

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e
consolidadas

Em 31 de dezembro de 2019

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTE AO ANO DE 2019

Mogi das Cruzes, 28 de setembro de 2020 – Controlada pela Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio, a HBR Realty Empreendimentos S.A. atua no segmento de desenvolvimento e locação de propriedades comerciais.

As informações contidas no relatório da administração 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.

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






HBR_{3A}

HBR Malls

HBR Opportunities

- ComVem: plataforma dedicada ao desenvolvimento e administração de centros de conveniência estabelecidos majoritariamente em cidades de grande densidade demográfica e econômica.
- HBR 3A: plataforma dedicada ao desenvolvimento e administração de edifícios corporativos de categoria “AAA” nos principais eixos da cidade de São Paulo.
- HBR Malls: plataforma dedicada a aquisição, desenvolvimento e administração de shopping centers, fundamentalmente em cidades com apenas um ativo e que demonstrem potencial econômico.
- HBR Opportunities: plataforma que reúne os ativos de variadas classes, tais como built to suits, self storage, desenvolvimento e administração de hotéis, estacionamentos, dentre outras.

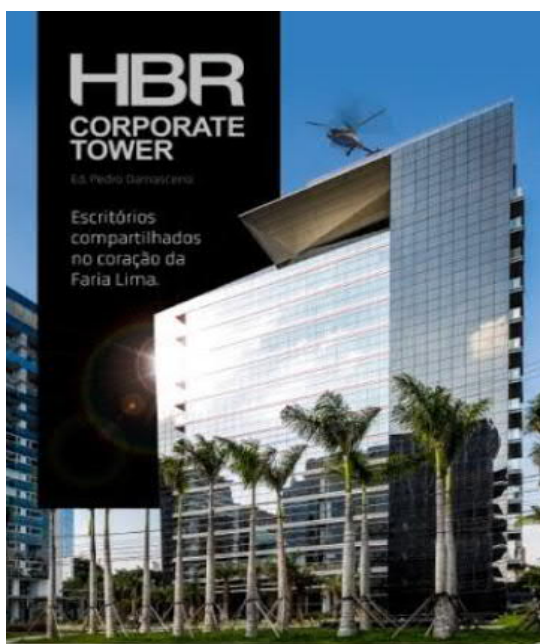
Atualmente, a Companhia conta com um portfólio de 29 ativos que representam 209.770 m² de área bruta locável, sendo 138.490 m² próprios.

Plataforma	Ativos	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	ABL Própria %
 ComVem	19	18.730	16.720	89%
HBR _{3A}	2	17.380	12.890	74%
 HBR Malls	3	113.360	59.100	52%
 HBR Opportunities	5	60.300	49.780	83%
Total Ativos	29	209.770	138.490	66%

PRINCIPAIS PROJETOS ENTREGUES EM 2019

A Companhia entregou o empreendimento icônico da plataforma HBR 3A, o edifício corporativo categoria “AAA” – Leed Greenbuilding na Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal endereço para escritórios deste perfil em São Paulo.

O HBR 3A Faria Lima conta com área bruta locável de 13.500 m², sendo 9.000 m² própria da Companhia. Além disso, o empreendimento foi entregue com a área bruta locável 100% comercializado



HBR Corporate Tower – Faria Lima-SP

O HBR Corporate Tower Faria Lima recebeu ainda o Prêmio Master Imobiliário, promovido pelo Secovi-SP e pela Fiabci/ Brasil, e reconhecido como o “Oscar do Mercado Imobiliário Brasileiro”, com destaque pela categoria Empreendimento, em virtude dos conceitos de ambientes dedicado a espaços compartilhados, certificações categoria Leed e soluções de sustentabilidade adotadas. O empreendimento se tornou uma referência na Avenida Brigadeiro Faria Lima.

Além do empreendimento da plataforma HBR 3A, o ano de 2019 foi marcado pela aquisição de 100% do empreendimento Suzano Shopping, em agosto de 2019, e em meados de outubro concluiu a venda de 45% para dois Fundos Imobiliários, gerando assim um alto retorno na transação.

O Empreendimento somou área bruta locável de 25.021 m², sendo 12.385 m² a parte própria, após a venda dos 45% para os fundos imobiliários, que buscavam estreitar a parceria com a Companhia por acreditar na sua capacidade de gestão e de extrair valor do ativo.

A aquisição do Suzano Shopping agrega importante valor para a Companhia, e permitirá adicionar muito valor através das melhorias, mudança de mix e investimentos na revitalização do ativo.



Suzano Shopping, em Suzano-SP



PRÓXIMAS ENTREGAS

Além dos ativos já em desenvolvimento no portfólio, a Companhia deu início à construção e comercialização de outros dois importantes projetos, o ComVem

Urupema, com área bruta locável de 9.990 m², sendo 100% da Companhia, e o Hotel W São Paulo, um icônico empreendimento que contará com 179 apartamentos, situado no coração do Itaim, local premium de São Paulo.

Ambos projetos somarão área bruta locável de 19.635 m² ao portfólio da Companhia, e possuem previsão de entrega em 2022 e 2023 respectivamente.



ComVem Urupema, em Mogi das Cruzes-SP



Hotel W São Paulo, com 179 apartamentos, Itaim-SP



DADOS OPERACIONAIS

Pandemia - Covid-19

O primeiro semestre de 2020 trouxe um evento inédito para o mercado como um todo, que provocou relevantes impactos em todos os setores da economia e em como a sociedade se relaciona, a pandemia do Covid19.

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.

Medidas foram implementadas na intensificação dos protocolos de higiene e limpeza 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 priorizar a saúde das pessoas envolvidas bem como os compromissos empresariais.

O compromisso empresarial da Companhia é ter os Shoppings prontos para retomada de suas atividades assim que as autoridades permitirem, e quando isso acontecer, dentro de rigorosos protocolos de segurança, de forma a ter ambientes saudáveis e para propiciar bem-estar para clientes, colaboradores e parceiros de negócios.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção estão com suas obras em andamento, seguindo rigorosamente o cronograma de execução pelas construtoras contratadas, bem como seguindo os protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

Dentre as medidas de enfrentamento da crise, a Companhia instituiu o teletrabalho, com o objetivo de reduzir as atividades nos escritórios, sendo que o escritório de São Paulo permaneceu fechado durante os meses de abril e maio, retornando em 15 de junho de 2020 suas atividades parcialmente, de acordo com as normas emitidas pelas autoridades sanitárias do estado e município.

Até a presente data, a Companhia não possui uma mensuração exata dos possíveis impactos que a nova pandemia pode trazer para a mensuração de seus ativos e passivos em 2020, contudo efetuou uma sensibilidade nas avaliações no shoppings, ativos mais afetados pela Pandemia, e nessa sensibilidade estimou uma redução do valor justo dos referidos ativos no montante aproximado de R\$ 33.000, o registro e confirmação dessa estimativa se dará no momento da revisão anual dos valores justos das propriedades para investimento, as quais serão realizadas por avaliadores externos independentes. A opção pelo não registro nas informações contábeis trimestrais de 30 de junho de 2020 se dá pela incerteza do tempo de duração das restrições para definição dos referidos impactos. A Companhia reforça

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

Destaques Operacionais

Em junho de 2019, adquirimos o terreno na Rua João Moura com a Teodoro Sampaio, com área de 5.076,46 m², que abrigará o empreendimento HBR 3A Corporate Tower Pinheiros, com área bruta locável de 18.720 m², além de um ComVem com área bruta locável de 2.900 m².

Em agosto de 2019, adquirimos 100% do Suzano Shopping, único em sua região e estratégico para a Companhia fechar seu macro ambiente de atuação do Mogi Shopping. Empreendimento apresenta potencial relevante de expansão de receitas com investimentos em melhorias, mix de lojas, corte de despesas e espaço para futuras incorporações no entorno do complexo. Compostos por 113 lojas, 7 âncoras, 13 megalojas e 93 lojas satélites, 16 operações de Fast Food, 5 salas de Cinema e 1.700 vagas de estacionamento, o empreendimento conta com ABL de 25.021,61 m², e ocupação de 96%.

Um aspecto relevante da aquisição do Suzano Shopping, a Companhia foi provocada por dois Fundos de Investimento Imobiliários para adquirirem uma fração do mesmo. Ao final, em meados de outubro de 2019, a Companhia firmou acordo para venda de 45% do empreendimento por um valor bruto de R\$ 129,9 milhões de reais. Já o valor líquido foi de R\$25,1 milhões de reais, deduzindo o custo histórico de aquisição da fração vendida.

Essa transação, somada à realizada em 2018 com a venda de uma fração do Hotel W São Paulo, mostra a capacidade de reciclagem de capital realizada pela Companhia, de forma recorrente e como parte do seu negócio.

Aquisição de Ativos

No dia 17 de agosto de 2020, a HBR contratou a aquisição de 18 (dezoito) ativos da Helbor no valor total de R\$132.140. Entretanto, a contratação em referência ainda não produz efeitos, dado que sua efetiva implementação está sujeita: (i) à confirmação do valor atribuído aos ativos adquiridos; e (ii) à verificação de

determinadas condições suspensivas, incluindo, entre elas, a obtenção de recursos pela Companhia no âmbito da sua pretendida oferta pública inicial de distribuição de ações.

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RECEITA BRUTA

A receita bruta no ano de 2019 totalizou R\$75.745, aumento de 18,3% comparada ao exercício anterior.

A tabela a seguir apresenta a abertura da receita bruta, dividida entre receitas de aluguel e receitas de taxa de administração:

	2019	2018	2019 x 2018
Receita de aluguel	74.816	62.076	20,5%
Taxa de administração	929	1.948	-52,3%
Receita Bruta	75.745	64.024	18,3%

A evolução acima é reflexo dos novos ativos adicionados ao portfólio de propriedades em operação pela Companhia, o que anualmente se repete, pois, a Companhia está sempre desenvolvendo ou adquirindo novos ativos para seu portfólio.

RECEITA LÍQUIDA

Em relação a receita líquida, no ano de 2019 totalizou R\$67.950, o que corresponde um aumento de 18,6% ao ano de 2018.

	2019	2018	2019 x 2018
Receita bruta	75.745	64.024	18,3%
Deduções da receita	(2.525)	(1.615)	56,3%
Tributos sobre as receitas	(5.270)	(5.126)	2,8%
Receita Líquida	67.950	57.283	18,6%

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Em 2019, as despesas gerais e administrativas atingiram (R\$14.294), aumento de 23,1% em relação a 2018.

	2019	2018	2019 x 2018
Despesas com pessoal	(4.468)	(3.717)	20,2%
Serviços profissionais	(6.015)	(4.779)	25,9%
Depreciação e amortização	(1.356)	(1.244)	9,0%
Despesas gerais	(2.455)	(1.868)	31,4%
Despesas Gerais e Administrativas	(14.294)	(11.608)	23,1%

OUTRAS DESPESAS E RECEITAS

- a) Receitas e despesas de variação do valor justo de propriedades para investimento:

	2019	2018	2019 x 2018
Resultado de avaliação patrimonial	193.456	145.596	32,9%
Valor justo de propriedades para investimento	193.456	145.596	32,9%

- b) Outras receitas e despesas

	2019	2018	2019 x 2018
Resultado de venda de participação	26.617	15.981	66,6%
Outras provisões	(780)	(556)	40,3%
Outras despesas e receitas	(15.751)	44	-35897,7%
Outras Despesas e Receitas	10.086	15.469	-34,8%

RESULTADO FINANCEIRO

No exercício de 2019, as receitas financeiras totalizaram R\$7.222 frente R\$1.941 em 2018, aumento de 272,1% em relação a 2018.

Já as despesas financeiras encerraram 2019 em (R\$54.183), aumento de 32,6% comparado a 2018.

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

	2019	2018	2019 x 2018
Receitas de aplicações financeiras	3.474	1.442	140,9%
Variação monetária ativa	3.296	172	1816,3%
Outras receitas financeiras	452	327	38,2%
Receitas Financeiras	7.222	1.941	272,1%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(51.347)	(38.953)	31,8%
Variação monetária passiva	(1.598)	(1.426)	12,1%
Despesas bancárias	(242)	(144)	68,1%
Outras despesas financeiras	(996)	(328)	203,7%
Despesas Financeiras	(54.183)	(40.851)	32,6%
Resultado Financeiro	(46.961)	(38.910)	20,7%

O aumento das despesas financeiras deve-se ao fato de a Companhia trabalhar com alavancagem no âmbito dos projetos, sejam ele desenvolvimentos ou aquisições, o que naturalmente gera maior despesas financeiras, porém todas voltadas para os ativos e de longo prazo.

LUCRO DO EXERCÍCIO

Em 2019, o lucro líquido da Companhia atingiu R\$193.940, aumento de 64,5% comparado ao lucro líquido obtido em 2018 de R\$117.885

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.

	2019
Resultado antes IR e CS	277.252
(-) Receitas Financeiras	(7.222)
(+) Despesas Financeiras	54.183
(+) Depreciação e Amortização	1.356
EBITDA	325.569
Receita Líquida	67.950
Margem EBITDA	479%
(+/-) Outras Receitas e Despesas	(10.086)
(+/-) Resultado de Avaliação Patrimonial	(193.456)
(+/-) Resultado em Participações Societárias	(77.127)
EBITDA Ajustado	44.900
Receita Líquida	67.950
Margem EBITDA Ajustado	66%

GERAÇÃO DE CAIXA DA COMPANHIA

Segue o demonstrativo de geração de caixa da Companhia:

	2019
Dívida Líquida (Início do Período)	372.409
Dívida Líquida (Final do Período)	596.402
Cash Burn (Geração de Caixa)	223.993
Aumento de Capital	-
Dividendos	-
Cash Burn (Geração de Caixa) ex-dividendos e ex-aumento de capital	223.993
Endividamento Total	729.128
Disponibilidades	132.726
Dívida Líquida	596.402
Patrimônio Líquido Consolidado	1.384.673
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	43%

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

- Disponibilidades – somatório do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e contas correntes

- 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 de caixa, aplicações financeiras e contas correntes.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (BDO RCS Auditores Independentes S/S., "BDO") foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras de 2019. A Companhia não contratou nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria até 31 de dezembro de 2019.

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.

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião

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

Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 2.3.20 às demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, que descreve a reapresentação dessas demonstrações, em virtude de aprimoramento de divulgação da demonstração do resultado, do resultado abrangente e notas explicativas. Em 25 de agosto de 2020, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas. Consequentemente, o presente relatório substitui o anteriormente apresentado. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração a valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de propriedades para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 27.430 mil na Controladora e R\$ 1.809.332 mil no Consolidado. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros. Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, o julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas nas Notas Explicativas nºs 2.3.8, 2.3.16 e 7, para as quais eventual mudança poderia gerar impacto relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

Cumprimento de cláusulas restritivas (covenants)

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nºs 8.4 e 9.6, a Companhia possui contratos de empréstimos e debêntures com cláusulas de vencimento antecipado pelo não cumprimento de determinados índices financeiros e não financeiros, bem como pelo descumprimento de certas obrigações operacionais, tais como vencimento antecipado de outras obrigações financeiras em valores determinados. Por ser um assunto que pode alterar de maneira significativa a apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, consideramos como risco significativo em nossa abordagem de auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos avaliadores externos. Analisamos a sensibilidade sobre tais premissas para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2019.

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

Resposta da auditoria ao assunto

Executamos procedimentos de auditoria referentes a análise dos contratos de empréstimos e debêntures e identificação de cláusulas restritivas atreladas aos índices financeiros e de cláusulas restritivas atreladas a aspectos não financeiros, incluindo recálculo dos referidos índices, além de avaliação em relação a adequação das divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas nas Notas Explicativas nºs 8.4 e 9.6.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os cálculos e as análises efetuadas sobre as cláusulas restritivas estão de acordo com as cláusulas previstas nos contratos.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes às demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 17 de agosto de 2020, sem qualquer modificação.

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

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

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

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

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

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



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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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



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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2020.



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



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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	35.231	27.552	59.765	42.938
Títulos e valores mobiliários	3.2	17.707	-	72.961	-
Contas a receber	4	2.022	11.573	15.528	21.885
Adiantamentos diversos	-	100	36	11.805	6.870
Tributos a recuperar	5	5.907	3.769	6.676	5.336
Outros ativos	-	19	17	1.183	740
Total do ativo circulante		60.986	42.947	167.918	77.769
Não circulante					
Tributos diferidos	13.1	3.261	3.261	21.315	21.281
Outros ativos	-	-	-	3.498	3.633
Investimentos	6.1.2 e 6.2.2	1.249.641	896.455	362.377	204.579
Propriedades para investimento	7	27.430	30.878	1.795.662	1.374.697
Imobilizado e intangível líquido	-	269	6.907	3.655	9.919
Total do ativo não circulante		1.280.601	937.501	2.186.507	1.614.109
Total do ativo		1.341.587	980.448	2.354.425	1.691.878

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares reais)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	19.561	30.602	40.147	55.019
Debêntures	9	10.462	-	21.759	-
Fornecedores	-	34	84	314	241
Obrigações trabalhistas e tributárias	-	2.302	416	5.757	2.015
Outros passivos	11	3.334	3.482	3.642	5.006
Dividendos a pagar	13.7	39	39	39	39
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	-	-	22.834	29.594
Total do passivo circulante		35.732	34.623	94.492	91.914
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	3.869	1.151	371.739	360.328
Debêntures	9	141.987	-	295.483	-
Contas a pagar de aquisição de imóveis	10	24.531	-	150.743	118.258
Provisão para tributos diferidos	13.2	3.944	5.116	52.338	59.943
Provisão para perda de investimentos	6.1.2	16.131	19.294	-	-
Outros passivos	11	3.298	2.109	4.957	2.645
Total do passivo não circulante		193.760	27.670	875.260	541.174
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	591.522	591.522	591.522	591.522
Ajuste de avaliação patrimonial	14.3	103.441	103.441	103.441	103.441
Transações de capital	14.2	2.091	2.091	2.091	2.091
Reserva de lucros	14.4	415.041	221.101	415.041	221.101
Prejuízos acumulados		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido controladora		1.112.095	918.155	1.112.095	918.155
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	272.578	140.635
Total patrimônio líquido		1.112.095	918.155	1.384.673	1.058.790
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.341.587	980.448	2.354.425	1.691.878

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita líquida	15	4.035	3.407	67.950	57.283
Custos	16	(849)	(581)	(7.544)	(4.848)
Lucro bruto		3.186	2.826	60.406	52.435
Despesas e receitas					
Despesas gerais e administrativas	17	(9.998)	(8.189)	(14.294)	(11.608)
Despesas comerciais	-	(397)	(363)	(1.709)	(870)
Despesas tributárias	-	(449)	(413)	(859)	(589)
Outras despesas e receitas	18.2	10.057	15.534	10.086	15.469
Variação do valor justo de propriedades para investimento	18.1	(3.448)	3.310	193.456	145.596
Resultado de equivalência patrimonial	6.1.2 e 6.2.2	204.644	165.677	77.127	42.822
Resultado antes do resultado financeiro		203.595	178.382	324.213	243.255
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(10.521)	(1.029)	(54.183)	(40.851)
Receitas financeiras	19	1.538	997	7.222	1.941
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		194.612	178.350	277.252	204.345
Imposto de renda e contribuição social correntes	20	(1.844)	-	(6.890)	(1.756)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	1.172	(465)	8.133	(10.962)
Lucro líquido do exercício		193.940	177.885	278.495	191.627
Lucro líquido do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores				193.940	177.885
Acionistas não controladores				84.555	13.742
				278.495	191.627
Lucro líquido básico diluído por ação (em reais)	14.5	0,99	0,91		

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores expressos em milhares reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	193.940	177.885	278.495	191.627
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	193.940	177.885	278.495	191.627
Total do resultado do exercício atribuível a:				
Acionistas controladores			193.940	177.885
Acionistas não controladores			84.555	13.742
Resultado abrangente do exercício			278.495	191.627

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em
31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares Reais)

	Notas	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Transações de capital	Reserva de lucro			Total de reserva de lucro	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
					Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Reserva de lucros					
Saldo em 31 de dezembro de 2017 (Reapresentado)		574.522	103.441	(4.570)	2.185	10.502	31.504	44.191	-	717.584	81.787	799.371
Lucro líquido do exercício (reapresentado)		-	-	-	-	-	-	-	177.885	177.885	13.742	191.627
Integralização de capital - com recursos	14.1	17.000	-	-	-	-	-	-	-	17.000	-	17.000
Transações de capital	14.2	-	-	6.661	-	-	-	-	-	6.661	-	6.661
Efeito de mudanças na participação em controladas (compras e vendas)		-	-	-	-	-	-	-	(975)	(975)	-	(975)
Constituição de reserva legal	14.4.4	-	-	-	8.894	-	-	8.894	(8.894)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	14.4.4	-	-	-	-	42.004	-	42.004	(42.004)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	14.4.4	-	-	-	-	-	126.012	126.012	(126.012)	-	-	-
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.106	45.106
Saldo em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)		591.522	103.441	2.091	11.079	52.506	157.516	221.101	-	918.155	140.635	1.058.790
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	193.940	193.940	84.555	278.495
Constituição de reserva legal	14.4.4	-	-	-	9.697	-	-	9.697	(9.697)	-	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	14.4.4	-	-	-	-	46.061	-	46.061	(46.061)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	14.4.4	-	-	-	-	-	138.182	138.182	(138.182)	-	-	-
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.388	47.388
Saldo em 31 de dezembro de 2019		591.522	103.441	2.091	20.776	98.567	295.698	415.041	-	1.112.095	272.578	1.384.673

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	194.612	178.350	282.919	204.345
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	17	1.067	1.356	1.244
Resultado de equivalência patrimonial	6.1.2 e 6.2.21	(204.644)	(77.127)	(42.822)
Encargos sobre financiamentos não liquidados		11.776	54.060	1.348
Baixa de investimentos		3.841	-	-
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis		531	1.616	4.622
Baixa de propriedades para investimento	7	98.649	128.528	1.800
Efeito de mudanças na participação em controladas (compras e vendas)		-	-	(975)
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa		-	381	633
Variação do valor justo de propriedades para investimento	7 e 18.1	3.448	(193.456)	(145.596)
Resultado do exercício ajustado		109.280	198.277	24.599
Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos				
Contas a receber		9.551	5.976	(13.832)
Adiantamentos		(64)	(4.935)	(6.092)
Tributos a recuperar		(2.138)	(1.340)	(3.503)
Outros ativos		(2)	(308)	(986)
Fornecedores		(50)	73	(576)
Obrigações trabalhistas e tributárias		1.885	3.742	(69)
Outros passivos		1.041	948	(4.539)
Caixa líquido aplicado (gerados) pelas atividades operacionais		119.503	202.433	(4.998)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.844)	(6.396)	(2.526)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos		(166.194)	(80.671)	(38.370)
Transações de capital		-	-	6.661
Dividendos recebidos		5.449	-	4.617
Títulos e valores mobiliários		(17.707)	(72.961)	-
Acrécimo do ativo imobilizado e intangível		5.571	4.908	(1.734)
Propriedade para investimento		(98.649)	(356.037)	(13.478)
Aquisições de imóveis		24.000	57.000	7.135
Redução de capital - em controladas		5.200	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(242.330)	(447.761)	(35.169)
Fluxo de caixa de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos		288.618	583.015	34.282
Pagamentos de empréstimos e financiamentos		(156.268)	(323.294)	(16.991)
Pagamento de aquisições de imóveis		-	(32.891)	(10.766)
Efeito das participações acionistas não controladores		-	41.721	45.106
Integralização de capital com recursos		-	-	17.000
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		132.350	268.551	68.631
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		7.679	16.827	25.938
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	3.1	27.552	42.938	17.000
No final do exercício	3.1	35.231	59.765	42.938
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa		7.679	16.827	25.938

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações do valor adicionado para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores expressos em milhares reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
1. Receitas				
1.1 Receitas com aluguel de imóveis próprios	3.559	1.889	72.291	60.461
1.2 Taxa de administração	929	1.948	929	1.948
1.3 Ajuste valor justo propriedades para investimentos	(3.448)	3.310	193.456	145.596
	1.040	7.147	266.676	208.005
2. Insumos				
2.1 Custo de aluguel de imóveis	(849)	(581)	(7.542)	(4.847)
2.2 Custo de mercadorias vendidas	-	-	(2)	(1)
3. Valor Adicionado Bruto	191	6.566	259.132	203.157
4. Retenções				
4.1 Depreciação e amortização	(1.067)	(1.050)	(1.356)	(1.244)
	(1.067)	(1.050)	(1.356)	(1.244)
5. Valor Adicionado Líquido produzido (3-4)	(876)	5.516	257.776	201.913
6. Valor Adicionado Recebido em Transferencia				
6.1 Resultado de participações societárias	204.644	165.677	77.127	42.822
6.2 Receitas Financeiras	1.538	997	7.222	1.941
	206.182	166.674	84.349	44.763
7. Valor Total Adicionado a Distribuir (5+6)	205.306	172.190	342.125	246.676
8. Distribuição do Valor Adicionado				
8.1 Pessoal				
8.1.1 Remuneração direta	2.779	2.390	2.904	2.479
8.1.2 Benefícios	607	462	661	515
8.1.3 FGTS	183	164	191	170
	3.569	3.016	3.756	3.164
8.2 Impostos Taxas e Contribuições				
8.2.1 Federais	2.201	1.754	5.484	18.894
8.2.2 Estaduais	-	-	1	1
8.2.3 Municipais	38	73	94	73
	2.239	1.827	5.579	18.968
8.3 Juros e Aluguel				
8.3.1 Juros	10.470	1.029	53.261	40.850
8.3.2 Aluguéis	-	-	-	-
8.3.3 Outras	(4.912)	(11.567)	1.034	(7.933)
	5.558	(10.538)	54.295	32.917
8.4 Remuneração de Capitais Próprios				
8.4.1 Absorção do lucro acumulado	193.940	177.885	193.940	177.885
8.4.2 Prejuízo do exercício	-	-	-	-
8.4.3 Participação de acionistas não controladores (em controladas)	-	-	84.555	13.742
	193.940	177.885	278.495	191.627
Total distribuição do valor adicionado	205.306	172.190	342.125	246.676

"As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas."

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(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 fechado 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.

A Companhia e suas controladas estão presentes em 24 cidades brasileiras, nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Pernambuco, Ceará, Mato Grosso e Paraná, tendo como atividades preponderantes: (i) aquisição, (ii) administração, (iii) desenvolvimento, (iv) locação e (v) gestão de prédios corporativos, shopping centers, estacionamentos, *strip malls*, galpões industriais e hotéis. A Companhia e suas controladas passaram a atuar com consultoria de fundos de investimentos imobiliários e também contratam e gerenciam a construção de imóveis que serão acrescidos ao portfólio para locação.

A Companhia mantém cerca de 80 operações no Brasil, como shopping centers, *malls*, lajes corporativas, hotéis, estacionamentos, galpões, *self storage*, *one to one lease*, *built to suit* e *sale lease back*. Lastreada pela tradição de sua controladora, que possui 60 anos de existência, a Companhia desenvolveu soluções para marcas como Bradesco, Burger King, Decathlon, Pirelli e TIM, entre outras, e criou oportunidades de negócios em centros de compras em funcionamento localizados em Mogi das Cruzes (SP), Olinda (PE), e Suzano (SP), e um novo Shopping em construção em Mogi.

Possui 13 centros de conveniência com a marca ComVem, em operação em Taubaté, São José dos Campos, Sorocaba, Mogi das Cruzes, São Paulo, ABC, São Vicente, além dos que estão em fase de desenvolvimento.

Em fase de execução, o Shopping Patteo Urupema nasceu com o objetivo de revitalizar o centro de Mogi das Cruzes, a territorialmente maior e mais antiga cidade da Zona Leste da Grande São Paulo, região tradicional de comércio, gerando até 2 mil vagas de emprego.

A Companhia e suas controladas também contratam e gerenciam a construção de imóveis que serão acrescidos ao portfólio para locação.

A Companhia tem múltiplas classes de ativos que a torna flexível para alocar capital nas suas diferentes plataformas conforme surjam as oportunidades e conforme o momento de mercado de cada uma das classes de ativos. A Companhia segrega as estratégias em quatro grandes segmentos:

ComVem (Centros de conveniências)

Um mix predominantemente de atividades de serviços e conveniência, segmentos que possuem como qualidade a grande recorrência de compra. Os Comvem são empreendimentos que se caracterizam pela localização em bairros centrais, que contam com grande visibilidade, segurança, mix de lojistas diversificado e baixos custos de condomínio e ocupação. Por estas características, os Comvem são ativos demandados por segmentos de farmácia, fast-food, mercados além de diversos tipos de prestadores de serviços.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Shoppings

Os shoppings são localizados fora das metrópoles e tendem a ser destino dos consumidores não somente pelas atividades de varejo, mas principalmente pelo componente de lazer. Como consequência, atividades de alimentação, recreação e serviços são mais representativas no mix de lojas nos shoppings da Companhia do que nos ativos de concorrentes em grandes cidades. Estas características conferem à estratégia da Companhia uma maior resiliência de fluxo de consumidores em momentos de crise além de menor ameaça de competição do *e-commerce*.

A Companhia tem extensa expertise na melhoria do mix de lojas, ampliação do leque de serviços e opções de lazer, realização de expansões e reformas que maximizam os resultados dos shoppings e a experiência do consumidor, além do aproveitamento do potencial imobiliário dos ativos.

Corporativo – (Lajes corporativas de alto padrão (AAA))

É uma plataforma concebida para o desenvolvimento e gestão de lajes corporativas de alto padrão.

Outros ativos

A Companhia engloba em nesse item outras classes de ativos como hotéis, empreendimentos *built-to-suit*, *sales-lease-back*, *self-storage* e estacionamentos.

Abaixo demonstramos um resumo dos principais ativos:

Empresa	Empreendimento	Situação em 31/12/2019	Segmento	Local	Tipo de consolidação
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Tower	Operação	Corporativo	SP	Controlada em conjunto
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	Call Center	Operação	Outros	SP	Controlada
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	Galpão	Operação	Outros	SP	Controlada
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wrobel	Em desenvolvimento	ComVem	RJ	Controlada
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Shopping Patteo Olinda	Operação	Shopping	PE	Controlada em conjunto
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	W São Paulo	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	Anália Franco	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Bosque Maia	Obras em Andamento	Comvem	SP	Controlada
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Santana	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Mogi Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Wide	Obras em Andamento	Corporativo	SP	Controlada
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Power Center	Em desenvolvimento	ComVem	SP	Controlada
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Patteo Urupema	Em desenvolvimento	Shopping	SP	Controlada
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	Suzano Shopping	Operação	Shopping	SP	Controlada
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	João Moura	Em desenvolvimento	Corporativo	SP	Controlada

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

2.1. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais da controladora foram preparadas e estão apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária, previstas na Lei nº 6.404/76 com alterações da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e os pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 as demonstrações contábeis da controladora e do consolidado estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade – IFRS.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

As demonstrações contábeis individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações contábeis. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações contábeis, o exercício de 31 de dezembro de 2018 comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais do relatório financeiro (“IFRS”).

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

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

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

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

2.2. Aprovação das demonstrações contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 28 de setembro de 2020, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações contábeis.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.3. Continuidade operacional

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

Exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante	60.986	42.947	167.918	77.769
(-) Passivo circulante	35.732	34.623	94.492	91.914
Capital circulante líquido	25.254	8.324	73.426	(14.145)

2.4. Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas são compostas pelas demonstrações contábeis da HBR Realty e suas controladas em 31 de dezembro de 2019 e 2018. As controladas do grupo estão apresentadas a seguir:

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2019	31/12/2018
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	90,00%	90,00%
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	56,00%	56,00%
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	60,16%	60,16%
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00%	90,00%
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.(a)	Integral	90,00%	99,99%
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	80,00%	80,00%
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	50,00%	50,00%
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	79,37%	79,37%
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	30,00%	30,00%
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Razão social – Controladas	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2019	31/12/2018
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	90,00%	90,00%
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.(b)	Integral	90,00%	99,99%
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	Integral	99,99%	-
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	Integral	99,99%	-
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	Integral	99,99%	-
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	Integral	50,00%	-
HBR Estacionamento Ltda.	Integral	99,99%	99,99%
HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. (c)	Integral	99,99%	-
Suzano Estacionamento Ltda. (c)	Integral	99,99%	-
Suzano Energy Equipamentos Ltda.(c)	Integral	40,00%	-
Suzano Water Equipamentos Ltda.(c)	Integral	40,00%	-

- (a) Redução da participação societária no período decorrente de transação entre sócios.
- (b) Redução da participação societária no período decorrente de transação com terceiros.
- (c) Sociedades constituídas no período.
- (d) Aquisição de participação societária no período.

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

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

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

Razão social – Controladas em conjunto	Tipo de consolidação	% Participação	
		31/12/2019	31/12/2018
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda	Não consolidada	66,66%	66,66%
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	Não consolidada	55,00%	55,00%
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	Não consolidada	50,00%	50,00%
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	Não consolidada	50,00%	50,00%

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.6. Principais práticas contábeis

2.6.1. Reconhecimento da receita líquida

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

Receita de aluguel

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

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

Receita com prestação de serviços

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

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

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

Receita com estacionamento

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

2.6.3. Contas a receber

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

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

2.6.4. Tributos a recuperar

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

2.6.5. Investimentos em controladas

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

2.6.6. Propriedades para investimento

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

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

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

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

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia contratou laudos técnicos de avaliação por meio de empresas qualificadas e sem qualquer tipo de vínculo. Os laudos obtidos foram revisados pela Companhia para que os valores dos ajustes pudessem ser reconhecidos com suficiente segurança.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

2.6.8. Tributos

Tributos indiretos (PIS, COFINS, ISS)

Para as empresas que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. O Imposto Sobre Serviços – ISS é calculado pelas alíquotas entre 2% a 5%, o percentual altera de acordo com cada município.

Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

- Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

- Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

2.6.9. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.6.10. Contas a pagar de aquisições de imóveis

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

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

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

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

2.6.13. Ativos e passivos contingentes

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

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

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

2.6.14. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

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

Estimativas e premissas

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

b) Valor justo das propriedades para investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.6.15. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento inicial e mensuração

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

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

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

b) Mensuração subsequente

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

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

Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

c) Desreconhecimento (baixa)

Ativos financeiros

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

d) Apresentação líquida dos instrumentos financeiros

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

e) Valor justo dos instrumentos financeiros

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

2.6.16. Informações por segmento

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

2.6.17. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações adotados em 2019

(i) IFRS 16 / CPC 06 (R2) - Arrendamentos

Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor os seguintes pronunciamentos e interpretações: (i) IFRS 16 / CPC 06 (R2) - Arrendamentos. A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

A IFRS 16 substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuaram sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício.

A Companhia não possui outros arrendamentos, sujeitos ao escopo da nova norma, desta forma, não reconheceu ativos de direito de uso e passivos de arrendamento.

(ii) ICPC 22 / IFRIC 23 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação ICPC 22 esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro. A Administração da Companhia deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A interpretação foi aprovada em 21 de dezembro de 2018 e entrou em vigência em 1º de janeiro de 2019. Na avaliação da Administração da Companhia, não há impactos significativos em decorrência da interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de Tribunais Administrativos e Judiciais.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2.6.18. Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações emitidas e não vigentes

O IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2020, ou após que ainda não tiveram as devidas alterações nas normas contábeis brasileiras e em seus respectivos pronunciamentos, e a Companhia apresenta abaixo a avaliação dos impactos da adoção destas normas em suas demonstrações contábeis:

(i) IFRS 3 / CPC 15 - Combinação de Negócios

Alteração da norma IFRS 3 – Definição de negócio. Esclarece aspectos para a definição de negócio, de forma a esclarecer quando uma transação deve ter tratamento contábil de combinação de negócios ou aquisição de ativos. Esta alteração na norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia entende que não há possíveis eventos futuros de combinações de negócios ou aquisição de ativos, que podem gerar impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

(ii) IAS 1 e IAS 8 – CPC 26 / CPC 23 - Apresentação das demonstrações contábeis / políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro

Alteração das normas IAS 1 e IAS 8 – Definição de materialidade, esclarece aspectos de materialidade para o enquadramento da norma contábil onde este conceito é aplicável. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

(iii) IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 - CPC 48 / CPC 40 – Instrumentos financeiros - Evidenciação

Alteração das normas IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7 – Reforma da taxa de juros, esclarece aspectos relacionados a taxa de juros em instrumentos financeiros de hedge. Estas alterações de normas são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

(iv) IAS 1 / CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis

Alteração da norma IAS 1 – Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante, esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2020. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

2.3.20. Reapresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em conexão com o registro público de oferta de ações da Companhia, em atendimento às exigências ao Ofício-Conjunto nº 159/2020-CVM/SRE/SEP e 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), a notas explicativas de 31 de dezembro de 2019 estão sendo reapresentadas, para o seu aperfeiçoamento, sem alteração nos valores divulgados anteriormente, decorrentes dos seguintes assuntos:

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Nota Explicativa nº 7 - Propriedades para investimento - Aprimoramento na divulgação do cálculo dos fluxos de caixa pelo método de Taxa Real.

Nota Explicativa nº 21 - Instrumentos financeiros e análise de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros - item (d) Análise de sensibilidade: Correção das projeções dos valores e taxas para o ano de 2020 em relação a deterioração dos ativos e passivos, decorrentes dos riscos de alta ou queda dos índices.

Nota Explicativa nº 25 – Divulgação do pagamento referente a compra do Shopping Suzano.

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

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	2.024	479	5.886	3.107
Aplicações financeiras (a)	33.207	27.073	53.879	39.831
	35.231	27.552	59.765	42.938

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

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aplicações financeiras (a)	-	-	9.166	-
Aplicações financeiras (b)	15.187	-	57.962	-
Aplicações financeiras (c)	2.520	-	5.833	-
	17.707	-	72.961	-

- (a) CDBs remunerados a taxa de até 100% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI");
(b) CDBs referentes à caução de carta fiança junto ao Banco Bradesco S.A., devido a emissão de Nota Promissória para a compra do Shopping Suzano.
(c) CDBs para composição do Fundo de Reserva e Garantia, vinculados ao Contrato de Emissão de Debêntures.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aluguéis a receber (a)	180	187	4.339	3.622
Créditos a receber (b)	403	403	403	403
Contas a receber Mogi Shopping (c)	-	-	7.515	6.985
Contas a receber Suzano Shopping (d)	282	-	1.903	-
Linearização da receita (e)	320	437	5.050	4.713
Outras contas a receber	32	6	735	73
Alienação de participações societárias (f)	829	10.564	829	10.564
Total	2.046	11.597	20.774	26.360
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa - PECLD	(24)	(24)	(5.246)	(4.475)
Total	2.022	11.573	15.528	21.885

Circulante	2.022	11.573	15.528	21.885
-------------------	--------------	---------------	---------------	---------------

- (a) Saldo a receber com empresas do grupo, onde maiores detalhes estão mencionados na nota explicativa nº 23.1.
- (b) Taxa de administração pela gestão financeira e contábil do Shopping Patteo Olinda;
- (c) Refere-se à parte proporcional da HBR 27, correspondente aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping Center;
- (d) Parte proporcional da HBR Realty e HBR 42 - Suzano Shopping Center correspondentes aos aluguéis a receber dos lojistas;
- (e) Adequação ao regime de competência, incluindo à parte relacionada ao aluguel linearizado da Helbor Empreendimentos S.A., conforme nota explicativa nº 23.1.
- (f) Venda de 10% da participação societária na HBR 42 – Suzano Shopping Center, conforme contrato de compra e venda de quotas e cessão de direitos celebrado em novembro de 2019.

Os contratos vigentes são atualizados anualmente pela variação do IGP-M substancialmente.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

Aging list	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
A Vencer	1.734	11.569	14.685	21.483
Vencidos até 30 dias	1	2	372	151
Vencidos de 30 a 60 dias	-	2	155	68
Vencidos de 61 a 90 dias	-	-	63	46
Vencidos de 91 a 120 dias	282	-	362	58
Vencidos de 121 a 180 dias	-	-	88	84
Vencidos de 181 a 365 dias	5	-	203	216
Vencidos há mais de 365 dias	24	24	4.846	4.254
Total	2.046	11.597	20.774	26.360
Perda esperada para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	(24)	(24)	(5.246)	(4.475)
Total	2.022	11.573	15.528	21.885

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação das perdas esperadas para créditos de liquidação duvidosa - PECLD estão demonstradas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2017	(24)	(3.842)
Reversões (constituições) – nota 17	-	(633)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2018	(24)	(4.475)
Reversões (constituições) – nota 17	-	(771)
Saldos PECLD em 31 de dezembro de 2019	(24)	(5.246)

As alterações introduzidas pelo CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos financeiros, define 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, a Companhia classificou todo o contas a receber conforme o título vencido mais antigo em uma matriz de provisão de perdas. Com isso, a totalidade do saldo do contas a receber é provisionado considerando o percentual desta faixa, inclusive o seu saldo a vencer. A Administração da Companhia entende que não ocorreu aumento significativo do risco de crédito desde o reconhecimento do saldo inicial até a data base, sendo suficiente a provisão constituída em 31 de dezembro de 2019.

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Tributos retidos a recuperar (a)	40	214	166	277
IRPJ e CSLL - Pagos antecipadamente (b)	2.377	3.221	2.658	4.573
IRPJ e CSLL – Saldo negativo (c)	3.490	334	3.852	486
Circulante	5.907	3.769	6.676	5.336

(a) Referem-se ao IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos na fonte, para futura compensação de impostos federais a recolher ou composição de saldo negativo;

(b) Referem-se a saldos de IRPJ e CSLL pagos antecipadamente durante o exercício pelas empresas tributadas pelo lucro real;

(c) Referem-se à saldo negativo de IRPJ e CSLL de exercícios anteriores que vem sendo utilizado mediante PERD/COMP, para pagamentos de tributos federais.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

6. Investimentos

6.1. Detalhes e composição dos investimentos – Controladora

6.1.1. Detalhes dos investimentos – Controladora

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	5.845	5.970	(79)	841
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	90.870	55.535	35.829	5.518
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	53.806	66.832	2.974	9.235
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	57.928	27.760	30.168	26.805
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	6.642	4.588	2.004	505
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	16.426	13.844	2.582	2.087
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	(13.518)	(14.217)	4	5
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	8.997	11.550	(2.804)	1.765
HBR Estacionamentos Ltda.	99,99	99,99	125.478	112.938	12.540	6.803
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	201.326	189.124	12.202	14.115
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4.396	4.891	(746)	553
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	99,99	19.241	21.206	(2.065)	129
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	20.745	11.728	4.917	4.225
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.355	3.310	(1.055)	(1.714)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	6.986	9.238	(3.103)	1.114
HBR 22 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	99,99	23.469	20.204	3.015	(6.414)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	22.591	21.928	664	2.908
HBR 24 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99	99,99	13.106	16.829	(5.022)	4.359
HBR 25 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	14.056	8.086	4.420	1.011
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	21.335	16.869	4.365	3.614
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	140.974	99.965	41.009	20.568
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	148	149	(1)	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	(2.615)	(4.030)	(885)	841

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13.877	6.474	4.203	(144)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	12.200	15.026	(5.926)	1.406
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5	6	(1)	(1)
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30,00	18.943	(3.498)	9.691	(4.836)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	14.499	31.557	(17.058)	18.726
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	34.612	58.808	(26.246)	27.961
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	562	574	(12)	(41)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	6	8	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	11	12	(1)	(146)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(1)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	220	392	(172)	(18)
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	99,99	24.822	9	6.763	(1)
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	8	9	(1)	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	15	9	(14)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5	7	(2)	(3)
HBR 46 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
Suzano Estacionamento Ltda.	99,99	-	563	-	553	-
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	181.392	-	104.237	-
Suzano Energy Equipamentos Ltda	40,00	-	-	-	-	-
Suzano Water Equipamentos Ltda	40,00	-	-	-	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	277.622	129.904	56.118	14.458
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	281.239	161.233	85.506	48.772
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	24.661	15.378	6.283	1.825
HBR 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	18.614	42.250	(30.636)	1.621

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

6.1.2. Composição dos investimentos - Controladora

	% - Participação		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00	60,00	3.287	3.582	(47)	505
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	90,00	90,00	82.228	49.981	32.246	4.967
HBR 4 Investimentos Imobiliários S.A.	65,00	65,00	34.974	43.441	1.933	6.003
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	52.135	24.984	27.152	24.125
HBR 8 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	6.641	4.588	2.003	505
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	9.199	7.753	1.446	1.169
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	99,99	99,99	(13.517)	(14.216)	4	1.956
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	8.996	11.549	(2.803)	1.765
HBR Estacionamentos Ltda.	99,99	99,99	125.466	112.927	12.539	6.802
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	60,16	60,16	121.118	113.777	7.341	8.440
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	3.956	4.402	(671)	498
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	99,99	17.320	21.204	(1.859)	129
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	16.596	9.383	3.933	3.380
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.355	3.310	(1.055)	(1.719)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	6.985	9.237	(3.102)	1.300
HBR 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	23.467	20.202	3.015	(5.643)
HBR 23 Investimentos Imobiliários S.A.	99,99	99,99	22.589	21.926	664	2.908
HBR 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13.105	16.827	(5.022)	4.359
HBR 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	7.028	4.043	2.210	506
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	21.332	16.867	4.365	3.613
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	111.891	79.342	32.548	16.325
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	148	149	(1)	(1)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	99,99	99,99	(2.614)	(4.029)	(885)	(671)
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	13.875	6.474	4.202	(144)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	12.199	15.024	(5.925)	1.406
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5	6	(1)	(1)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	% - Participação		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	30,00	30,00	5.683	(1.049)	2.907	(1.460)
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	14.498	31.554	(17.056)	18.724
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	34.609	58.803	(26.243)	27.959
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	562	574	(12)	(41)
HBR 37 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	6	7	(1)	(1)
HBR 38 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	11	12	(1)	(146)
HBR 39 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(1)
HBR 40 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	7	8	(1)	(1)
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	220	391	(172)	(18)
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	99,99	22.427	9	6.087	(1)
HBR 43 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	8	9	(1)	(1)
HBR 44 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	15	9	(14)	(1)
HBR 45 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5	7	(2)	(3)
HBR 46 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
HBR 47 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
Suzano Estacionamento Ltda.	99,99	-	563	-	553	-
HBR 49 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	8	-	(2)	-
HBR 51 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	50,00	-	90.712	-	52.119	-
Suzano Energy Equipamentos Ltda.	40,00	-	-	-	-	-
Suzano Water Equipamentos Ltda.	40,00	-	-	-	-	-
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	185.063	86.594	37.408	9.638
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	154.681	88.678	47.028	26.825
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	12.330	7.689	3.141	913
HBR 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	9.307	21.125	(15.318)	810
Total			1.233.510	877.161	204.644	165.677
Passivo não circulante - Provisão para perda com investimentos (a)			(16.131)	(19.294)		
Ativo não circulante – investimentos			1.249.641	896.455		
Total			1.233.510	877.161		

(a) Classificada como provisão para perda com investimentos (passivo) para cada exercício correspondente.

(b) Aquisição em 2019 de 50% de participação na empresa HBR 51

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

6.2. Detalhes e composição dos investimentos – Consolidado

6.2.1. Detalhes dos investimentos – Consolidado

	% - Participação		Patrimônio líquido		Lucro líquido/(prejuízo) do exercício	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	277.622	129.904	56.118	14.458
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	281.239	161.233	85.506	48.772
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	24.661	15.378	6.283	1.825
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	18.614	42.250	(30.636)	1.621
Estacionamento do Mogi Shopping	79,37	79,37	625	621	6.133	5.842
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	-	-	-

6.2.2. Composição dos investimentos - Consolidado

	% - Participação		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	66,66	185.063	86.594	37.408	9.637
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	154.681	88.678	47.028	26.825
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	12.330	7.689	3.141	913
HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	50,00	9.307	21.125	(15.318)	810
Estacionamento do Mogi Shopping	79,37	79,37	496	493	4.867	4.637
Estação Jardim Shopping	99,99	99,99	500	-	-	-
Total			362.377	204.579	77.127	42.822

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

6.3. Movimentação dos investimentos - Controladora

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	877.161	688.944
(+) Adições – Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	166.194	66.073
(-) Baixas (a)	(3.841)	(42.235)
(-) Redução de capital (b)	(5.200)	-
(-) Recebimento de dividendos (c)	(5.448)	(236)
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	204.644	165.677
(+/-) Outras movimentações	-	(1.062)
Saldo final	1.233.510	877.161

- (a) Em 2019 a Companhia efetuou a venda da participação na HBR 17 e HBR 42. Em 2018 a Companhia vendeu o montante de 25% da participação na HBR 15 e em 2018 o montante de 40% da HBR 33;
- (b) Refere-se à redução de capital na HBR 4 em novembro de 2019, conforme ata de reunião dos sócios;
- (c) Em 2019 ocorreram distribuições de lucros da HBR 2 e HBR 4, conforme Atas de reunião dos sócios. Em 2018 a Companhia efetuou distribuições de lucros da HBR 2, conforme ata de reunião dos sócios.

6.4. Movimentação dos investimentos – Consolidado

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	204.579	128.004
(+) Adições - Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) e integralização de capital	79.675	38.356
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial	77.127	42.822
(-) Recebimento de dividendos	-	(4.617)
(+) Saldo da conta de investimento do estacionamento Shopping Pátio Estação Jardim (b)	500	-
(+) Saldo da conta de investimento do Estacionamento Mogi Shopping (c)	496	-
(+/-) Outras movimentações	-	14
Saldo Final	362.377	204.579

- (a) Refere-se à distribuição de lucros do Estacionamento do Mogi Shopping à HBR 27.
- (b) Refere-se ao saldo do investimento líquido da HBR 36 do Shopping Patteo Estação Jardim.
- (c) Refere-se ao saldo do investimento líquido da HBR 27 do Estacionamento Mogi Shopping.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	30.878	27.567	1.374.697	1.217.423
(+) Adições (a)	-	1	18.651	6.304
(+) Aquisições (b)	98.649	-	337.386	7.174
(-) Baixas (c)	(98.649)	-	(128.528)	(1.800)
(+/-) Ajuste a valor justo (d)	(3.448)	3.310	193.456	145.596
Saldo Final	27.430	30.878	1.795.662	1.374.697

- (a) Refere-se a obras e benfeitorias nos imóveis da HBR 18, HBR 24, HBR 27, HBR 33 e HBR 35.
(b) Refere-se a aquisição dos imóveis na HBR 33 (Mall e cinema Wide), HBR 42 (55% do Suzano. Shopping), HBR Realty (40% do Suzano Shopping) e terreno na rua João Moura pela HBR 51.
(c) Venda de 40% do Suzano Shopping pela HBR Realty sendo 15% para a Hedge Brasil e 25% para a Malls Brasil Plural, conforme instrumentos de compra e venda celebrado entre as partes.
(d) Ajuste a valor justo das propriedades para investimento reconhecidas no resultado do exercício.

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por avaliadores externos e independentes, em 31 de dezembro de 2019, já para o exercício de 31 de dezembro de 2018 a Companhia efetuou avaliação das suas propriedades para investimento internamente, realizadas por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas e seguindo os mesmos critérios que os avaliadores externos. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas nas notas explicativas nº 2.6.6 e 2.6.14 b).

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

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

A Companhia apresenta abaixo as taxas e descontos, crescimento real na perpetuidade e prazo do fluxo de caixa utilizados para o cálculo do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado:

	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de crescimento real/perpetuidade	2,00%	2,00%
Prazo do fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa média de desconto	8,26%	8,84%
Taxa média de "Cap rate"	7,27%	7,75%

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

	Valor justo em 31/12/2019 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	1.795.662	1.865.624	69.962	1.728.575	(67.087)

8. Empréstimos e financiamentos

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Financiamento (a)	TR	8,37% a 15%	1.150	1.389	387.803	380.357
Capital de giro	CDI	1,80% a 2,30%	22.808	30.364	26.547	34.990
Custos antecipados a amortizar			(528)	-	(2.464)	-
Total			23.430	31.753	411.886	415.347
Circulante			19.561	30.602	40.147	55.019
Não circulante			3.869	1.151	371.739	360.328

(a) Financiamento para aquisições e desenvolvimento de propriedades para investimento com taxas e condições conforme cada contrato celebrado.

8.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	31.753	1.627	415.347	396.708
Captações	134.500	30.000	249.117	34.282
Pagamento do principal (amortização)	(148.542)	(277)	(295.725)	(16.991)
Encargos sobre financiamentos	5.719	403	43.147	1.348
Saldo final	23.430	31.753	411.886	415.347

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

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

8.3. Vencimentos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	238	-	23.539
2021	3.194	238	24.141	23.539
2022	238	238	22.393	23.539
2023 em diante	437	437	325.205	289.711
	3.869	1.151	371.739	360.328

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

8.4. Cláusulas restritivas

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

Adicionalmente, conforme o CPC 20 - Custos de Empréstimos, a Companhia capitalizou juros sobre empréstimos e financiamentos para construção dos projetos em andamento e expansões no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$ 1.100, com a taxa de 10,48% (não ocorreu capitalização de juros em 31 de dezembro de 2018).

9. Debêntures

	Indexador	Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Debêntures (a)	IPCA	6,0% a 6,5%	155.237	-	330.478	-
(-) Custos a amortizar (b)			(2.788)	-	(13.236)	-
Total			152.449	-	317.242	-
Circulante			10.462	-	21.759	-
Não circulante			141.987	-	295.483	-

- (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.

9.1. Movimentação do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	-	-	-	-
Captações	154.118	-	333.898	-
Pagamento do principal (amortização)	(7.726)	-	(27.569)	-
Encargos sobre financiamentos	6.057	-	10.913	-
Saldo final	152.449	-	317.242	-

9.2. Alienação fiduciária de imóvel – Debêntures

Alienação fiduciária do imóvel da controlada em conjunto HBR 1 e dos imóveis das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23 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 e dos imóveis das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23, em favor das Securitizadoras.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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 e as ações detidas pelos acionistas das controladas HBR 3, HBR 4 e HBR 23, 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2021	9.784	-	21.084	-
2022	9.784	-	21.084	-
2023 em diante	122.419	-	253.315	-
	141.987	-	295.483	-

9.6. 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 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 nesta data, 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 a este Contrato.
- Se houver infração a qualquer cláusula ou condição do presente Contrato ou de obrigação prescrita em lei.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não foram observadas evidências de descumprimentos das cláusulas contratuais.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

10. Contas a pagar de aquisição de imóveis

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
HBR Realty Empreend. Imobiliários S.A.	24.531	-	24.531	-
HBR 3 Investimentos Imobiliários S.A.	-	-	14.069	17.308
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	24.405	28.633
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.100
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	340
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	8.929
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	2.897
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	53.731	66.979
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	11.652	11.652
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	10.014	10.014
HBR 41 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.445	-
HBR 42 Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	33.730	-
	24.531	-	173.577	147.852
Circulante	-	-	22.834	29.594
Não circulante	24.531	-	150.743	118.258

10.1. Movimentação do período

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	-	-	147.852	146.861
(+) Atualizações (a)	531	-	1.616	4.622
(+) Aquisições (b)	24.000	-	57.000	7.135
(-) Baixas (c)	-	-	(32.891)	(10.766)
Saldo Final	24.531	-	173.577	147.852

(a) Histórico de adições e atualizações mais relevantes

- Atualização monetária pelo CDI referente aquisição do imóvel comercial situado em Santo André pela HBR 3;
- Atualização monetária pelo IPCA referente aquisição do imóvel Shopping Suzano em São Paulo pela HBR 42.
- Atualização monetária pelo IPCA referente aquisição de imóvel Shopping Suzano em São Paulo pela HBR Realty.

(b) Histórico de aquisições mais relevantes

- Aquisição de 95% do Suzano Shopping, Imóvel situado São Paulo, sendo 55% pela HBR 42 e 40% pela HBR Realty.
- Refere-se ao Instrumento Particular de Permuta entre a HBR 7 e as Cias Wrobel Construtora S.A. e Colonizadora Industrial S.A., decorrente do futuro Mall a ser desenvolvido em Jacarepaguá – RJ.
- Refere-se ao Instrumento de Escritura de Compra e Venda e Escritura de Confissão de Dívida firmado com a R.M.Z. Empreendimentos Imobiliários Ltda. (REMAZA), com área permutada correspondente a 13% do Futuro Shopping a ser desenvolvido em Mogi das Cruzes – SP com a HBR 35.
- Refere-se ao Instrumento Particular de Permuta com Torna firmado com a Tilos Incorporação e Participação Ltda., com área permutada correspondente a 37,95% do futuro Mall a ser desenvolvido no Jd. Paulista – SP com a HBR 41.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(c) Histórico de baixas mais relevantes

- Pagamento parcial relativo a 60% do Imóvel situado em Caçapava - SP, pela HBR 30 em 2018 e quitação do saldo em 2019;
- Baixa parcial de credores por imóveis da HBR 3, conforme Aditivo Contratual que alterou a atualização monetária de CDI para o menor índice entre o INPC, IPCA e IGPM.
- Pagamento total do valor remanescente do Imóvel situado em São José dos Campos - SP, pela HBR 10, conforme 2º aditamento do contrato de compra e venda em 2019.
- Liquidação de credores por imóveis pelo financiamento, junto ao Banco Bradesco S/A, de unidades comerciais do empreendimento localizado em São Paulo - SP, pela HBR 29 em 2019.
- Pagamento parcial relativo a 88% imóvel situado em Pinheiros - SP (na proporção de 24,52%), pela HBR 33 em 2019.

10.2. Atualizações e correções

Atualizações e correções monetárias de acordo com cada contrato firmado:

Indicadores	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
IPCA	24.531	-	58.261	-
INPC	-	-	14.069	-
INCC	-	-	53.731	60.369
CDI	-	-	-	20.204
FIXO	-	-	47.516	67.279
	24.531	-	173.577	147.852

11. Outros passivos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aquisições de participações societárias	-	3.452	-	3.452
Receitas de cessão de direitos antecipadas	30	60	2.061	545
Créditos imobiliários recebidos	3.302	-	3.302	-
Outras contas a pagar	3.300	2.079	3.236	3.654
Total	6.632	5.591	8.599	7.651
Circulante	3.334	3.482	3.642	5.006
Não circulante	3.298	2.109	4.957	2.645

12. Provisão para demandas judiciais

12.1. Prováveis

A Companhia e suas controladas não são parte de ações cujo risco de perda é considerado provável pela Administração e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, sendo assim nenhuma provisão foi reconhecida.

12.2. Possíveis

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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.

Em 31 de dezembro de 2019, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Trabalhista	431	841	431	841
Total	431	841	431	841

13. Tributos diferidos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de renda sobre prejuízos fiscais	2.398	2.398	15.673	15.648
Contribuição social sobre base negativa	863	863	5.642	5.633
Ativo não circulante	3.261	3.261	21.315	21.281

A utilização dos créditos tributários deve seguir o seguinte cronograma:

Ano	2019	2018
2019	-	12.482
2020	10.300	2.224
2021	3.443	1.601
2022	2.585	1.654
2023	2.792	1.301
2024	1.815	353
2025 em diante	380	1.666
	21.315	21.281

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de renda sobre ajuste a valor justo	2.900	3.762	38.484	44.076
Contribuição social sobre ajuste a valor justo	1.044	1.354	13.854	15.867
Passivo não circulante	3.944	5.116	52.338	59.943

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

14.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 591.522, dividido em 194.966.943 ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 11 de janeiro de 2018 foi realizada uma assembleia para deliberação do aumento de capital no montante de R\$ 17.000 com a emissão de 6.767.516 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

14.2. Transações de capital

Durante o ano de 2018 a Companhia adquiriu e vendeu participações conforme demonstrado no quadro abaixo:

Compra e venda de participações societárias						
Venda						
Data da transação	Investida	% da venda	Custo	Valor da venda	Ganho / perda	Vendedor
01/11/2018	HBR 15	5,00%	12.535	14.054	1.519	TMB3 FUND LTDA
13/11/2018	HBR 15	5,00%	12.535	14.085	1.550	L2 Empreend. e Partic. Ltda
14/11/2018	HBR 33	10,00%	9.543	446	(9.096)	L2 Empreend. e Partic. Ltda
Total		20,00%	34.613	28.585	(6.028)	

Compra						
Data da transação	Investida	% da compra	Custo	Valor da compra	Ágio	Comprador
19/07/2018	HBR 20	49,99%	5.835	8.322	(2.487)	Freire & Moura Partic. Ltda.
Total		49,99%	5.883	8.322	(2.487)	

Resultado	(8.515)
------------------	----------------

A Companhia não teve transações de capital em 2019, portanto, o saldo da conta permaneceu R\$ 2.091.

14.3. Ajuste de avaliação patrimonial

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

14.4. Reserva de lucro - Destinação do resultado

14.4.1 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.

14.4.2 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.

14.4.3 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.

14.4.4 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.

Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro líquido do exercício	193.940	177.885
Prejuízos de exercícios anteriores	-	-
Resultado após absorção dos prejuízos de exercício anteriores	193.940	177.885
Constituição da reserva legal – 5%	(9.697)	(8.894)
Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	184.243	168.991
Efeito de mudança em participações controladas	-	(975)
Base de cálculo dos dividendos	184.243	168.016
Dividendos obrigatórios (25%) antes da Reserva de lucros a realizar	46.061	42.004
Constituição de reserva de lucros a realizar	46.061	42.004

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

A administração optou por não efetuar a distribuição de dividendos do saldo remanescente e sim destinar o saldo para reserva de lucros a realizar de acordo com a assembleia extraordinária.

14.5. Lucro por ação

Básico e diluído

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.

	31/12/2019	31/12/2018
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	193.940	177.885
Quantidade média de ações ordinárias em circulação (milhares)	194.966.943	194.745.057
Lucro básico por ação - R\$	0,99	0,91

O resultado por ação foi calculado com base no lucro do exercício atribuível aos acionistas controladores no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e a respectiva quantidade média de ações ordinárias em circulação. A Companhia não possui instrumentos financeiros com potencial de diluição do resultado por ação, assim, os resultados básico e diluído por ações são iguais para todos os exercícios apresentados.

15. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Aluguel (a)	3.770	2.045	70.833	57.943
Estacionamento	-	-	3.307	1.460
Prestação de serviço - Taxa de administração	929	1.948	929	1.948
Revenda de mercadorias	-	-	6	4
Linearização da receita	-	-	670	2.669
Descontos concedidos	(211)	(156)	(2.525)	(1.615)
Tributos sobre as receitas	(453)	(430)	(5.270)	(5.126)
Total	4.035	3.407	67.950	57.283

- a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía apenas um cliente (locatário) que era responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, esse cliente representa o montante de R\$ 11.565 correspondente a 17% da receita líquida total (em 31 de dezembro de 2018 o cliente representava o montante de R\$ 11.069 correspondente a 19% da receita líquida).

16. Custos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Condomínio	(227)	(226)	(2.038)	(1.465)
Imposto predial e territorial urbano – IPTU	(50)	(36)	(1.726)	(1.247)
Comissões	(224)	(6)	(1.531)	(484)
Custos de cessão de direitos	-	-	(771)	(639)
Aluguel de imóveis	(191)	(173)	(553)	(180)
Energia elétrica	(36)	(30)	(296)	(182)
Telefone	(103)	(104)	(112)	(115)
Água e esgoto	(5)	(5)	(46)	(24)
Outros custos	(13)	(1)	(471)	(512)
Total	(849)	(581)	(7.544)	(4.848)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Despesas com pessoal	(4.254)	(3.549)	(4.468)	(3.717)
Serviços públicos	-	(140)	-	(323)
Serviços profissionais	(4.033)	(3.261)	(6.015)	(4.779)
Depreciação e amortização	(1.067)	(1.050)	(1.356)	(1.244)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa – PECLD	-	-	(771)	(633)
Despesas gerais	(644)	(189)	(1.684)	(912)
	(9.998)	(8.189)	(14.294)	(11.608)

18. Outras despesas e receitas

18.1. Receitas e despesas de variação do valor justo de propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(3.448)	3.310	193.456	145.596
	(3.448)	3.310	193.456	145.596

18.2. Outras receitas e despesas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Resultado de venda de participação (a)	26.385	15.981	26.617	15.981
Resultado de mais valia de investimento (b)	(9.959)	-	(9.959)	-
Outras provisões	(709)	(447)	(780)	(556)
Baixa de imobilizado	(5.667)	-	(5.667)	-
Outras despesas e receitas	7	-	(125)	44
	10.057	15.534	10.086	15.469

(a) Refere-se a venda da participação da controladora no Suzano Shopping.

(b) Valor referente ao resultado de mais valia sobre aquisição de participação societária na Hesa 74.

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Juros sobre aplicações financeiras	1.256	734	3.474	1.442
Variação monetária ativa	57	170	3.296	172
Outras receitas financeiras	225	93	452	327
Receitas financeiras	1.538	997	7.222	1.941
Variação monetária passiva	(861)	(361)	(1.598)	(1.426)
Despesas bancárias	(12)	(11)	(242)	(144)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.595)	(657)	(51.347)	(38.953)
Outras despesas financeiras	(53)	-	(996)	(328)
Despesas financeiras	(10.521)	(1.029)	(54.183)	(40.851)
Resultado financeiro	(8.983)	(32)	(46.961)	(38.910)

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

20. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos

20.1 Impostos e contribuições correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.844)	-	(6.890)	(1.756)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.172	(465)	8.133	(10.962)
Total	(672)	(465)	1.243	(12.718)

20.2 Reconciliação das despesas de imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	193.612	178.350	277.252	204.345
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesas de imposto de renda e contribuição social	(66.168)	(60.639)	(94.266)	(69.477)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	69.579	56.530	26.223	14.559
Varição do valor justo de propriedades para investimento	(1.172)	1.425	65.775	49.503
Adições e exclusões permanentes e outros	(2.911)	2.519	3.511	(7.303)
Total da despesa de imposto de renda e contribuição social	(672)	(465)	1.243	(12.718)
Alíquota efetiva - %	-0,3%	-0,3%	0,4%	-6,2%

21. 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os riscos são administrados por meio de políticas de controle, estratégias específicas determinação de limites, segue abaixo o quadro com a categoria dos instrumentos financeiros referente à Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
	Custo	Custo	Custo	Custo
	Amortizado	Amortizado	Amortizado	Amortizado
Ativos				
Aplicações financeiras (Nota 3.1) (a)	33.207	27.073	53.879	39.831
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2) (a)	17.707	-	72.961	-
Contas a receber, líquido (Nota 4)	2.022	11.573	15.528	21.885
Total dos instrumentos ativos	52.936	38.646	142.368	61.716
Passivos				
Fornecedores	34	84	314	241
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8)	23.430	31.753	411.886	415.347
Debêntures (Nota 9)	152.449	-	317.242	-
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10)	24.531	-	173.577	147.852
Total dos instrumentos passivos	200.444	31.837	903.019	563.440

(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

Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo, em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	Nível hierárquico do valor justo	2019		2018	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos					
Aplicações financeiras (Nota 3.1)	2	53.879	53.879	39.831	39.831
Títulos e valores mobiliários (Nota 3.2)	2	72.961	72.961	-	-
Contas a receber, líquido de PECLD (Nota 4)	2	15.528	15.528	21.885	21.885
Passivos					
Fornecedores (a)	-	314	314	241	241
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 8) (a)	-	411.886	411.886	415.347	415.347
Debêntures (Nota 9) (a)	-	317.242	317.242	-	-
Contas a pagar de aquisição de imóveis (Nota 10) (a)	-	173.577	173.577	147.852	147.852

(a) Mensurado pelo custo amortizado

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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.

(ii) Risco do fluxo de caixa

O saldo de contas a receber de aluguéis é atualizado anualmente pelo IGP-M. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 3.

As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas notas explicativas 8 e 9.

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

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

(b) Risco de crédito

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

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

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

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(c) Risco de liquidez

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

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período entre a data do balanço patrimonial e a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis em 31 de dezembro de 2019:

	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Acima de dois anos	Total
Empréstimos e financiamentos	40.147	24.141	347.598	411.886
Debêntures	21.759	19.568	275.916	317.242
Contas a pagar aquisição de imóveis	22.834	125.516	25.227	173.577
Total	84.740	169.225	648.741	902.705

(d) Análise de sensibilidade

A seguir a Companhia apresenta os impactos que seriam gerados por mudanças nas variáveis de riscos pertinentes às quais a Companhia está exposta ao final do exercício. As variáveis de riscos relevantes para a Companhia no exercício, levando em consideração o período projetado de três meses para essa avaliação são sua exposição às variações dos índices do mercado.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os demais fatores de riscos foram considerados irrelevantes para o resultado de instrumentos financeiros. Essas variações estão apresentadas na tabela a seguir:

Dados consolidados	31/12/2019			Valores e taxas ao ano para 2020		
	Ativo	Passivo	Risco	Provável	Deterioração	
					25%	50%
Aplicações financeiras (Nota 3)	53.879		Queda do CDI	5,79%	4,34%	2,90%
CDI	53.879			50.759	48.556	47.148
Títulos e valores imobiliários (Nota 3)	72.961		Queda do CDI	5,79%	4,34%	2,90%
CDI	72.961			68.737	65.753	63.847
Contas a receber de clientes (Nota 4)	19.945		Queda do IGP-M	4,86%	3,65%	2,43%
IGP-M	19.945			18.976	18.283	17.839
Contas a receber alienação de participações (Nota 4)	829		Queda do CDI	5,79%	4,34%	2,90%
CDI	829			781	747	725
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)		53.731	Alta do INCC	4,15%	5,19%	6,23%
INCC		53.731		55.961	56.520	57.078
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)		58.261	Alta do IPCA	4,31%	5,39%	6,47%
IPCA		58.261		60.772	61.400	62.028
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)		14.069	Alta do INPC	4,48%	5,60%	6,72%
INPC		14.069		14.699	14.857	15.014
Contas a pagar aquisição de imóveis (Nota 10)		47.516		0,00%	0,00%	0,00%
Outros		47.516		-	-	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)		387.803	Alta da TR	0,00%	0,00%	0,00%
TR		387.803		-	-	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)		26.547	Alta do CDI	7,79%	9,74%	11,69%
CDI + juros		26.547		28.615	29.132	29.649
Debêntures (Nota 8)		175.241	Alta do IPCA	10,31%	12,89%	15,47%
IPCA + 6,00%		175.241		193.308	197.825	202.342
Debêntures (Nota 8)		155.237	Alta do IPCA	10,56%	13,20%	15,84%
IPCA + 6,25%		155.237		171.630	175.728	179.827

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

(e) Gestão de capital

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2019 e 2018, de acordo com as demonstrações contábeis consolidadas estão assim representadas:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Total dos empréstimos, financiamentos e debêntures	729.128	415.347
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(132.726)	(42.938)
Dívida líquida	596.402	372.409
Total do patrimônio líquido	1.384.673	1.058.790
Total	1.981.075	1.431.199
Índice de alavancagem financeira	30,10%	26,02%

22. 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. As premissas não foram objeto de análise dos auditores independentes.

O seguro atual foi contratado junto a Chubb Seguros Brasil S.A., apólice 1.180.032.836, com vigência até 30 de novembro de 2020.

23. Partes relacionadas

23.1. Contas a receber

A Companhia, por meio de sua controlada HBR 26 – Investimentos Imobiliários Ltda., celebrou em 04 de fevereiro de 2015, contrato de locação comercial com a Helbor Empreendimentos S.A. O valor da receita de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 3.044 (R\$ 3.045 em 2018) e a vigência é até 02 de março de 2025, com reajuste anual pelo IGP-M e o saldo a receber está incluso na nota explicativa nº 4.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

23.2. Contas a pagar

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. A despesa de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 191 (R\$ 173 em 2018) e a vigência do contrato é até 28 de fevereiro de 2021, com reajuste anual pelo IGP-M.

O Presidente realizou operações de empréstimos para a Companhia (mútuo), durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, conforme descrito abaixo:

Data do empréstimo	Valor	Índice de reajuste	Data do vencimento	Data da liquidação
12/04/2019	R\$ 10.000	100% CDI + 1% a.a.	11/07/2019	10/07/2019
24/09/2019	R\$ 4.000	100% CDI + 2% a.a.	24/10/2019	23/10/2019
04/10/2019	R\$ 6.000	100% CDI + 2% a.a.	04/11/2019	04/11/2019
23/10/2019	R\$ 5.000	100% CDI + 2% a.a.	22/11/2019	07/11/2019

23.3. Remuneração dos administradores

As despesas com remuneração dos principais executivos e administradores da Companhia e de suas controladas são resumidas como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Salários e honorários	342	342
Encargos sociais	68	68
Total	410	410

24. 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.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

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

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings	Corporativo	Outros (a)	
31/12/2019					
Ativo					
Ativo circulante	83.380	12.220	69.349	2.969	167.918
Outros ativos não circulantes	375.762	10.976	3.607	500	390.845
Propriedades para investimento	587.371	532.800	549.182	126.309	1.795.662
Total do ativo	1.046.513	555.996	622.138	129.778	2.354.425
Passivo					
Passivo circulante	49.157	15.611	28.748	976	94.492
Passivo não circulante	359.824	339.977	173.725	1.734	875.260
Patrimônio líquido	637.532	200.408	419.666	127.067	1.384.673
Total do passivo	1.046.513	555.996	622.139	129.777	2.354.425
Receita	12.511	27.311	25.132	2.996	67.950
Custo e despesas	(22.322)	(25.062)	(11.533)	(2.364)	(61.281)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	126.922	32.107	21.854	12.573	193.456
Resultado de equivalência patrimonial	77.127	-	-	-	77.127
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	3.704	(17.698)	15.563	(326)	1.243
Lucro líquido do exercício	197.942	16.658	51.016	12.879	278.495

(a) Estacionamentos e outros negócios

	Consolidado				Total
	ComVem	Shoppings	Coorporativo	Outros (a)	
31/12/2018					
Ativo					
Ativo circulante	56.762	9.073	9.447	2.487	77.769
Outros ativos não circulantes	224.882	10.097	4.433	-	239.412
Propriedades para investimento	373.522	362.077	527.048	112.050	1.374.697
Total do ativo	655.166	381.247	540.928	114.537	1.691.878
Passivo					
Passivo circulante	53.008	11.589	27.153	164	91.914
Passivo não circulante	202.825	210.877	127.217	255	541.174
Patrimônio líquido	399.330	158.782	386.559	114.119	1.058.790
Total do passivo	655.163	381.248	540.929	114.538	1.691.878
Receita	10.400	23.279	22.274	1.330	57.283
Custo e despesas	(4.884)	(20.156)	(14.949)	(1.367)	(41.356)
Variação do valor justo de propriedades para investimento	52.032	46.292	40.507	6.765	145.596
Resultado de equivalência patrimonial	38.185	4.637	-	-	42.822
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	1.026	(5.524)	(8.078)	(142)	(12.718)
Lucro líquido do exercício	96.759	48.528	39.754	6.586	191.627

(a) Estacionamentos e outros negócios

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

25. Eventos subsequentes

Covid-19 – Possíveis efeitos

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 do 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 foram implementadas na intensificação dos protocolos de higiene e limpeza 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 priorizar a saúde das pessoas envolvidas bem como os compromissos empresariais.

Os empreendimentos da Companhia em fase de construção estão com suas obras em andamento, seguindo rigorosamente o cronograma de execução pelas construtoras contratadas, bem como seguindo os protocolos sanitários exigidos pelas autoridades de saúde.

Dentre as medidas de enfrentamento da crise, a Companhia instituiu o teletrabalho, com o objetivo de reduzir as atividades nos escritórios, sendo que o escritório de São Paulo permaneceu fechado durante os meses de abril e maio, retornando em 15 de junho de 2020 suas atividades parcialmente, de acordo com as normas emitidas pelas autoridades sanitárias do estado e município.

Nos meses de abril a julho de 2020, embora facultado pela legislação trabalhista e previdenciária, a Companhia não adotou medidas de suspensão ou redução de salário de colaboradores. Nesse período, antecipou férias e compensação de banco de horas, com objetivo de adequar as atividades à queda eminente do processo de distanciamento mencionado.

Em maio de 2020 a Companhia contratou uma conta garantida no montante de R\$ 30.000, junto ao Banco Bradesco S.A. com a taxa de 100% do CDI mais a taxa de 2,84% a.a..

A Companhia em junho de 2020 contratou operação financeira junto ao Banco BTG, no valor total de R\$ 50.000, com o objetivo de fortalecimento da estrutura de caixa da Companhia para o ano de 2020, além disso, foi concedida uma prorrogação de prazo de 90 dias para todos os grandes financiamentos junto ao Banco Bradesco, da ordem de R\$ 700.000.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Os financiamentos para a produção de obras estão todos contratados, e a liberação desses recursos estão ocorrendo normalmente por parte dos agentes financeiros, exceto do shopping Urupema, que ainda está usando o caixa da Companhia, tendo contratação prevista para setembro de 2020.

A Companhia dispõe de sólida situação financeira e liquidez para enfrentar o atual momento, e como medidas preventivas vem contratando e negociando linhas de crédito adicionais para a manutenção dessa situação, uma vez que os impactos poderão continuar ocorrendo nos próximos meses.

Em decorrência das determinações quanto ao isolamento social, a grande maioria dos empreendimentos estiveram fechados, sendo reabertos a partir de 15 de junho de 2020, em especial em São Paulo Capital e 22 de junho de 2020 em Pernambuco. Com o referido fechamento e medidas de distanciamento social, os aluguéis dos meses de abril, maio e junho de 2020 foram impactados, ficando abaixo dos períodos anteriores. Embora existissem e ainda existem restrições a visitas abertas aos shoppings e demais empreendimentos, as vendas por outros canais, em especial digitais e personalizadas, *drive thrus* pelos lojistas continuaram e foram registradas vendas no 2º trimestre de 2020. Dentre as medidas para enfrentamento da crise, a Companhia instituiu a assinatura digital de contratos de locação, atividade que entrou em vigor integralmente a partir de junho de 2020.

Os Shoppings tiveram suas atividades temporariamente suspensas, seguindo decretos de cada autoridade pública de sua localidade, a partir da 2ª quinzena de março. Durante este período, alguns locatários tiveram os aluguéis pagos normalmente e outros com descontos negociados caso a caso. Nos shoppings, o inadimplemento médio foi de 80%, nos prédios corporativos, não existiu, nos *Malls* foi de 40% e nos demais ativos de 30%.

A Companhia instituiu um grupo interno para acompanhamento semanal da carteira visando questões de inadimplência e distratos, sendo observado um pequeno aumento, nos meses de maio e junho. Contudo, renegociações estão sendo realizadas, objetivando a manutenção da capacidade de pagamento dos clientes. Ainda assim, com o avançar da crise gerada pela pandemia, a Companhia espera um aumento relativo no número de distratos, mas não expressivo.

Até a presente data, a Companhia não possui uma mensuração exata dos possíveis impactos que a nova pandemia pode trazer para a mensuração de seus ativos e passivos em 2020, contudo efetuou uma sensibilidade nas avaliações no shoppings, ativos mais afetados pela Pandemia, e nessa sensibilidade estimou uma redução do valor justo dos referidos ativos no montante aproximado de R\$ 33.000, o registro e confirmação dessa estimativa se dará no momento da revisão anual dos valores justos das propriedades para investimento, as quais serão realizadas por avaliadores externos independentes. A administração avaliará na revisão anual do valor justo das propriedades para investimento, a ser realizada por ocasião do fechamento das demonstrações contábeis a serem encerradas em 31/12/2020 o registro dos eventuais efeitos. A Companhia reforça que se mantém empenhada em fornecer condições de segurança aos seus empregados e parceiros, mantendo seus clientes e fornecedores tempestivamente informados de quaisquer medidas que os possam impactar.

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Valores em milhares de reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Demais operações

Em 17 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um acordo operacional com os seus acionistas controladores, Hélio Borenstein S.A. Adm., Part. e Comércio, Henrique Borenstein e Henry Borenstein, e a Helbor Empreendimentos S/A (“Helbor”), que, em síntese, estabelece os princípios e procedimentos que deverão ser observados no contexto da alocação de novas oportunidades de negócios bem como um regime de preferência recíproca em certas situações em que é possível a exploração conjunta de novas parcerias, sempre respeitado o curso normal dos negócios desenvolvidos exclusivamente por cada uma das Companhias (“Acordo Operacional”).

Na mesma data, a Companhia celebrou com a Helbor um Contrato de Compartilhamento de Custos e Despesas com o objetivo de estabelecer os termos e condições que deverão ser observados pelas Companhias 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 fim, também no dia 17 de agosto de 2020, a HBR contratou a aquisição de 18 (dezoito) ativos da Helbor no valor total de R\$132.140. Entretanto, a contratação em referência ainda não produz efeitos, dado que sua efetiva implementação está sujeita: (i) à confirmação do valor atribuído aos ativos adquiridos; e (ii) à verificação de determinadas condições suspensivas, incluindo, entre elas, a obtenção de recursos pela Companhia no âmbito da sua pretendida oferta pública inicial de distribuição de ações.

Estão previstos investimentos adicionais de R\$178.825, por parte da Companhia no contexto da co-incorporação dos ativos em referência.

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.

Em 10 de julho de 2020, a Companhia efetuou o pagamento antecipado em relação a compra do Shopping Suzano no montante de R\$ 52.989.

Em 26 de agosto de 2020, a Companhia efetuou a compra da participação que a Monteiro Aranha Participações Imobiliárias S.A. tinha na HESA 159 – Investimentos Imobiliários, de 25% equivalente a 19.230.000 ações no montante de R\$ 31.051.