Demonstrações Financeiras

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2016
com o relatório dos auditores independentes

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2016

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis 1
Balanços patrimoniais 4
Demonstrações do resultado dos exercícios 6
Demonstrações do resultados abrangentes 7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas às demonstrações contábeis 10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores
HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas, incluindo o resumo das principais politicas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A., em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas 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.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras individuais e consolidadas.

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 financeiras 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.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

São Paulo, 30 de março de 2017.

Pemom Auditores Independentes SS

CRC 2SP-031.056/O-2

Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC 1SP-220.266/O-0

Marcelo Fernando Câmara
Contador CRC 1SP-301.553/O-8

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2016	2015	2016	2015
Ativo circulante:					
Caixa e equivalentes a caixa	3.1	**41.157**	16	**55.049**	27.912
Títulos e valores mobiliários	3.2	**-**	-	**47**	662
Contas a receber	4	**768**	2.330	**7.040**	8.092
Adiantamentos	-	**2**	171	**165**	2.155
Tributos a recuperar	-	**226**	645	**1.161**	1.335
Estoques	-	**-**	-	**-**	153
Despesas e custos antecipados	-	**13**	67	**596**	194
Total do ativo circulante		**42.166**	3.229	**64.058**	40.503
Ativo não circulante:					
Contas a receber	-	**-**	-	**76**	-
Depósitos Judiciais	-	**-**	-	**19.053**	14.512
Despesas e custos antecipados	-	**-**	-	**2.291**	-
Investimentos	5	**418.927**	316.259	**129.934**	85.513
Propriedades para investimento	6	**15.664**	21.766	**793.433**	859.739
Imobilizado	-	**44**	31	**340**	181
Intangivel	-	**8.746**	9.749	**8.753**	9.751
Total do ativo não circulante		**443.381**	347.805	**953.880**	969.696
Total do ativo		**485.547**	351.034	**1.017.938**	1.010.199

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2016	2015	2016	2015
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	7	**236**	291	**22.450**	73.206
Fornecedores	-	**42**	77	**175**	924
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	-	**418**	422	**1.671**	1.628
Contas a pagar	-	**3.010**	85	**3.938**	356
Contas a pagar aquisição de imóveis	8	**-**	-	**36.606**	83.837
Total do passivo circulante		**3.706**	875	**64.840**	159.951
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	7	**1.613**	1.813	**385.635**	393.898
Permutas imóveis	9	**-**	5.243	**28.632**	33.875
Contas a pagar	-	**111**	175	**362**	446
Contas a pagar aquisição de imóveis	8	**-**	-	**13.117**	13.358
Provisão para perda de investimentos	5	**15.666**	-	**-**	-
Provisão para demandas judiciais	10	**1.066**	747	**1.114**	790
Total do passivo não circulante		**18.456**	7.978	**428.860**	442.367
Patrimônio líquido:					
Capital social integralizado	11.1	**534.521**	384.521	**534.521**	384.521
Prejuízos Acumulados	-	**(68.536)**	(42.340)	**(68.536)**	(42.340)
Transações de Capital	11.2	**(2.600)**	-	**(2.600)**	-
Total do patrimônio líquido		**463.385**	342.181	**463.385**	342.181
Participação de acionistas não controladores		**-**	-	**60.853**	65.700
Total do passivo e patrimônio líquido		**485.547**	351.034	**1.017.938**	1.010.199

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2016	2015 Reclassificado	2016	2015 Reclassificado
Receita líquida	12	**4.574**	3.546	**47.218**	40.116
Custos		**(166)**	(278)	**(12.737)**	(8.240)
Lucro bruto		**4.408**	3.268	**34.481**	31.876
Despesas e Receitas					
Despesas gerais e administrativas	13	**(6.784)**	(5.153)	**(11.537)**	(13.193)
Despesas comerciais	14	**(384)**	(308)	**(1.394)**	(1.390)
Despesas tributárias	15	**(1.118)**	(593)	**(2.711)**	(6.701)
Outras despesas e receitas	16	**4.075**	626	**3.789**	607
Resultado em participações societárias	5	**(28.292)**	(28.332)	**(5.935)**	(3.513)
Resultado antes do resultado financeiro		**(28.095)**	(30.492)	**16.693**	7.686
Despesas financeiras	17	**(3.487)**	(574)	**(51.772)**	(43.988)
Receitas financeiras	17	**5.570**	2.180	**8.141**	5.219
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		**(26.012)**	(28.886)	**(26.938)**	(31.083)
Imposto de renda e contribuição social		**(184)**	-	**(2.155)**	(1.144)
Prejuízo do exercício		**(26.196)**	(28.886)	**(29.093)**	(32.227)
Resultado do exercício atribuível a:					
Acionistas controladores				**(26.196)**	(28.886)
Acionistas não controladores				**(2.897)**	(3.341)
				(29.093)	(32.227)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Prejuízo do exercício	**(26.196)**	(28.886)	**(29.093)**	(32.227)
Outros resultados abrangentes	**-**	-	**-**	-
Resultado abrangente do exercício	**(26.196)**	(28.886)	**(29.093)**	(32.227)
Resultado atribuível aos acionistas controladores			**(26.196)**	(28.886)
Resultado atribuível aos acionistas não controladores			**(2.897)**	(3.341)
			(29.093)	(32.227)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	Prejuizos acumulados	Transações de capital	Patrimônio líquido da controladora	Participação de não controladores	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2014		**310.521**	**14.000**	**(13.454)**		**311.067**	**54.572**	**365.639**
Prejuízo do exercício	-	-	-	(28.886)	-	(28.886)	(3.341)	(32.227)
Integralização de capital - com recursos	-	60.000	-	-	-	60.000	-	60.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	14.000	(14.000)	-	-	-	-	-
Participação acionistas não controladores (em controladas)	-	-	-	-	-	-	14.469	14.469
				-				
Saldos em 31 de dezembro de 2015		384.521	-	(42.340)	-	342.181	65.700	407.881
		-	**-**					
Prejuízo do exercício	-	**-**	**-**	**(26.196)**	**-**	**(26.196)**	**(2.897)**	**(29.093)**
Integralização de capital - com recursos	11.1	**150.000**	**-**	**-**	**-**	**150.000**	**-**	**150.000**
Transações de Capital	11.2		**-**	**-**	**(2.600)**	**(2.600)**	**-**	**(2.600)**
Participação acionistas não controladores (em controladas)	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1.950)**	**(1.950)**
Saldos em 31 de dezembro de 2016		**534.521**	**-**	**(68.536)**	**(2.600)**	**463.385**	**60.853**	**524.238**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos - método indireto

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	**2016**	**2015 Reclassificado**
Fluxo Operacional				
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	**(26.012)**	(28.886)	**(26.938)**	(31.083)
Ajustes para conciliar o resultado ao caixa e equivalentes de caixa gerados (utilizados) pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	**1.198**	637	**13.618**	8.100
Apropriação de encargos sobre financiamentos	**40**	41	**15.041**	11.175
Resultado em participações societárias - controladas	**28.292**	28.332	**5.935**	3.513
Baixa de investimentos	**199**	8.146	**7**	8.146
Baixa de propriedades para investimento	**6.784**	14.896	**26.846**	44.287
Baixa de propriedades para investimento - controle em conjunto	**-**	-	**60.518**	-
Baixa de empréstimos - controle em conjunto			**(61.023)**	
Provisão para demandas judiciais	**319**	334	**324**	304
Decréscimo/Acréscimo em ativos e passivos				
Contas a receber	**1.562**	12.164	**976**	4.414
Adiantamentos	**169**	(162)	**1.990**	(1.127)
Outros ativos	**472**	**(391)**	**(2.366)**	(15.575)
Fornecedores	**(35)**	45	**(749)**	876
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	**(4)**	349	**(43)**	779
Contas a pagar - aquisição de imóveis	**-**	(4.008)	**(47.472)**	(35.748)
Contas a pagar	**2.861**	(663)	**3.498**	(198)
Permutas de imóveis a construir	**(5.242)**	-	**(5.242)**	-
Caixa e equivalentes de caixa aplicados (gerados) pelas atividades operacionais	**10.603**	30.834	**(15.080)**	(2.137)
Imposto de renda e contribuição social pagos	**(184)**	-	**(2.069)**	(1.144)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Investimentos	**(147.211)**	(101.267)	**(53.383)**	(17.274)
Investimentos em SCP	**-**	-	**(404)**	
Transações de capital	**(2.600)**	-	**(2.600)**	-
Recebimento de dividendos das controladas	**14.030**	183	**-**	183
Acréscimo de imobilizado e intangível	**(42)**	(10.053)	**(221)**	(9.847)
Títulos e valores mobiliários	**-**	-	**615**	927
Depósitos Judiciais	**-**	-	**(4.541)**	-
Propriedades para investimento	**(848)**	(1.019)	**(33.616)**	(356.283)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	**(136.671)**	(112.156)	**(94.150)**	(382.294)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	**-**	60	**31.602**	307.407
Pagamentos de principal dos empréstimos e financiamentos	**(295)**	(229)	**(44.640)**	(9.831)
Redução de capital - em controladas	**17.688**	-	**-**	-
Distribuição de dividendos	**-**	-	**3.424**	-
Integralização de capital com recursos	**150.000**	60.000	**150.000**	60.000
Efeito das participações acionistas não controladores	**-**	-	**(1.950)**	14.469
Caixa gerado pelas atividades de financiamentos	**167.393**	59.831	**138.436**	372.045
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	**41.141**	(21.491)	**27.137**	(13.531)
Caixa e Equivalentes de Caixa				
No início do exercício	**16**	21.507	**27.912**	41.443
No fim do exercício	**41.157**	16	**55.049**	27.912
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**41.141**	(21.491)	**27.137**	(13.531)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras (individuais e consolidadas)
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

1. Contexto operacional

A HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 13 de dezembro de 2011, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145 - 2º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept – Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

A Companhia está presente em 19 cidades brasileiras, nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Pernambuco, Ceará e Mato Grosso, tendo como atividades preponderantes a aquisição, a administração, o desenvolvimento, a locação e a gestão de prédios corporativos, shopping centers, estacionamentos, strip malls, galpões industriais e hotéis. A Companhia também contrata e gerencia a construção de imóveis, que serão acrescidos ao seu portfólio para locação.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 29 de Março de 2017.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Apresentação das Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda da preparação das demonstrações financeiras que estão sendo apresentadas em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário.

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Controladas

As demonstrações financeiras individuais das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação da controladora e estão consistentes com as práticas adotadas pela Companhia. Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas,

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.1. Apresentação das Demonstrações Financeiras--continuação

os saldos de contas patrimoniais, as receitas e despesas e os lucros não realizados entre elas, quando aplicável em conformidade com o procedimento de consolidação.

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3), e compreendem as informações contábeis das suas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é assim resumida:

		% Participação	
Razão social – Controladas	***Tipo de consolidação***	***2016***	***2015***
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	*Integral*	***60,00%***	*60,00%*
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***90,00%***	*90,00%*
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***65,00%***	*65,00%*
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***90,00%***	*90,00%*
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 Estacionamentos Inv. Imob. Ltda.	*Integral*	***99,99%***	*99,99%*
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***85,16%***	*80,39%*
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***90,00%***	*99,99%*
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***50,00%***	*50,00%*
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***90,00%***	*90,00%*
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	*99,99%*
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***50,00%***	*50,00%*
HBR 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	*99,99%*
HBR 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	*99,99%*
HBR 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	*99,99%*
HBR 25 Investimentos Imobiliários 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%*

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.1. Apresentação das Demonstrações Financeiras—continuação

HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	*99,99%*
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	- -
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	-
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	-
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	-
Olinda 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	*Integral*	***99,99%***	*99,99%*

A Companhia mantém participação 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 financeiras consolidadas utilizando o método de equivalência patrimonial.

		% Participação	
Razão social – Controladas em Conjunto	***Tipo de consolidação***	***2016***	***2015***
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	*Não consolidada*	***66,66%***	*50,00%*
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 Ltda. (b)	*Não consolidada*	***50,00%***	*99,99%*

(a) Em 2016 a companhia aumentou sua participação na HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda, contudo, manteve o controle compartilhado com os demais sócios.

(b) Em 2016 a HBR 21 Investimentos Imobiliários Ltda. não está sendo considerada no consolidado devido à venda de 49,99% da participação para a SEI Administradora de Bens Ltda., passando, portanto, a ser controlada em conjunto.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas

2.2.1. Reconhecimento da Receita

Receita de aluguel
As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.
A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos é tratada como "linearização da receita", com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Receita de juros
Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída como receita financeira, na demonstração do resultado. O resultado do período é apurado pelo regime de competência.

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

Caixa e equivalente 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 nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "avaliadas ao valor justo por meio do resultado".

Títulos e valores mobiliários substancialmente incluem certificados de depósitos bancários os quais são classificados a valor justo por meio de resultado.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas--continuação

2.2.3. Contas a receber

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.2.1.

O grupo é composto pelas contas de créditos a receber e inclui também a conta de aluguéis a receber, referente aos valores já considerados como receitas, ainda não recebidas, contabilizados pelo regime de competência.

2.2.4 Tributos a recuperar

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

2.2.5. 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 financeiras 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. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função do ágio fundamentado em rentabilidade futura (*goodwill*) integrar o valor contábil do investimento na controlada (não é reconhecido separadamente), ele não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

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

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas—continuação

2.2.5. Investimentos em controladas--continuação

As informações financeiras 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.

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.

2.2.6. Propriedades para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação.
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 e neste caso é classificado como ativo não circulante disponível para venda.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas—continuação

2.2.6. Propriedades para investimento --continuação

Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a divulgação do valor justo das propriedades para investimento, a administração da Companhia utilizou o modelo do fluxo de caixa descontado, estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel. Foram consideradas as receitas estimadas de 10 anos, inflacionadas a 6% ao ano e utilizando um desconto de 9% ao ano.

2.2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos *(teste de "impairment")*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.2.8. Imposto de renda e contribuição social

Ativos e Passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de impostos e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.
Conforme facultado pela legislação tributária, certas empresas controladas optaram pelo regime de lucro presumido.

2.2.9. 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.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas—continuação

2.2.9. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)--continuação

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 ou cambiais 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.

2.2.10. Ajuste a valor presente 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 e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.2.11. 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;

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas—continuação

2.2.11. Ativos e passivos contingentes--continuação

- *Passivos contingentes:* são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como possíveis os montantes envolvidos são divulgados nas notas explicativas.

2.2.12. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras 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) *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 seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas—continuação

2.2.12. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas—continuação

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.

b) *Valor justo de instrumentos financeiros*

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. 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.

2.2.13. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

2. Práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras--continuação

2.2. Principais práticas contábeis adotadas—continuação

2.2.13. Instrumentos financeiros--continuação

Nas demonstrações financeiras consolidadas, são eliminadas as contas correntes, as receitas e as despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas. Para as investidas que têm controle compartilhado, os ativos, passivos, receitas e despesas são consolidados de forma proporcional à participação da Empresa.

2.2.14. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas

Os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia estão identificadas, a seguir: IFRS 9 - Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração - a partir de 2018; IFRS 15 - Receitas de contrato com clientes - a partir de 2018; IFRS 16 - Operações em arrendamento mercantil - a partir de 2019.

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

3.1. Caixa e equivalente de caixas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	2015	**2016**	2015
Caixa e bancos	**250**	-	**3.154**	3.354
Aplicações financeiras ***(a)***	**40.907**	16	**51.895**	24.558
	41.157	16	**55.049**	27.912

(a) Aplicações em Fundos de Investimentos Financeiros (FIF), 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	
Descrição	**2016**	2015	**2016**	2015
Aplicações financeiras (a)	**-**	-	**47**	662
	-	-	**47**	662

(a) CDBs remunerados a taxa de até 100% do CDI.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	2015	**2016**	2015
Aluguéis a receber	**203**	191	**2.405**	2.135
Créditos a receber *(a)*	**-**	1.917	**-**	1.917
Clientes *(b)*	**-**	-	**-**	1.194
Contas a Receber Mogi Shopping *(c)*	**-**	-	**2.452**	2.268
Linearização da Receita	**527**	180	**2.144**	536
Outras contas a receber	**38**	42	**39**	42
Circulante	**768**	2.330	**7.040**	8.092

(a) Em 2015, refere-se à taxa de administração pela gestão financeira e contábil do Shopping Patteo Olinda, HBR 9 e CM;

(b) Em 2015, refere-se ao valor a receber de hospedagem no Novotel de Fortaleza, HBR 21. Em 2016 a sociedade passou a ser controlada em conjunto e, portanto, não registra os valores no consolidado;

(c) Refere-se à parte proporcional de 63% da HBR 27, correspondente aos aluguéis a receber dos lojistas do Mogi Shopping Center.

5. Investimentos

5.1. Detalhes dos investimentos - controladora

	% - Participação		Patrimônio Líquido		Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício		Investimento		Resultado em participações societárias	
Descrição	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	3.941	4.071	255	375	2.364	2.443	153	203
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	11.780	13.259	(1.479)	(3.964)	10.602	11.933	(1.331)	(3.568)
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	65,00	65,00	14.021	12.420	600	139	9.113	8.073	390	90
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	965	967	(2)	(2)	868	871	(2)	(2)
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	56,00	56,00	7.389	6.889	-	(56)	4.138	3.858	-	(31)
HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	(13.793)	15.997	(1.874)	-	(15.666)	15.996	(1.873)	-
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.219	4.637	(419)	(591)	4.218	4.637	(418)	(591)
HBR Estacionamentos Inv. Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.326	3.515	111	(155)	4.326	3.515	111	(155)
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	85,16	80,39	163.918	159.398	22	162	139.593	128.139	18	130
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	99,99	2.340	1.175	(336)	(576)	2.106	1.175	(302)	(576)
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	20.750	21.065	(415)	(139)	5.105	4.816	(208)	(69)
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00	90,00	4.723	4.500	162	(265)	4.250	4.130	146	(237)
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.356	2.634	(1.028)	(69)	4.355	2.634	(1.028)	(69)
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	8.671	6.437	(766)	(1.080)	4.335	3.155	(383)	(715)
HBR 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	19.200	1.753	(1.752)	(2.256)	19.199	1.752	(1.752)	(2.255)
HBR 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	15.598	6.883	115	(1.431)	15.597	6.883	115	(1.431)
HBR 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	9.876	3.798	(621)	(1.093)	9.876	3.977	(621)	(1.017)
HBR 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	2.030	1.552	(21)	41	1.015	775	(10)	21
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5.792	4.964	(422)	(1.550)	5.791	4.963	(422)	(1.550)
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	79,37	79,37	18.454	9.853	(10.640)	(12.986)	14.648	6.342	(8.445)	(10.333)
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	158	235	(76)	(75)	158	235	(77)	(75)
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	1.076	815	10	5	1.076	815	10	5
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	5.408	5.408	-	(102)	5.407	5.407	-	(102)
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	7.602	-	(2.408)	-	7.602	-	(2.407)	-
HBR 32 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	9	-	(1)	-	9	-	(1)	-
HBR 33 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	9	-	(1)	-	9	-	(1)	-
HBR 34 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	208	-	(2)	-	208	-	(2)	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	9.329	-	(181)	-	9.328	-	(181)	-
HBR 36 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	-	9	-	(1)	-	9	-	(1)	-
Olinda 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	4.093	4.100	(7)	(5)	4.092	4.099	(7)	(5)
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	66,66	50,00	82.966	34.041	(1.075)	-	55.305	17.021	(717)	-
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	55,00	55,00	38.022	34.364	(3.843)	(3.127)	20.912	18.900	(2.114)	(1.720)

5. Investimentos—continuação

5.1. Detalhes dos investimentos – controladora—continuação

HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	*50,00*	*50,00*	***14.820***	*13.761*	***(2.829)***	*(2.473)*	***7.410***	*6.324*	***(1.415)***	*(1.793)*
HBR 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	*50,00*	*99,99*	***2.199***	*122*	***(9.423)***	*(2.487)*	***1.100***	*123*	***(5.517)***	*(2.487)*
Ágio sobre investimentos.	*-*	*-*	***-***	*-*	***-***	*-*	***44.803***	*43.268*	***-***	*-*
Total			***474.464***	*378.613*	***(38.347)***	*(33.760)*	***403.261***	*316.259*	***(28.292)***	*(28.332)*
Passivo não circulante – provisão para perda com investimento							***(15.666)***			
Ativo circulante - investimentos.							***418.927***			
Total							***403.261***			

5.2. Detalhes dos investimentos – consolidado

	% - Participação		*Patrimônio Líquido*		*Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício*		*Investimento*		*Resultado em participações societárias*	
Descrição	***2016***	***2015***	***2016***	***2015***	***2016***	***2015***	***2016***	***2015***	***2016***	***2015***
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	*66,66*	*50,00*	***82.966***	*34.041*	***(1.075)***	*-*	***55.305***	*17.021*	***(717)***	*-*
HBR 9 e CM Investimentos Imobiliários Ltda.	*55,00*	*55,00*	***38.022***	*34.364*	***(3.843)***	*(3.127)*	***20.912***	*18.900*	***(2.114)***	*(1.720)*
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	*50,00*	*50,00*	***14.820***	*13.761*	***(2.829)***	*(2.473)*	***7.410***	*6.324*	***(1.415)***	*(1.793)*
HBR 21 Investimentos Imobiliários Ltda.	*50,00*	*99,99*	***2.199***	*-*	***(9.423)***	*-*	***1.100***	*-*	***(5.517)***	*-*
Sociedade por Conta de Participação – Estacionamento Mogi Shopping Center.	*79,37*	*79,37*	***509***	*-*	***4.823***	*-*	***404***	*-*	***3.828***	*-*
Ágio sobre investimentos (a).	*-*	*-*	***-***	*-*	***-***	*-*	***44.803***	*43.268*	***-***	*-*
Total			***138.516***	***82.166***	***(12.347)***	***(5.600)***	***129.934***	*85.513*	***(5.935)***	*(3.513)*

(a) Mais valia de propriedades para investimento

5. Investimentos--continuação

5.3. Movimentação dos investimentos - Controladora

Descrição	*2016*	*2015*
Saldo inicial	***316.259***	*251.653*
(+) adições (inclusive adiantamento para futuro aumento de capital)	***147.211***	*101.267*
(-) baixas	***(199)***	*(8.146)*
(-) redução de Capital (a)	***(17.688)***	*-*
(-) recebimento de dividendos (b)	***(14.030)***	*(183)*
(-) resultado em participações societárias	***(28.292)***	*(28.332)*
Saldo Final	***403.261***	*316.259*

(a) Refere-se a redução de capital na empresa HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda, conforme Ata de Reunião dos Sócios;
(b) Refere-se ao recebimento de Lucros e Dividendos das empresas HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda (R$ 231) e HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda (R$ 13.799), conforme Ata de Reunião dos Sócios.

5.4. Movimentação dos investimentos - Consolidado

Descrição	*2016*	*2015*
Saldo inicial	***85.513***	*79.951*
(+) adições (inclusive adiantamento para futuro aumento de capital)	***53.383***	*17.274*
(-) baixas	***(7)***	*(8.146)*
(+) distribuição de lucros a controladora	***(3.424)***	*-*
(-) resultado em participações societárias	***(5.935)***	*(3.513)*
(+) Saldo da conta de investimento da SCP do Estacionamento Mogi Shopping Center (a)	***404***	*-*
(-) Outras movimentações	***-***	*(53)*
Saldo Final	***129.934***	*85.513*

(a) Refere-se ao saldo do investimento líquido da HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda, na SCP do Estacionamento do Mogi Shopping Center.

6. Propriedades para Investimento

	Controladora		Consolidado	
Descrição	***2016***	***2015***	***2016***	***2015***
Saldo inicial	***21.766***	*35.921*	***859.739***	*555.843*
(+) adições	***848***	*1.019*	***33.616***	*356.283*
(-) baixas	***(6.784)***	*(14.896)*	***(26.846)***	*(44.287)*
(-) efeito por controle em conjunto (a)	***-***	*-*	***(60.518)***	*-*
(-) depreciação	***(166)***	*(278)*	***(12.558)***	*(8.100)*
Saldo Final	***15.664***	*21.766*	***793.433***	*859.739*

(a) A partir de fevereiro de 2016 a HBR 21 Investimentos Imobiliários Ltda. passou a ser controlada em conjunto, portanto, deixou de ser consolidada.

6.1. Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a divulgação do valor justo das propriedades para investimento, a Companhia utilizou o modelo do fluxo de caixa descontado, estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel. Foram consideradas as receitas estimadas de 10 anos, inflacionadas a 6% ao ano e utilizando um "cap rate" de 9% ao ano. Em função da situação econômica, tipos de propriedades, e ainda a oferta de imóveis em determinadas regiões, alguns valores justos de 2016, tiveram seu valor reduzido em comparação com 2015. A administração não espera perdas com essas reduções, uma vez que os ativos estão registrados ao custo de aquisição/construção e esses valores não superiores aos valores justos apurados.

Controladora	**2016**	2015
Edifícios Corporativos	33.056	26.611
Edifício Square Offices & Mall	13.034	12.566
Helbor Patteo Mogilar Sky Mall & Office (a)	1.072	49.285

Controladas	**2016**	2015
HBR 2 Investimentos Imobiliários Ltda.	**9.172**	8.450
HBR 3 Investimentos Imobiliários Ltda.	**312.680**	293.403
HBR 4 Investimentos Imobiliários Ltda.	**109.158**	98.495
HBR 7 Investimentos Imobiliários Ltda. (b)	**98.843**	115.049
HBR 10 Investimentos Imobiliários Ltda.	**28.328**	24.377
HBR 12 Investimentos Imobiliários Ltda.	**48.839**	47.025
HBR Estacionamentos Inv. Imob. Ltda.	**30.375**	28.319
HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda.	**580.063**	524.886
HBR 16 Investimentos Imobiliários Ltda.	**15.897**	14.893
HBR 17 Investimentos Imobiliários Ltda.	**27.176**	23.543
HBR 18 Investimentos Imobiliários Ltda.	**57.070**	48.349
HBR 19 Investimentos Imobiliários Ltda.	**27.563**	26.733
HBR 20 Investimentos Imobiliários Ltda.	**35.759**	32.850
HBR 22 Investimentos Imobiliários Ltda.	**58.911**	56.332
HBR 23 Investimentos Imobiliários Ltda.	**51.744**	51.675
HBR 24 Investimentos Imobiliários Ltda.	**79.794**	63.602

6.1. Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento--continuação

HBR 25 Investimentos Imobiliários Ltda.	**17.475**	12.263
HBR 26 Investimentos Imobiliários Ltda.	**51.063**	37.739
HBR 27 Investimentos Imobiliários Ltda.	**510.770**	518.789
HBR 28 Investimentos Imobiliários Ltda. (c)	**-**	20.000
HBR 29 Investimentos Imobiliários Ltda.	**12.947**	13.996
HBR 30 Investimentos Imobiliários Ltda.	**20.284**	21.047
HBR 31 Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	**49.268**	-
HBR 35 Investimentos Imobiliários Ltda.	**8.000**	-

(a) Essa propriedade em 2015 estava registrada na Companhia e 2016 na controlada HBR 11 Investimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de reestruturações internas entre controladora e controladas, de acordo com o planejamento estratégico da Companhia;
(b) O projeto está sendo reavaliado, por isso, houve uma redução na expectativa da receita e consequentemente o valor justo da propriedade;
(c) O imóvel foi devolvido ao proprietário e o respectivo contrato foi rescindido.

Controladas em conjunto	**2016**	**%**	**Proporcional**	**2015**	**%**	**Proporcional**
	(a)	**(b)**	**(c)**	**(a)**	**(b)**	**(c)**
HBR 1 Investimentos Imobiliários Ltda.	237.102	66%	156.487	213.750	50%	106.875
HBR 9 E CM Investimentos Imobiliários Ltda. (d)	594.361	55%	326.899	665.918	55%	366.255
HBR 21 Investimentos Imobiliários Ltda. (e)	105.481	50%	52.741	151.363	99,99%	151.348
HBR SEI Investimentos Imobiliários Ltda.	100.545	50%	50.273	93.677	50%	46.839

(a) Valores correspondentes a 100% dos valores justos das propriedades para investimentos, independente do % de participação da Companhia nas controladas em conjunto;
(b) Percentual de participação da Companhia na controlada em conjunto;
(c) Valores equivalentes ao valor justo das propriedades para investimento proporcional ao percentual de participação da Companhia nas controladas em conjunto;
(d) O projeto está sendo reavaliado, por isso, houve uma redução na expectativa da receita e consequentemente o valor justo da propriedade;
(e) O projeto está sendo reavaliado, por isso, houve uma redução na expectativa da receita e consequentemente o valor justo da propriedade, adicionalmente foi realizado a venda de 50% de participação no empreendimento.

7. Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	2015	**2016**	2015
Conta garantida Banco Bradesco	**-**	60	**-**	19.518
Financiamento para aquisição de propriedades para investimento (a)	**1.849**	2.044	**401.669**	405.080
Capital de giro (b)	**-**	-	**6.416**	42.506
	1.849	2.104	**408.085**	467.104
Circulante	**236**	291	**22.450**	73.206
Não circulante	**1.613**	1.813	**385.635**	393.898

(*a) Financiamento para aquisições de propriedades para investimento com taxas efetivas que variam de 9% a 15% a.a.*

(b) Empréstimo para Capital de Giro atrelado a correção de até 100% do CDI mais taxa 1,80% a 1,90% a.a.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor dos credores

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

Vencimentos

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora	Consolidado
	2016	**2016**
2018	236	25.729
2019	236	24.870
2020	236	24.870
2021 em diante	905	310.166
	1.613	**385.635**

Cláusulas restritivas

Os respectivos empréstimos e financiamentos possuem cláusulas restritivas que exigem a liquidação antecipadas “Covenants”, atreladas com os índices financeiros da Companhia e condições estipuladas, as quais vem sendo cumpridas.

8. Contas a Pagar - Aquisição de Imóveis

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Contas a pagar – Aquisições de imóveis	**-**	-	**49.723**	97.195
	-	-	**49.723**	97.195
Circulante	**-**	-	**36.606**	83.837
Não circulante	**-**	-	**13.117**	13.358

9. Permutas de Imóveis

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Edifício Square Offices & Mall *(a)*	**-**	5.243	**-**	5.243
Avenida das Américas – Jacarepaguá – RJ *(b)*	**-**	-	**28.632**	28.632
	-	5.243	**28.632**	33.875
Circulante	**-**	-	**-**	-
Não circulante	**-**	5.243	**28.632**	33.875

(*a) Em 2015, refere-se ao Instrumento Particular de Compra e Venda firmado entre a HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. e os permutantes Comercial e Transportadora Teixeira Varajão Ltda e Marlene Gomes, com a promessa de dação em pagamento, referente a unidades do Edifício Square Offices & Mall situado a Rua Joaquim Vicente de Andrade, 119, Taubaté – SP. Em 2016, as respectivas unidades foram disponibilizadas para os permutantes.*

(b) Refere-se ao Instrumento de Compra e Venda firmado entre HBR 7 Investimentos Imobiliários S.A. e as Companhias Wrobel Construtora S.A. e Colonizadora Industrial S.A. decorrente do futuro Mall a ser construído.

10. Provisão para demandas judiciais

A Administração, com base em informações dos seus assessores jurídicos que acompanham as demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações

em curso R$1.066 e R$1.114 (R$747 e R$790 em 31/12/2015) na controladora e no consolidado, respectivamente.

A Companhia e suas controladas são parte de outras ações cujo risco de perda é considerado pela administração, e corroborado pelos advogados externos responsáveis pela condução dos processos, como possível, e para os quais nenhuma provisão foi reconhecida. Esses valores são avaliados e atualizados numa periodicidade, nunca inferior a um ano, para o exercício de 2016 o montante apurado foi de R$ 8.978.

11. Patrimônio Líquido

11.1. Capital Social

Em 21 de dezembro de 2016, foi realizada uma nova assembleia para deliberação do aumento de capital no montante de R$50.000, com a emissão de 18.031.013 (dezoito milhões, trinta e um mil e treze) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Desta forma, o capital social totalmente subscrito e integralizado passou para R$534.521 dividido em 173.100.173 (cento e setenta e três milhões, cem mil, cento e setenta e três) ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em assembleia realizada no dia 30 de maio de 2016, foi deliberado o aumento de capital no montante de R$100.000, com a emissão de 35.069.160 (trinta e cinco milhões, sessenta e nove mil, cento e sessenta) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Desta forma, o capital social totalmente subscrito e integralizado passou para R$484.521 dividido em 155.069.160 (cento e cinquenta e cinco milhões, sessenta e nove mil, cento e sessenta) ações, todas ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

11.2. Transações de Capital

Em 29 de fevereiro de 2016 a sócia AAMR Empreendimentos Imobiliários Ltda, decidiu vender sua participação de 4,77% na sociedade HBR 15 Investimentos Imobiliários Ltda, para a controladora HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A. Na ocasião, o preço certo e ajustado foi de R$10.291, sendo R$ 7.691 referentes ao valor nominal das quotas e R$ 2.600 como atualização monetária dos valores aportados pela AAMR na sociedade. Esse montante devedor, foi registrado no Patrimônio Líquido da controladora como efeito em transações de capital.

12. Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	2015	**2016**	**2015**
Receita de aluguel de imóveis	**2.948**	1.857	**51.502**	35.927
Taxa de administração	**2.130**	2.108	**2.130**	2.108
Receitas de Hospedagem (a)	**-**	-	**-**	6.192
Linearização da Receita	**346**	181	**1.637**	535
Descontos concedidos/cancelamentos	**(369)**	(210)	**(2.122)**	(1.064)
Tributos sobre as receitas	**(481)**	(390)	**(5.929)**	(3.582)
	4.574	3.546	**47.218**	40.116

(a) Em 2015, refere-se à receita de hospedagem no Novotel de Fortaleza, HBR 21. Em 2016, devido ao controle em conjunto dessa empresa, os valores correspondentes às operações, não são consolidados nas Demonstrações Financeiras;

13. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	2015	**2016**	**2015**
Despesas com pessoal	**(2.212)**	(1.308)	**(2.211)**	(3.480)
Serviços públicos	**(211)**	(87)	**(339)**	(839)
Serviços profissionais	**(1.420)**	(2.300)	**(3.006)**	(3.875)
Despesas gerais	**(2.623)**	(1.124)	**(5.657)**	(4.694)
Provisão para demandas judiciais	**(318)**	(334)	**(324)**	(305)
	(6.784)	(5.153)	**(11.537)**	(13.193)

14. Despesas Comerciais

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Publicidade e propaganda	**(306)**	(293)	**(541)**	(376)
Comissões	**(30)**	(1)	**(324)**	(538)
Fundo de Promoção e Propaganda	**-**	-	**(211)**	(286)
Outras despesas comerciais	**(48)**	(14)	**(318)**	(190)
	(384)	(308)	**(1.394)**	(1.390)

15. Despesas Tributárias

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
IPTU	**(97)**	-	**(898)**	(824)
IOF	**(752)**	(17)	**(1.417)**	(5.129)
Tributos sobre receitas financeiras	**(259)**	(43)	**(350)**	(107)
ITBI	**-**	(532)	**-**	(532)
Outras despesas tributárias	**(10)**	(1)	**(46)**	(109)
	(1.118)	(593)	**(2.711)**	(6.701)

16. Outras Despesas e Receitas

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Resultado de venda de participações	**2.166**	396	**2.166**	396
Resultado na SCP do Mogi Shopping	**1.643**	-	**1.643**	-
Outras Receitas e Despesas	**266**	230	**(20)**	211
	4.075	626	**3.789**	607

17. Resultado Financeiro

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Juros sobre aplicações financeiras	**411**	1.782	**2.710**	4.735
Variação Monetária Ativa	**3.109**	365	**3.171**	370
Outras receitas financeiras	**2.050**	33	**2.260**	114
	5.570	2.180	**8.141**	5.219
Variação Monetária Passiva	**(936)**	(41)	**(11.989)**	(12.495)
Despesas Bancárias	**(16)**	(7)	**(389)**	(197)
Juros sobre Empréstimo e Financiamentos	**(2.528)**	(521)	**(39.114)**	(31.250)
Outras Despesas Financeiras	**(7)**	(5)	**(280)**	(46)
	(3.487)	(574)	**(51.772)**	(43.988)
	2.083	1.606	**(43.631)**	(38.769)

18. Instrumentos Financeiros

Riscos:

- Risco de liquidez: é o risco da Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.
  A Companhia não possui desembolsos futuros já reconhecidos, no qual sejam expressivos comparados com o caixa ou equivalentes de caixa.

- Risco de flutuação de câmbio : as despesas financeiras da Companhia são afetadas por mudanças na paridade cambial entre o real e o dólar norte americano, em razão da contratação de empréstimos em moeda estrangeira, pelas controladas abaixo:

  - HBR 9 e CM: Para complementar o pagamento da obra de construção do Shopping Patteo Olinda;
  - HBR 21: Para pagamento de parte do valor para aquisição do Novotel Fortaleza.

  A Companhia contratou através do Banco Itaú Unibanco S.A, operações de "swap", com taxas de juros pré-fixadas, de 2,65% a.a. com variação monetária baseada na Correção do CDI, utilizando a porcentagem de 100% do CDI. Essas operações visam a proteção dos risco cambial da Companhia, contratadas nos montantes dos financiamentos contratados com os objetivos mencionados.

A Companhia revisou os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2016, bem como os critérios para a sua valorização, avaliação e classificação, os quais estão descritos a seguir.

- Caixa e equivalentes de caixa: são classificados como recebíveis os valores de caixa e equivalentes de caixa, cujos valores registrados aproximam-se, na data do balanço, aos de realização;

- Contas a pagar: são apresentados ao valor contábil, cujo os valores registrados aproximam-se, na data do balanço, aos de realização;

- Credores por imóveis compromissados: são apresentados ao valor de custo da operação, atualizados por juros, cujo os valores registrados aproximam-se, na data do balanço, aos de realização;