junho de 2036.

As Debêntures serão vinculadas à 242ª série da 1ª emissão de CRI da Debenturista, os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, a ser coordenada pelo BR Partners Banco de Investimentos S.A.

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 junho de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 agosto de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Estatutário da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. no exercício de suas atribuições, e com base nos trabalhos realizados procederam à análise das Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 30 de junho de 2021, acompanhadas do Relatório Comentários de Desempenho da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação pela BDO RCS Auditores Independentes SS. Com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinam, por unanimidade, recomendar a sua aprovação pelo Conselho de Administração e o seu encaminhamento à Reunião do Conselho de Administração a ser realizada nessa data.

Mogi das Cruzes, 16 de agosto de 2021.

Djalma Soares dos Santos Junior
Coordenador

Rodolpho Amboss
Membro

José Luiz Acar Pedro
Membro

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

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

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 16 de agosto 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 junho de 2021.

Mogi das Cruzes, 16 de agosto de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho
Diretor Presidente

Luiz Henrique Peres
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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 junho de 2021; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no parecer emitido em 16 de agosto 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 junho de 2021.

Mogi das Cruzes, 16 de agosto de 2021.

André Luis de Oliveira Agostinho
Diretor Presidente

Luiz Henrique Peres
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores