

# RELATÓRIO DE RESULTADOS

**HBR**<sup>®</sup>  
R E A L T Y

**3T  
21**

CEO | André Agostinho

CFO e RI | Mario de Paula

Gerente de RI | José Triques

Teleconferência em Português

Data: 17/11/2021

Horário: 15:00 h (Brasília)

14:00 h (EDT)

Link para conexão: [Clique aqui](#)

Código de acesso: HBR Realty

Teleconferência em Inglês

Data: 17/11/2021

Horário: 14:00 h (EDT)

15:00 h (Brasília)

Telefone para conexão: [Clique aqui](#)

Código de acesso: HBR Realty

# ÍNDICE

1. DESTAQUES 3T21	3
2. PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS	5
3. PORTFÓLIO (ABL)	6
4. CONSIDERAÇÕES OPERACIONAIS POR PLATAFORMA	7
COMVEM	7
HBR Malls	8
HBR 3A	10
HBR Opp. e REIT	10
5. INFORMAÇÕES GERENCIAIS	11
6. CRESCIMENTO	15
7. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)	16
ANEXOS	21
GLOSSÁRIO	25
CONTATOS	26



# 1. DESTAQUES 3T21

Ao longo do terceiro trimestre do ano observamos a continuidade da trajetória de recuperação econômica, em especial no setor de varejo. Os maiores níveis de vacinação e a menor taxa de contaminação pelo Covid-19 vêm permitindo a retirada paulatina das restrições de circulação e como consequência temos percebido incremento importante no fluxo de visitantes e nas vendas nas plataformas ComVem e HBR Malls, que começam a apresentar resultados nos níveis pré-pandemia.

A plataforma ComVem apresentou uma ótima combinação de evolução na ocupação e receita líquida no 3T21, firmamos também nova parceria com o grupo Halipar (holding de diferentes marcas de alimentação) e possuímos outras discussões em andamento. A parceria com a Espaçolaser já conta com 8 lojas nos ComVem, além dos Shoppings.

Na plataforma de Malls, com o fim das restrições em meados de agosto, percebemos forte evolução das receitas (+46% 3T21/3T20), bem como melhora na ocupação física.

Na plataforma 3A, observamos o retorno dos colaboradores aos escritórios juntamente com um movimento importante de flight-to-quality por parte das empresas. A importância da presença física nos escritórios é cada vez mais consensual entre as empresas e pode ser atestada pelas importantes transações que vêm inaugurando novos patamares de preços dos imóveis corporativos nas regiões nobres de São Paulo.

Permanecemos focados no plano de investimento e crescimento especialmente nas plataformas ComVem e HBR 3A. A companhia continua na prospecção de oportunidades atrativas de reciclagem dos ativos maduros ou non-core para reciclar capital alocando em novos desenvolvimentos de adequado retorno.

Receita Líquida Gerencial R\$mil



# COMVEM – NOVOS DESENVOLVIMENTOS

Durante o 3T21, a HBR concluiu a aquisição de 3 terrenos em bairros nobres da cidade de São Paulo além de um quarto terreno em região de grande fluxo na cidade de Osasco. As 4 aquisições se enquadram na estratégia de desenvolvimento orgânico na plataforma ComVem e devem ser entregues nos próximos anos.

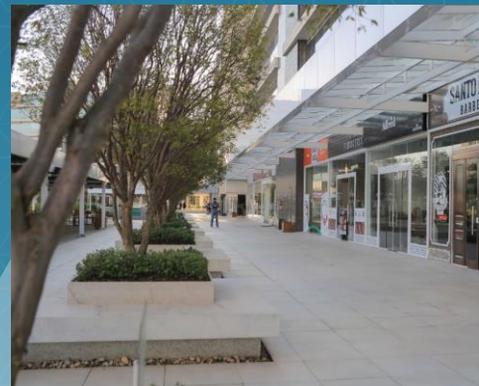
Abaixo a relação das aquisições da plataforma ComVem durante o 3T21:

Empreendimento	Data Aquisição	Montante R\$ mil	ABL Total
ComVem Pamplona	ago-21	8.653	3.712
ComVem França Pinto	jul-21	10.192	4.397
ComVem Itacolomi	jul-21	15.960	2.639
ComVem Osasco	jul-21	5.544	1.678

*\*Os ativos estão em desenvolvimento, portanto as ABLs podem sofrer alterações significativas*

A estratégia de focar em regiões nobres da cidade de São Paulo e região Metropolitana vem se mostrando acertada e para isto contamos com a parceria de incorporadores. Um exemplo é a parceria firmada junto à Construtora Cury com quem devemos dar início a um primeiro projeto em Janeiro de 2022 com cerca de 3.800 m<sup>2</sup> de ABL.

A nova realidade dos custos de construção observada nos últimos meses tornaram mais desafiadora a prospecção de terrenos para novos desenvolvimentos que superem a taxa de rentabilidade mínima exigida nas viabilidades da companhia. Em contrapartida, vemos o modelo do Comvem se consolidando e atraindo novos parceiros incorporadores para a formatação de produtos desde a concepção da incorporação, o que permite a otimização de plantas, amenizando parte dos aumentos de custos mencionados.



## 2. PRINCIPAIS INDICADORES OPERACIONAIS

Ocupação Física (100% Ativos)	9M21	9M20	VAR. %
 ComVem	86%	82%	4%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	100%	100%	-
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	92%	90%	2%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	91%	89%	2%

Receita Líquida Gerencial (% HBR) - R\$ mil	9M21	9M20	VAR. %
 ComVem	7.751	7.099	9,2%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	11.822	9.842	20,1%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	31.776	29.107	9,2%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	18.546	17.368	6,8%
Outras Receitas Holding	2.523	817	208,8%
	<b>72.418</b>	<b>64.233</b>	<b>12,7%</b>

NOI Gerencial (% HBR) - R\$ mil	9M21	9M20	VAR. %
 ComVem	5.856	5.531	5,9%
<b>HBR</b> <sub>3A</sub>	10.981	9.222	19,1%
<b>HBR</b> <sub>Malls</sub>	23.754	23.126	2,7%
<b>HBR</b> <sub>Opportunities</sub>	15.230	13.628	11,8%
Outras Receitas Holding	1.739	269	546,5%
	<b>57.560</b>	<b>51.776</b>	<b>11,2%</b>

<b>Margem Líquida (NOI Gerencial X Receita Líquida Gerencial)</b>	<b>79,5%</b>	<b>80,6%</b>	<b>-1,1%</b>
---	--------------	--------------	--------------

## 3. PORTFÓLIO

Ativos em Operação	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 ComVerm	22	23.258	20.611	89%
 HBR <sub>3A</sub>	2	17.386	12.889	74%
 HBR <sub>Malls</sub>	3	113.364	59.107	52%
 HBR <sub>Opportunities</sub>	5	60.340	49.782	83%
	<b>32</b>	<b>214.349</b>	<b>142.390</b>	<b>66%</b>

Ativos em Desenvolvimento	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 ComVerm	28	94.945	73.384	77%
 HBR <sub>3A</sub>	5	136.590	65.674	48%
 HBR <sub>Malls</sub>	2	19.000	9.455	50%
 HBR <sub>Opportunities</sub>	3	31.713	15.819	50%
	<b>38</b>	<b>282.247</b>	<b>164.332</b>	<b>58%</b>

Ativos Totais (Em Operação + Em Desenvolvimento)	Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	ABL Própria %
 ComVerm	50	118.203	93.995	80%
 HBR <sub>3A</sub>	7	153.976	78.563	51%
 HBR <sub>Malls</sub>	5	132.364	68.562	52%
 HBR <sub>Opportunities</sub>	8	92.053	65.601	71%
	<b>70</b>	<b>496.596</b>	<b>306.722</b>	<b>62%</b>



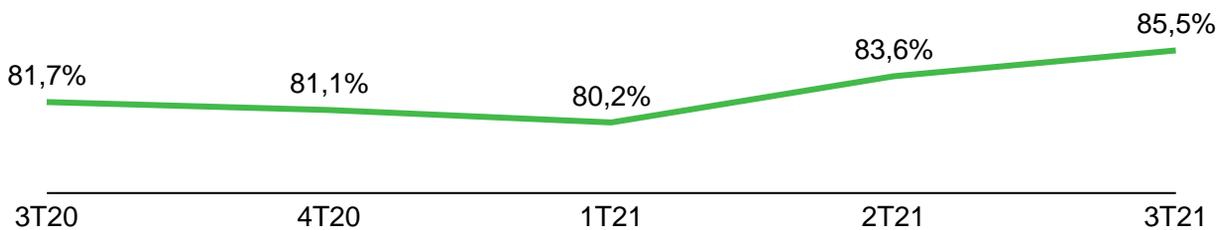
## 4. CONSIDERAÇÕES OPERACIONAIS POR PLATAFORMA

### COMVEM

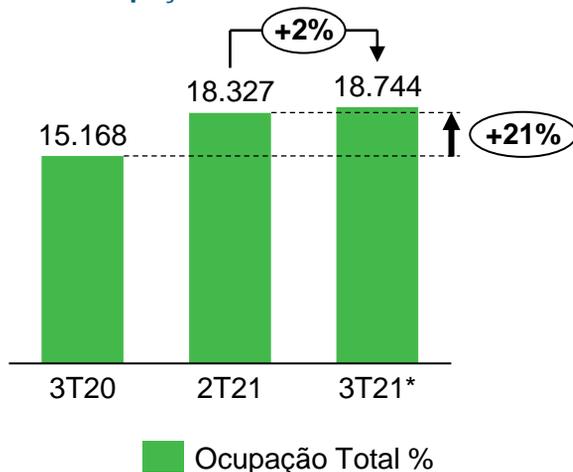
Na plataforma ComVem, o terceiro trimestre de 2021 foi marcado pela aceleração das comercializações e absorção líquida de área dos empreendimentos. As receitas apresentaram crescimento majoritariamente em função da maior ocupação dos empreendimentos, bem como pela correção dos contratos de aluguéis pelos indicadores de inflação. Além destes fatores, a entrega do ComVem Bosque Maia com elevada taxa de ocupação foi um importante fator no crescimento da receita no trimestre.

- ✓ Evolução consistente nas vendas: +36% ante 3T20 e +21% ante 9M20;
- ✓ A Receita Líquida (Gerencial) apresentou no 3T21 crescimento de 25,1% ante 3T20 e nos 9M21 de 9,2% ante 9M20, demonstrando os efeitos da absorção das áreas disponíveis e entradas de novos lojistas em operação;
- ✓ O ritmo de contratações foi acelerado no 3T21, tanto nos empreendimentos em operação quanto nos empreendimentos em construção, com destaque para o ComVem Wide, cuja entrega ocorrerá no início do 4T21. O ativo encontra-se 100% comercializado, com operações renomadas que devem iniciar operações nos próximos 6 meses: Outback, Ça-Vá, Tradi, EspaçoLaser, Casa Bauducco.

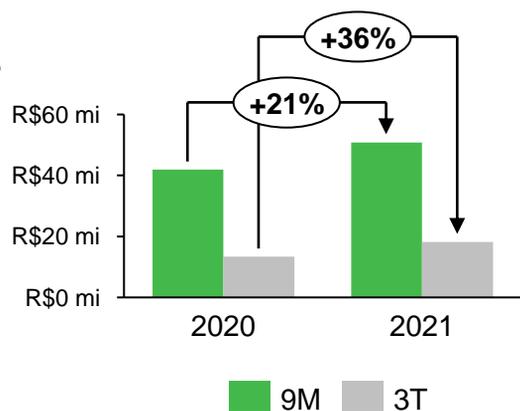
#### Ocupação Física (%)



#### ABL Ocupação - 3T21 x 2T21 x 3T20



#### Vendas Totais (Variação %)



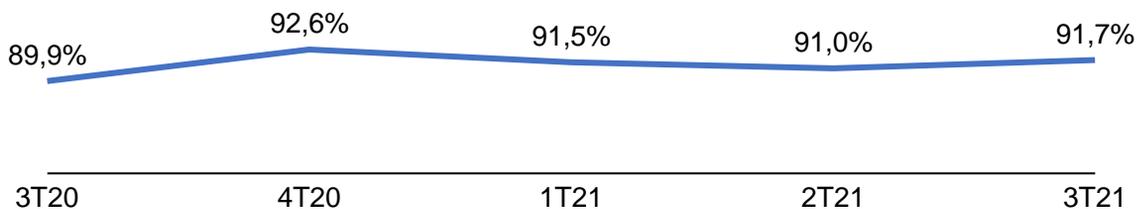
\*No 3T21, cerca de 2.724m<sup>2</sup> eram de lojas com ocupação contratada (lojas comercializadas), cujas operações estão em fase de implantação, não contribuindo ainda com faturamento de aluguel.

# HBR Malls

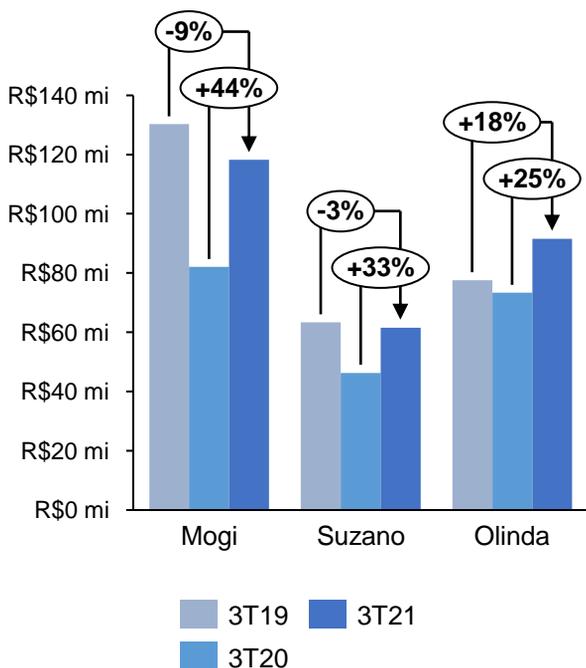
O terceiro trimestre representou o ponto de inflexão nos impactos negativos causados pela pandemia, com a consistente e crescente curva de recuperação da performance financeira e operacional dos empreendimentos. As vendas totais alcançaram os patamares pré-pandemia, trazendo fôlego para os lojistas, que por sua vez estão mais inclinados na solução de valores em aberto e acomodando os pagamentos sem necessidades de descontos adicionais.

- ✓ Aumento da ocupação em 0,7 p.p. no 3T21 em comparação ao 2T21, com saldo positivo de 23 lojas (+843m<sup>2</sup>).
- ✓ Vendas Totais do 3T21 evoluíram 26% e 34% frente ao 2T21 e 3T20, respectivamente., alcançando os mesmos níveis registrados no 3T19, reafirmando a força e posicionamento estratégico dos empreendimentos.
- ✓ A Receita Líquida (Gerencial) da plataforma Malls apresentou crescimento de 35% e 46% frente ao 2T21 e 3T20, respectivamente, acelerado pela recuperação das vendas, término de flexibilizações de descontos, bem como início da recuperação de acordos anteriores de inadimplemento.

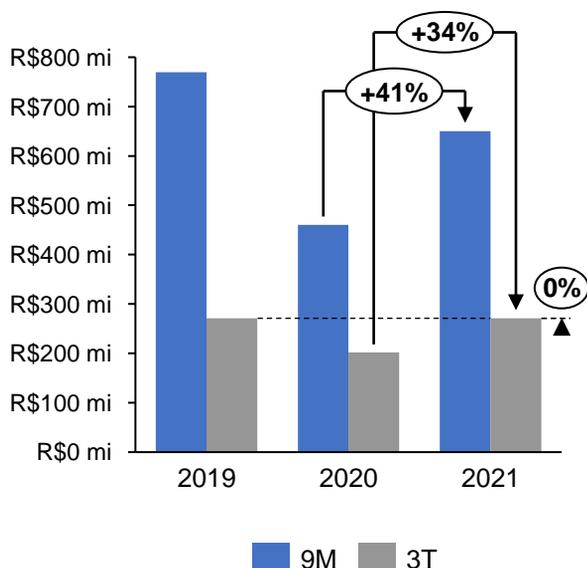
## Ocupação Total (%)



## Vendas Totais (Variação %)

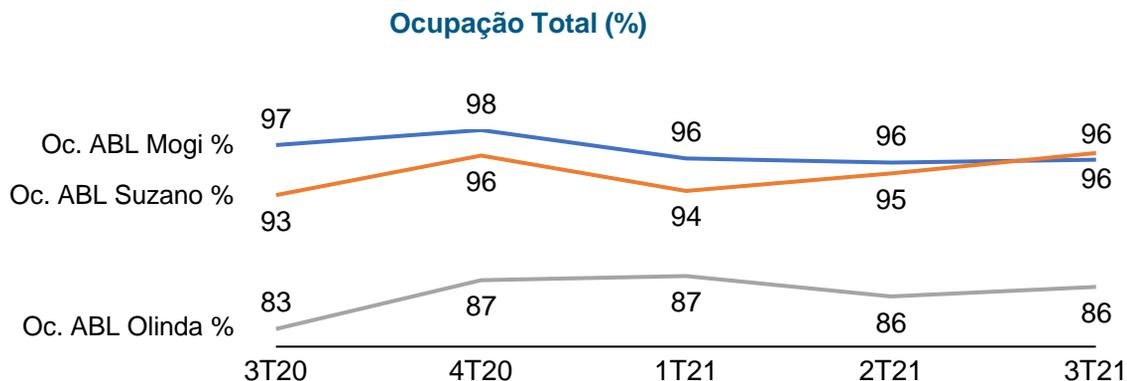


## Vendas Totais (Variação %)



# HBR Malls

Segue abaixo a ocupação total por empreendimento.



### Repasses Malls R\$

Os repasses, que são os resultados líquidos distribuídos dos shoppings, demonstraram recuperação no 3T21 frente aos repasses no mesmo período de 2019 e 2020, demonstrando a retomada da atividade nesses empreendimentos.



## HBR 3A

Este trimestre marcou o início do retorno das empresas para os escritórios. Na plataforma HBR 3A, a performance foi linear trimestre a trimestre mas com importante crescimento de receita na comparação anual refletindo o reajuste integral da inflação no ativo 3A Faria Lima.

O cenário de valorização do papel institucional dos escritórios e a escassez de novas áreas na cidade de São Paulo, vem fomentando um aquecido mercado de transações de ativos triple A.

O cronograma de execução das obras do 3A Pinheiros encerrou o trimestre com 2,69% executado, cuja entrega permanece para o ano de 2023.



## HBR Opportunities

O destaque da plataforma continua sendo o self storage +Box, que novamente apresentou absorção líquida positiva, atingindo 80,8% de ocupação no trimestre.

As obras do Hotel Hilton Garden Inn, localizado na Rebouças junto ao ComVem Wide, estão em fase final de entrega para o 4T21. Já as obras do Hotel W SP, um dos principais ativos em desenvolvimento nesta plataforma, encerrou o trimestre com 29,85% de obras executadas.

## 5. INFORMAÇÕES GERENCIAIS

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

### 5.1 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (GERENCIAL)

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

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Receita líquida	26.328	19.984	32%	72.418	64.233	13%
Receita Bruta	31.090	24.776	25%	88.155	76.197	16%
Deduções da receita	(4.762)	(4.792)	-1%	(15.737)	(11.964)	32%
<b>Custos</b>	<b>(5.904)</b>	<b>(3.784)</b>	<b>56%</b>	<b>(14.858)</b>	<b>(12.457)</b>	<b>19%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>20.424</b>	<b>16.200</b>	<b>26%</b>	<b>57.560</b>	<b>51.776</b>	<b>11%</b>
<b>Despesas e receitas</b>						
Despesas gerais e administrativas	(5.642)	(8.842)	-36%	(20.170)	(16.058)	26%
Despesas comerciais	(115)	(147)	-22%	(741)	(486)	52%
Despesas tributárias	(331)	(376)	-12%	(1.127)	(744)	51%
Outras despesas e receitas	(478)	2.492	-	(1.992)	(635)	214%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	(114)	-	-	5.558	-	-
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>13.744</b>	<b>9.327</b>	<b>47%</b>	<b>39.088</b>	<b>33.853</b>	<b>15%</b>
<b>Resultado financeiro</b>						
Despesas financeiras	(29.688)	(18.027)	65%	(91.347)	(57.237)	60%
Receitas financeiras	7.240	2.765	162%	15.328	5.068	202%
<b>Resultado antes do IR e CSLL</b>	<b>(8.704)</b>	<b>(5.935)</b>	<b>47%</b>	<b>(36.931)</b>	<b>(18.316)</b>	<b>102%</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(800)	(787)	2%	(2.011)	(2.027)	-1%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.478	(239)	-	13.268	22.483	-41%
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>(5.026)</b>	<b>(6.961)</b>	<b>-28%</b>	<b>(25.674)</b>	<b>2.140</b>	<b>-1300%</b>

*Empresas com consolidação por equivalência patrimonial: HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda (3A Faria Lima); HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda. (Shopping Patteo Olinda); HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda. (ComVem Tietê); HBR 21 Investimentos Imobiliários SPE Ltda. (Multipropriedade); HBR 50 Investimentos Imobiliários Ltda (3A Paulista); Hesa 96 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Chucri Zaidan); Hesa 159 - Investimentos Imobiliários Ltda (3A Semp Toshiba); Estacionamento do Mogi Shopping; Estação Jardim Shopping;*

A Receita Líquida da companhia apresentou importante crescimento nas comparações anuais e trimestrais. Este crescimento foi em parte compensado por aumento de custos de vacância de áreas entregues. Comentários adicionais acerca das:

**a) despesas gerais e administrativas:** As despesas gerais e administrativas apresentaram aumento neste 9M21 ante igual período de 2020, em decorrência da implementação de ações de reforço nas estruturas administrativa e de negócios, além do aumento no custo de observância de uma Companhia listada.; e **b) despesas financeiras:** aumento em decorrência da aceleração do IPCA incidente sobre parcela do endividamento, adição de novas dívidas contraídas para fazer frente aos efeitos da pandemia, concessão de descontos sobre encargos moratórios, multas sobre contratos de locação, bem como o aumento da taxa Selic.

## 5.2 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO POR PLATAFORMA (GERENCIAL)

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

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
<b>Rec. Bruta total</b>	<b>31.090</b>	<b>24.776</b>	<b>25,5%</b>	<b>88.155</b>	<b>76.197</b>	<b>15,7%</b>
ComVem	3.685	2.833	30,1%	9.661	8.756	10,3%
HBR 3A	4.628	3.568	29,7%	13.658	10.685	27,8%
HBR Malls	15.025	11.667	28,8%	41.388	36.258	14,1%
HBR Opportunities	6.708	6.392	4,9%	20.668	19.269	7,3%
Outras Receitas Holding	1.044	316	230,4%	2.780	1.229	126,2%
<b>Deduções da receita</b>	<b>(4.762)</b>	<b>(4.792)</b>	<b>-0,6%</b>	<b>(15.737)</b>	<b>(11.964)</b>	<b>31,5%</b>
<b>Rec. Líquida total</b>	<b>26.328</b>	<b>19.984</b>	<b>31,7%</b>	<b>72.418</b>	<b>64.233</b>	<b>12,7%</b>
ComVem	3.012	2.408	25,1%	7.751	7.099	9,2%
HBR 3A	3.983	3.280	21,4%	11.822	9.842	20,1%
HBR Malls	12.266	8.399	46,0%	31.776	29.107	9,2%
HBR Opportunities	6.057	5.759	5,2%	18.546	17.368	6,8%
Outras Receitas Holding	1.010	138	631,9%	2.523	817	208,8%
<b>(-) CPV</b>	<b>(5.904)</b>	<b>(3.784)</b>	<b>56,0%</b>	<b>(14.858)</b>	<b>(12.457)</b>	<b>19,3%</b>
<b>NOI</b>	<b>20.424</b>	<b>16.200</b>	<b>26,1%</b>	<b>57.560</b>	<b>51.776</b>	<b>11,2%</b>
ComVem	2.391	2.006	19,2%	5.856	5.531	5,9%
HBR 3A	3.176	3.036	4,6%	10.981	9.222	19,1%
HBR Malls	9.401	6.290	49,5%	23.754	23.126	2,7%
HBR Opportunities	4.505	4.898	-8,0%	15.230	13.628	11,8%
Outras Receitas Holding	951	(30)	-	1.739	269	546,5%

O **ComVem** apresentou recuperação no 3T21, com crescimento nas receitas em função da menor restrição de horários em função da pandemia e retomada do varejo físico. A entrega e maturação de projetos em desenvolvimento contribuíram para o aumento das receitas de locação.

A **HBR 3A** reflete a captura do IGPM aplicado integralmente em nossos contratos do empreendimento 3A Faria Lima. Após a aplicação do IGPM o preço de locação atual do ativo encontra-se em nível mais próximo aos preços médios da região para o momento.

A **HBR Malls** deu sequencia ao processo de recuperação neste 3T21, com crescimento da receita bruta em 28,8% quando comparado ao ano anterior apresentando melhora nos descontos concedidos e PDD. A expectativa da companhia é de continuidade na melhoria de resultados nos próximos trimestres.

Na **HBR Opportunities**, o resultado permanece estável em comparação ao trimestre anterior com destaque para a manutenção de bons resultados do segmento de self-storage e para o início do processo de recuperação dos hotéis.

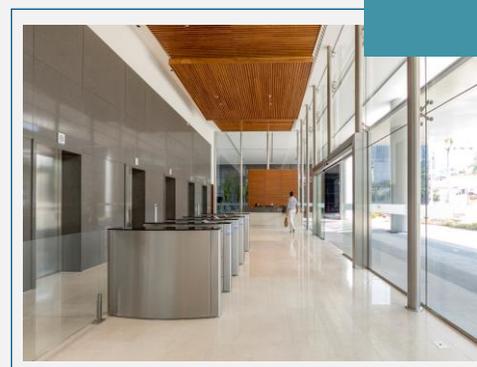
## 5.3 EBITDA E EBITDA AJUSTADO (GERENCIAL)

O EBITDA ajustado gerencial apresentou evolução de 113% e 87%, contra o 3T20 e 2T21, respectivamente. O principal impacto veio em função do aumento das receitas das plataformas HBR Malls e ComVems em virtude da retomada pós segunda onda da pandemia no primeiro semestre.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Lucro/Prejuízo do período	(5.026)	(6.961)	-28%	(25.674)	2.140	-1300%
(-/+ ) IRPJ / CSLL - Corrente e diferido	(3.678)	1.026	-	(11.257)	(20.456)	-45%
(-/+ ) Resultado financeiro	22.448	15.262	47%	76.019	52.169	46%
(+) Depreciação e amortização	212	(19)	-	610	327	87%
<b>EBITDA</b>	<b>13.956</b>	<b>9.308</b>	<b>50%</b>	<b>39.698</b>	<b>34.180</b>	<b>16%</b>
Receita líquida	26.328	19.984	32%	72.418	64.233	13%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>53,0%</b>	<b>46,6%</b>	<b>6,4% p.p.</b>	<b>54,8%</b>	<b>53,2%</b>	<b>1,6% p.p.</b>
(+/-) Outras receitas e despesas	478	(2.492)	-	1.992	635	214%
(+/-) Resultado de avaliação patrimonial	114	-	-	-	-	-
(+/-) Resultado em participações societárias	-	-	-	(5.558)	-	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>14.548</b>	<b>6.816</b>	<b>113%</b>	<b>36.132</b>	<b>34.815</b>	<b>4%</b>
Receita líquida	26.328	19.984	32%	72.418	64.233	13%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>55,3%</b>	<b>34,1%</b>	<b>21,1% p.p.</b>	<b>49,9%</b>	<b>54,2%</b>	<b>-4,3% p.p.</b>

## 5.4 FFO AJUSTADO (GERENCIAL)

O FFO Ajustado no trimestre foi majoritariamente impactado por provisões de impostos diferidos. O FFO Ajustado é uma importante métrica financeira e encontra-se impactado pelo endividamento da companhia oriundo do grande número de ativos em desenvolvimento e em maturação da companhia.



R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Lucro / Prejuízo líquido	(5.026)	(6.961)	-28%	(25.674)	2.140	-
Depreciações e amortizações	212	(19)	-	610	327	87%
Resultado avaliação patrimonial	114	-	-	(5.558)	-	-
Provisão impostos diferidos	(4.478)	239	-	(13.268)	(22.483)	-41%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(9.178)</b>	<b>(6.741)</b>	<b>36%</b>	<b>(43.890)</b>	<b>(20.016)</b>	<b>119%</b>

## 5.5 ENDIVIDAMENTO (GERENCIAL)

O endividamento gerencial traz uma visão com as SPEs/Projetos não consolidados pela Companhia na proporção da participação detida. A alavancagem da Companhia é aderente ao seu plano de crescimento e condiz com a fase de maturação dos atuais desenvolvimentos, tendo registrado neste 3T21 um aumento de 4,0p.p. na relação Dívida líquida/PPI em relação ao 2T21, em função das novas dívidas contratadas/liberadas para suportar os investimentos.

R\$ mil	3T21	4T20	VAR %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>932.976</b>	<b>856.680</b>	<b>9%</b>			
Financiamento imobiliário	487.164	510.205	-5%	6,8 anos	Out/24 à Ago/38	TR+ 8,7% - 11,8%
Debêntures/CRI	441.935	341.419	29%	6,7 anos	Jun/34 à Jul/34	IPCA+ 6% - 6,2%
Capital de giro	3.877	5.056	-23%	1,6 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
<b>Em Construção</b>	<b>61.538</b>	<b>44.007</b>	<b>40%</b>			
Financiamento imobiliário	61.538	44.007	40%	7,6 anos	Fev/35 à Dez/38	Poup+ 4,5% - TR+ 11%
<b>Corporativo</b>	<b>65.595</b>	<b>73.085</b>	<b>-10%</b>			
Capital de giro	65.595	73.085	-10%	1,1 anos	Nov/22 à Jun/23	CDI+ 2,98% - 3,95%
<b>Dívida bruta</b>	<b>1.060.109</b>	<b>973.772</b>	<b>9%</b>	<b>6,2 anos</b>		
(+) Caixa e equivalentes	547.557	106.873	412%			
<b>(=) Dívida líquida</b>	<b>512.552</b>	<b>866.899</b>	<b>-41%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	2.434.670	2.104.505	16%			
<b>Dívida líquida / PPI</b>	<b>21,1%</b>	<b>41,2%</b>	<b>-20,1% p.p.</b>			



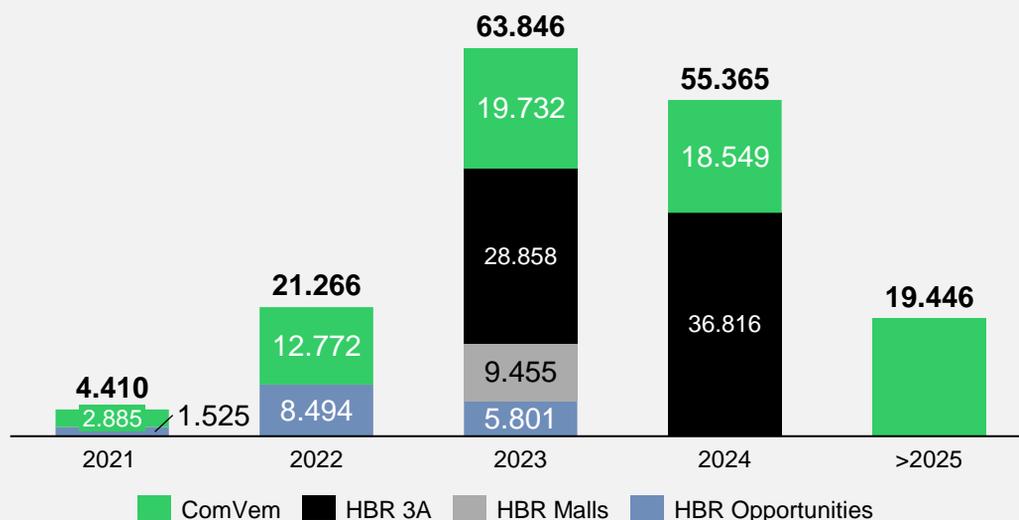
## 6. CRESCIMENTO

A Companhia continua com seu plano de crescimento bem definido, voltado para identificação de oportunidades nas plataformas ComVem e HBR 3A. No caso dos ComVems, estão em análise oportunidades de aquisição de propriedades, cujo ciclo de início das operações é reduzido em relação aos novos desenvolvimentos, que também fazem parte das alavancas de crescimento. Um resultado destas agendas é a formatação do primeiro produto da parceria firmada com a Cury que deverá contar com ABL de 3.800 m<sup>2</sup> e ciclo de desenvolvimento entre 2022 e 2025.

Além das frentes de originação de novos empreendimentos, a Companhia também prospecta parcerias comerciais junto à empresas que contemplem características de varejo e serviços para a plataforma ComVem. A parceria firmada com a Espaçolaser já proporcionou a implantação de 8 novas lojas e temos boas perspectivas para a recém firmada com a Halipar, dona de marcas de destaque como Montana Grill, Jin Jin, Jin Jin Sushi e Croasonho.

### ABL EM DESENVOLVIMENTO

A Companhia encerrou o 3T21 com a ABL total de 282.247 m<sup>2</sup> em desenvolvimento, sendo 164.332 m<sup>2</sup> correspondente à participação da HBR. A curva prevista de entrega para os próximos anos está distribuída conforme o gráfico abaixo. Ainda em 2021 será entregue uma ABL de 4.410m<sup>2</sup> com a inauguração do ComVem Wide e ComVem Santana além do Hilton Rebouças da plataforma Opportunities.



### CAPEX

Os investimentos realizados durante os 9M21 chegaram a R\$337 milhões, sendo R\$131 milhões em melhorias e obras para o desenvolvimento de propriedades e R\$206 milhões em aquisições de SPEs e propriedades.

## 7. DESEMPENHO FINANCEIRO (IFRS)

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

### 7.1 RECEITA (IFRS)

A receita bruta no 3T21 apresentou crescimento de 22%, frente ao mesmo período de 2020, fruto das correções de contratos nas plataformas HBR 3A e HBR Opportunities, melhor desempenho de vendas/ocupação da plataforma ComVem e principalmente da recuperação de Malls.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Aluguel de imóveis próprios	23.917	19.929	20%	67.070	60.218	11%
Taxa de administração	841	681	23%	2.719	2.128	28%
Outras receitas	822	427	93%	1.843	2.187	-16%
<b>Receita bruta</b>	<b>25.580</b>	<b>21.037</b>	<b>22%</b>	<b>71.632</b>	<b>64.533</b>	<b>11%</b>
( - ) Deduções da receita	(4.226)	(3.381)	25%	(13.653)	(9.061)	51%
<b>Receita líquida</b>	<b>21.354</b>	<b>17.657</b>	<b>21%</b>	<b>57.979</b>	<b>55.473</b>	<b>5%</b>

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
ComVem	3.736	3.099	21%	10.456	9.595	9%
HBR 3A	1.067	959	11%	3.385	2.844	19%
HBR Malls	12.403	9.561	30%	32.619	30.233	8%
HBR Opportunities	7.330	7.103	3%	22.393	20.633	9%
Outras Receitas Holding	1.044	316	230%	2.780	1.229	126%
<b>Receita bruta</b>	<b>25.580</b>	<b>21.037</b>	<b>22%</b>	<b>71.632</b>	<b>64.534</b>	<b>11%</b>
ComVem	(663)	(456)	45%	(2.020)	(1.795)	13%
HBR 3A	(516)	(193)	167%	(1.470)	(557)	164%
HBR Malls	(2.249)	(1.859)	21%	(7.500)	(4.292)	75%
HBR Opportunities	(765)	(695)	10%	(2.406)	(2.005)	20%
Outras Deduções Holding	(33)	(178)	-81%	(257)	(412)	-38%
<b>Deduções da receita</b>	<b>(4.226)</b>	<b>(3.381)</b>	<b>25%</b>	<b>(13.653)</b>	<b>(9.061)</b>	<b>51%</b>
ComVem	3.073	2.643	16%	8.436	7.800	8%
HBR 3A	551	766	-28%	1.915	2.287	-16%
HBR Malls	10.154	7.702	32%	25.119	25.941	-3%
HBR Opportunities	6.565	6.408	2%	19.987	18.628	7%
Outras Receitas Holding	1.011	138	632%	2.523	817	209%
<b>Receita líquida</b>	<b>21.354</b>	<b>17.657</b>	<b>21%</b>	<b>57.979</b>	<b>55.473</b>	<b>5%</b>

## 7.2 CUSTOS (IFRS)

Os custos apresentaram aumento de 23% no 3T21, quando comparado ao mesmo período de 2020, devido a maiores gastos incorridos neste período com aluguéis de imóveis, custos de ocupação de áreas vagas.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Gasto com locação	(1.923)	(1.056)	82%	(6.024)	(4.423)	36%
Outros custos	(796)	(1.164)	-32%	(2.505)	(2.926)	-14%
<b>Custos</b>	<b>(2.720)</b>	<b>(2.220)</b>	<b>23%</b>	<b>(8.529)</b>	<b>(7.349)</b>	<b>16%</b>
ComVem	(255)	(454)	-44%	(2.134)	(1.785)	20%
HBR 3A	84	(12)	-	(59)	(16)	269%
HBR Malls	(1.592)	(885)	80%	(3.737)	(2.476)	51%
HBR Opportunities	(706)	(701)	1%	(1.816)	(2.524)	-28%
Outras Custos Holding	(251)	(168)	49%	(783)	(548)	43%
<b>Custos</b>	<b>(2.720)</b>	<b>(2.220)</b>	<b>23%</b>	<b>(8.529)</b>	<b>(7.349)</b>	<b>16%</b>

## 7.3 NOI (IFRS)

O NOI da Companhia atingiu R\$18.634 mil, no 3T21, ficando 21% acima quando comparado ao resultado do mesmo período de 2020, beneficiado pela retomada consistente das receitas melhores na plataforma HBR Malls, bem como crescimento da plataforma ComVem, que tem tido absorção líquida de áreas e adição das inaugurações no ComVem Bosque Maia, entregue em 2021.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Receita líquida	21.354	17.657	21%	57.979	55.472	5%
Custos	(2.720)	(2.220)	23%	(8.529)	(7.349)	16%
<b>NOI</b>	<b>18.634</b>	<b>15.436</b>	<b>21%</b>	<b>49.450</b>	<b>48.123</b>	<b>3%</b>
ComVem	2.818	2.189	29%	6.302	6.015	5%
HBR 3A	635	754	-16%	1.856	2.271	-18%
HBR Malls	8.562	6.817	26%	21.382	23.465	-9%
HBR Opportunities	5.859	5.707	3%	18.171	16.104	13%
Holding	760	(30)	-	1.740	269	547%
<b>NOI</b>	<b>18.634</b>	<b>15.436</b>	<b>21%</b>	<b>49.450</b>	<b>48.123</b>	<b>3%</b>



## 7.4 EBITDA E EBITDA AJUSTADO (IFRS)

O EBITDA ajustado no 9M21 apresentou queda de 7% frente ao desempenho do 9M20, alcançando R\$28.328 mil. Os impactos já explicados anteriormente são: a) melhora da contribuição das receitas da HBR Malls frente ao 9M20, porém em contrapartida alguns b) aumentos nas despesas administrativas decorrentes da implementação de ações, políticas de participação nos resultados, reforço de estrutura e preparo para abertura de capital.

De toda forma, o 3T21 já denota uma mudança no comportamento, impulsionada pela HBR Malls e ComVem, com positiva perspectiva para o último trimestre de 2021.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Lucro/Prejuízo do período	(4.410)	9.077	-	(32.795)	2.311	-
(-/+ ) IRPJ / CSLL - Corrente e diferido	(4.042)	689	-	(12.642)	1.077	-
(-/+ ) Resultado financeiro	20.091	12.511	61%	70.040	45.424	54%
(+) Depreciação e amortização	166	134	24%	467	386	21%
<b>EBITDA</b>	<b>11.805</b>	<b>22.412</b>	<b>-47%</b>	<b>25.070</b>	<b>49.199</b>	<b>-49%</b>
Receita líquida	21.354	17.656	21%	57.979	55.472	5%
<b>Margem EBITDA</b>	<b>55,3%</b>	<b>126,9%</b>	<b>-</b>	<b>43,2%</b>	<b>88,7%</b>	<b>-</b>
(+/-) Outras receitas e despesas	(751)	(3.133)	-76%	1.989	615	223%
(+/-) Resultado de avaliação patrimonial	-	-	-	-	-	-
(+/-) Resultado em participações societárias	363	(14.047)	-	1.269	(19.279)	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>11.417</b>	<b>5.232</b>	<b>118%</b>	<b>28.328</b>	<b>30.535</b>	<b>-7%</b>
Receita líquida	21.354	17.656	21%	57.979	55.472	5%
<b>Margem EBITDA Ajustado</b>	<b>53,5%</b>	<b>29,6%</b>	<b>23,8% p.p.</b>	<b>48,9%</b>	<b>55,0%</b>	<b>-6,2% p.p.</b>

## 7.5 LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO AJUSTADO (IFRS)

O prejuízo líquido ajustado no 9M21 se deve a em grande parte dos impactos carregados ao longo dos primeiros 6 meses do ano nas receitas da HBR Malls, além dos efeitos de juros que resultou em um resultado financeiro negativo no período.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Lucro / Prejuízo líquido	(4.410)	9.077	-	(32.795)	2.311	-
Efeito mudança de regime de tributação sobre variação do valor justo das propriedades para investimento	-	-	-	-	(22.349)	-
<b>Lucro Líquido Ajustado</b>	<b>(4.410)</b>	<b>9.077</b>	<b>-</b>	<b>(32.795)</b>	<b>(20.038)</b>	<b>64%</b>



## 7.6 FFO (IFRS)

O FFO Ajustado também apresentou impactos negativos, atingindo R\$44.692 mil no 9M21, em grande parte explicado pelos impactos de receitas inferiores, despesas administrativas e financeiras superiores em virtude dos eventos ocorridos em 2021, abertura de capital e segunda onda da pandemia. A partir do 3T21, é possível enxergar uma mudança importante nos efeitos e contribuições de resultados, com perspectivas positivas para os próximos meses.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Lucro / Prejuízo Líquido	(4.410)	9.077	-	(32.795)	2.311	-
Depreciações e amortizações	166	134	24%	467	386	21%
Resultado equivalência patrimonial	363	(14.047)	-	1.269	(19.279)	-
Provisão impostos diferidos	(4.500)	85	-	(13.633)	(307)	4341%
<b>FFO Ajustado</b>	<b>(8.381)</b>	<b>(4.751)</b>	<b>76%</b>	<b>(44.692)</b>	<b>(16.889)</b>	<b>165%</b>

## 7.7 DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (IFRS)

As despesas gerais e administrativas apresentaram aumento 9M21 ante 2020, em decorrência da implementação de ações de reforço nas estruturas administrativa e negócios, além do aumento do custo de observância de uma companhia listada. Por outro lado houve uma significativa redução nas provisões por atraso, fruto das ações adotadas pela Companhia e pela melhora das operações

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Despesas com pessoal	(3.842)	(1.296)	196%	(10.596)	(3.495)	203%
Serviços profissionais	(752)	(1.219)	-38%	(4.365)	(4.144)	5%
Depreciação e amortização	(166)	(134)	24%	(467)	(386)	21%
Despesas gerais	(570)	(5.594)	-90%	(2.114)	(2.519)	-16%
PECLD	(1.620)	(1.578)	3%	(2.155)	(6.244)	-65%
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(6.950)</b>	<b>(9.821)</b>	<b>-29%</b>	<b>(19.697)</b>	<b>(16.788)</b>	<b>17%</b>

## 7.8 RESULTADO FINANCEIRO (IFRS)

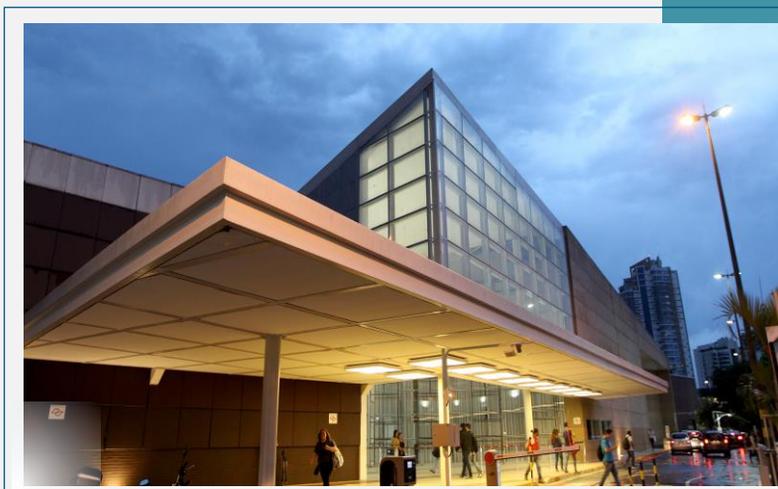
O resultado financeiro no 9M21, reflete a maior despesa com financiamentos contratados para enfrentamento da pandemia, conclusão de empreendimentos que passam a gerar despesas financeiras, como caso do ComVem Bosque Maia e Visionist, bem como alta da taxa de juros e inflação. Soma-se a isso o efeito de abatimentos de multas e encargos financeiros das renegociações realizadas neste período em razão da pandemia, majoritariamente na plataforma HBR Malls.

R\$ mil	3T21	3T20	Var. % 3T21/3T20	9M21	9M20	Var. % 9M21/9M20
Juros sobre aplicações financeiras	6.627	366	1711%	14.113	2.132	562%
Varição monetária ativa	100	-	-	100	8	-
Outras receitas financeiras	94	2.272	-96%	230	2.414	-90%
<b>Receita financeira</b>	<b>6.821</b>	<b>2.638</b>	<b>159%</b>	<b>14.443</b>	<b>4.554</b>	<b>217%</b>
Varição monetária passiva	1.371	(307)	-547%	(5.067)	(774)	555%
Despesas bancárias	121	(41)	-395%	(29)	(123)	-76%
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(28.016)	(14.419)	94%	(77.546)	(48.358)	60%
Outras despesas financeiras	(388)	(382)	2%	(1.841)	(723)	155%
<b>Despesa financeira</b>	<b>(26.912)</b>	<b>(15.149)</b>	<b>78%</b>	<b>(84.483)</b>	<b>(49.978)</b>	<b>69%</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(20.091)</b>	<b>(12.511)</b>	<b>61%</b>	<b>(70.040)</b>	<b>(45.424)</b>	<b>54%</b>

## 7.9 ENDIVIDAMENTO (IFRS)

O endividamento da Companhia mantém-se em um patamar confortável permitindo à Companhia a continuidade do processo de crescimento. Atualmente, 93,5% da dívida bruta está diretamente atrelada aos projetos, sejam desenvolvimentos ou aquisições, e com perfil alongado e aderente ao seu modelo de negócio.

R\$ mil	3T21	4T20	VAR %	Prazo Médio	Vencimento	Taxa Média (a.a.)
<b>Em Operação</b>	<b>883.175</b>	<b>746.527</b>	<b>18,3%</b>			
Financiamento imobiliário	413.084	376.063	9,8%	6,8 anos	Out/24 à Ago/38	TR+ 8,7% - 11,8%
Debêntures/CRI	467.902	367.608	27,3%	6,7 anos	Jun/34 à Jul/34	IPCA+ 6% - 6,2%
Capital de giro	2.189	2.856	-23,4%	1,6 anos	Mar/24	CDI+ 1,9%
<b>Em Construção</b>	<b>61.538</b>	<b>64.736</b>	<b>-4,9%</b>			
Financiamento imobiliário	61.538	64.736	-4,9%	7,6 anos	Fev/35 à Dez/38	Poup+ 4,5% - TR+ 11%
<b>Corporativo</b>	<b>65.595</b>	<b>73.085</b>	<b>-10,2%</b>			
Capital de giro	65.595	73.085	-10,2%	1,1 anos	Nov/22 à Jun/23	CDI+ 2,98% - 3,95%
<b>Dívida bruta</b>	<b>1.010.307</b>	<b>884.348</b>	<b>14,2%</b>	<b>6,2 anos</b>		
(+) Caixa e equivalentes	553.349	115.017	381,1%			
<b>(=) Dívida líquida</b>	<b>456.959</b>	<b>769.331</b>	<b>-40,6%</b>			
Propriedade para investimento (PPI)	2.209.517	1.985.311	11,3%			
<b>Dívida líquida / PPI</b>	<b>20,7%</b>	<b>38,8%</b>	<b>-18,1% p.p.</b>			



# ANEXOS

*Demonstrações contábeis consolidadas IFRS*

Balço patrimonial ativo - R\$ mil	30/09/2021	31/12/2020
<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	38.223	99.051
Títulos e valores mobiliários	515.126	15.966
Contas a receber - CP	15.835	18.812
Adiantamentos	12.776	7.885
Tributos a recuperar	4.893	5.659
Outros ativos - CP	2.002	7.418
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>588.855</b>	<b>154.791</b>
<b>Não circulante</b>		
Tributos diferidos	61.027	30.484
Partes relacionadas	2.710	-
Outros ativos - LP	11.813	7.270
Investimentos	541.974	432.214
Propriedades para investimento	2.209.517	1.985.311
Imobilizado e intangível líquido	4.996	3.619
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.832.037</b>	<b>2.458.898</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>3.420.892</b>	<b>2.613.689</b>



Balço patrimonial passivo - R\$ mil	30/09/2021	31/12/2020
<b>Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos - CP	60.874	34.682
Debêntures - CP	35.653	27.156
Fornecedores	6.646	5.322
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.777	2.577
Partes relacionadas	100.622	87.447
Contas a pagar de aquisição de imóveis - CP	43.382	43.133
Dividendos a pagar	39	39
Outros passivos - CP	26.220	53.827
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>277.213</b>	<b>254.183</b>
<b>Não circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos - LP	481.531	482.058
Debêntures - LP	432.249	340.452
Contas a pagar de aquisição de imóveis - LP	58.229	57.904
Provisão para tributos diferidos	104.643	104.643
Provisão para demandas judiciais	5	83
Outros passivos - LP	8.502	10.811
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>1.085.159</b>	<b>995.951</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	1.321.142	591.522
Gastos com oferta pública de ações	(32.826)	-
Programa de opção compra de ações	1.340	-
Ajuste de avaliação patrimonial	103.441	103.441
Transações de capital	12.733	12.733
Reserva de lucros	394.245	394.245
Prejuízos acumulados	(32.516)	-
<b>Total do patrimônio líquido controladora</b>	<b>1.767.559</b>	<b>1.101.941</b>
Participação de acionistas não controladores	290.961	261.614
<b>Total patrimônio líquido</b>	<b>2.058.520</b>	<b>1.363.555</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>3.420.892</b>	<b>2.613.689</b>

Demonstrativo de resultado - R\$ mil	3T21	3T20	9M21	9M20
Receita líquida	21.354	17.656	57.979	55.472
Aluguel de imóveis próprios	23.917	19.929	67.070	60.218
Taxa de administração	841	681	2.719	2.128
Outras Receitas	822	427	1.843	2.187
( - ) Deduções da receita	(4.226)	(3.381)	(13.653)	(9.061)
Custos	(2.719)	(2.220)	(8.529)	(7.349)
<b>Lucro bruto</b>	<b>18.635</b>	<b>15.436</b>	<b>49.450</b>	<b>48.123</b>
<b>Despesas e receitas</b>				
Despesas gerais e administrativas	(6.950)	(9.821)	(19.697)	(16.788)
Despesas comerciais	(133)	(165)	(786)	(483)
Despesas tributárias	(301)	(353)	(1.106)	(704)
Outras despesas e receitas	751	3.133	(1.989)	(615)
Resultado de equivalência patrimonial	(363)	14.047	(1.269)	19.279
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>	<b>11.639</b>	<b>22.277</b>	<b>24.603</b>	<b>48.812</b>
<b>Resultado financeiro</b>				
Despesas financeiras	(26.912)	(15.149)	(84.483)	(49.978)
Receitas financeiras	6.821	2.638	14.443	4.554
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(8.452)</b>	<b>9.766</b>	<b>(45.437)</b>	<b>3.388</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(458)	(604)	(991)	(1.384)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.500	(85)	13.633	307
<b>Prejuízo do período</b>	<b>(4.410)</b>	<b>9.077</b>	<b>(32.795)</b>	<b>2.311</b>
<b>Prejuízo do período atribuível à:</b>				
Acionistas controladores	(5.018)	5.000	(32.516)	2.131
Acionistas não controladores	608	4.077	(279)	180

*Demonstrações contábeis consolidadas (IFRS)*

Demonstração de fluxo de caixa - R\$ mil	30/09/2021	30/09/2020
<b>Das atividades operacionais</b>		
Lucro/ (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(45.437)	3.388
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>		
Depreciações e amortizações	467	386
Resultado de equivalência patrimonial	1.269	(19.279)
Encargos sobre financiamentos não liquidados	28.296	29.456
Encargos sobre debêntures não liquidados	47.474	22.114
Atualização sobre contas a pagar de aquisição de imóveis	5.631	2.295
Provisão para perda esperada com créditos de liquidação duvidosa	2.149	6.244
Provisão para demandas judiciais	(78)	-
Programa de opção compra de ações	1.339	-
Baixa de propriedades para investimento	-	3.394
<b>Resultado do período ajustado</b>	<b>41.110</b>	<b>47.997</b>
<b>Decréscimo/(acrécimo) em ativos e passivos</b>		
Contas a receber	356	(11.950)
Adiantamentos	(4.891)	3.481
Tributos a recuperar	766	1.223
Partes relacionadas ativo	(2.710)	-
Outros ativos	1.345	(3.417)
Fornecedores	1.324	2.822
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.200	(2.130)
Partes relacionadas passivo	13.175	-
Outros passivos	(29.916)	34.261
<b>Caixa líquido gerados pelas atividades operacionais</b>	<b>21.759</b>	<b>72.287</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos	(991)	(1.384)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Investimentos	(113.152)	(44.125)
Dividendos recebidos	2.123	1.551
Títulos e valores mobiliários	(499.160)	47.139
Ativo imobilizado e intangível	(1.844)	(951)
Aquisições de imóveis	48.968	-
Propriedade para investimento	(224.206)	(54.606)
Efeito das participações acionistas não controladores	-	15.024
Outras movimentações	1	(4)
<b>Caixa líquido aplicados nas atividades de investimentos</b>	<b>(787.270)</b>	<b>(35.973)</b>
<b>Fluxo de caixa de financiamento</b>		
Captação de empréstimos e financiamentos	105.106	70.104
Pagamentos de empréstimos e financiamentos	(107.736)	(44.361)
Captação de debêntures	85.000	-
Pagamentos de debêntures	(32.180)	(23.886)
Pagamento de aquisições de imóveis	(54.024)	(65.382)
Integralização de capital com recursos IPO	729.620	-
Pagamento de custos e comissões IPO	(49.737)	-
Efeito das participações acionistas não controladores	29.625	-
<b>Caixa líquido gerados nas atividades de financiamentos</b>	<b>705.674</b>	<b>(63.525)</b>
<b>Varição líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(60.828)</b>	<b>(28.594)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do período	99.051	59.765
No final do período	38.223	31.172
<b>Varição líquida do caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(60.828)</b>	<b>(28.593)</b>

# GLOSSÁRIO

**ABL:** área bruta locável.

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

**NOI – Net Operational Income:** medida de desempenho calculada a partir da receita líquida, excluindo as deduções e custos da operação.

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

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

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

**IPO: Initial Public Offering:** trata-se do termo em inglês para Oferta Pública de Ações em bolsa de valores.

**CAPEX – Capital Expenditure:** valor correspondente aos investimentos para desenvolvimento ou aquisição de novos ativos.

**YIELD ON COST:** conceito de retorno sobre o custo. Medida de performance para investimentos em empreendimentos imobiliários que considera o retorno esperado pelas receitas de aluguel descontadas das despesas operacionais (NOI) em comparação ao custo de desenvolvimento do empreendimento. Esta medida não considera efeitos de alavancagem financeira.

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

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



## INFORMAÇÕES E CONTATOS

### Mario Augusto Nogueira de Paula

CFO e Diretor de Relações com Investidores

### José Triques

Gerente de Relações com Investidores



[ri@hbrrealty.com.br](mailto:ri@hbrrealty.com.br) | (11) 4793-7555



### Endereços HBR Realty

Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145 – 2º andar – Mogi das Cruzes, SP (Sede)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.055 – 11º andar – São Paulo, SP (Filial SP)

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

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

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