



FII MULTI RENDA URBANA HBRH11

REFERÊNCIA NOVEMBRO 2021
PUBLICAÇÃO DEZEMBRO 2021

Apresentação do Fundo



Descrição	FII Multi Renda Urbana
Site	http://hbrrealty.com.br/multirenda
CNPJ	30.871.698/0001-81
Código BOVESPA	HBRH11
Gestor	BRL Trust DTVM S.A.
Administrador	BRL Trust DTVM S.A.
Consultor Imobiliário	HBR Realty
Público Alvo	Investidores em geral
Objetivo	Auferir rendimentos recorrentes de aluguel, investimento indireto em imóveis e ganho de capital na compra e venda de ativos. 0,86% a.a. do PL até R\$ 500 mm 0,84% a.a. do que exceder R\$ 500 mm até R\$ 1 bi 0,80% a.a. do que exceder R\$ 1 bi
Taxa de Administração	(*) Entre o período de julho/21 à dezembro/21, o Consultor Imobiliário renunciou à sua remuneração, refletindo em uma taxa de administração efetiva de 0,16% a.a. neste intervalo de tempo.

Cota Patrimonial (30.11.21)	Valor de Mercado (30.11.21)	Rentabilidade/Cota nov/21	ABL Adquirida
R\$ 106,68	R\$ 85,00	R\$ 1,28	33.139m²

Valor do Patrimônio (30.11.21)	Valor de Mercado (30.11.21)	Dividend Yield (média 2021) sobre	Cotistas
R\$295,8 milhões	R\$ 239,4 milhões	7,94%	1.751

O HBRH11 anunciou distribuição de **R\$1,28/cota**, sendo R\$0,48/cota de maneira suplementar em função de resultados acumulados.

Comentário de Desempenho – Base 30/11/2021

Sobre o Fundo: O fundo HBRH11 conta com 5 ativos de lajes corporativas em seu portfólio voltados para os segmentos de saúde, educação e *coworking*. Os ativos estão localizados nas cidades de São Paulo, Osasco, São Bernardo do Campo e Rio de Janeiro.

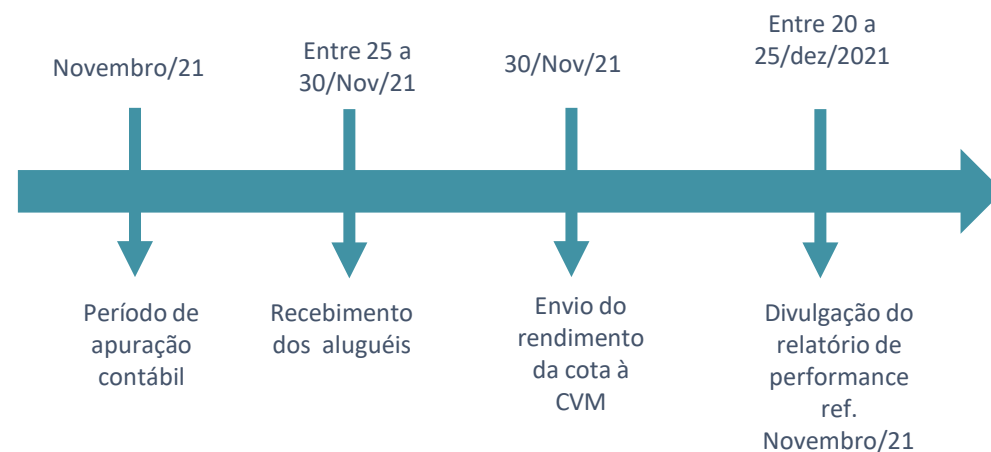
Sobre performance: O portfólio do fundo conta com uma importante fração de empreendimentos com contratos de longo prazo, que vem performando de forma positiva, dentro do ciclo de escalonamento crescente de valores de locação, caso do Neolink, Trilogy e Golden Cross/Afy. Sobre os empreendimentos com contratos junto á WeWork, enxergamos uma performance consistente e positiva no Cittyplex e uma crescente no One Eleven, que tem registrado uma absorção líquida positiva nos últimos meses, recuperando-se dos impactos da pandemia. Em relação ao Dividend Yield, o fundo teve aumento no histórico de distribuição, suportado pelas receitas crescentes dos contratos dos empreendimentos e com o apoio do fundo de complemento constituído desde seu início.

DRE Gerencial

Desde outubro de 2021, o Fundo passou a informar a receita de locação recebida dos locatários, sem incluir o fundo de complemento, que começou a ser mostrado em uma linha adicional chamada “Receita Fundo de Complemento”. A intenção é dar maior transparência ao investidor, demonstrando a evolução do aluguel em cada um dos empreendimentos.

Em novembro de 2021 houve um atraso por parte de um dos locatários do Cittyplex, o mesmo fez uma promessa de pagamento para dezembro de 2021 da receita atrasada com juros e multa.

Ciclo de Apuração de Resultado

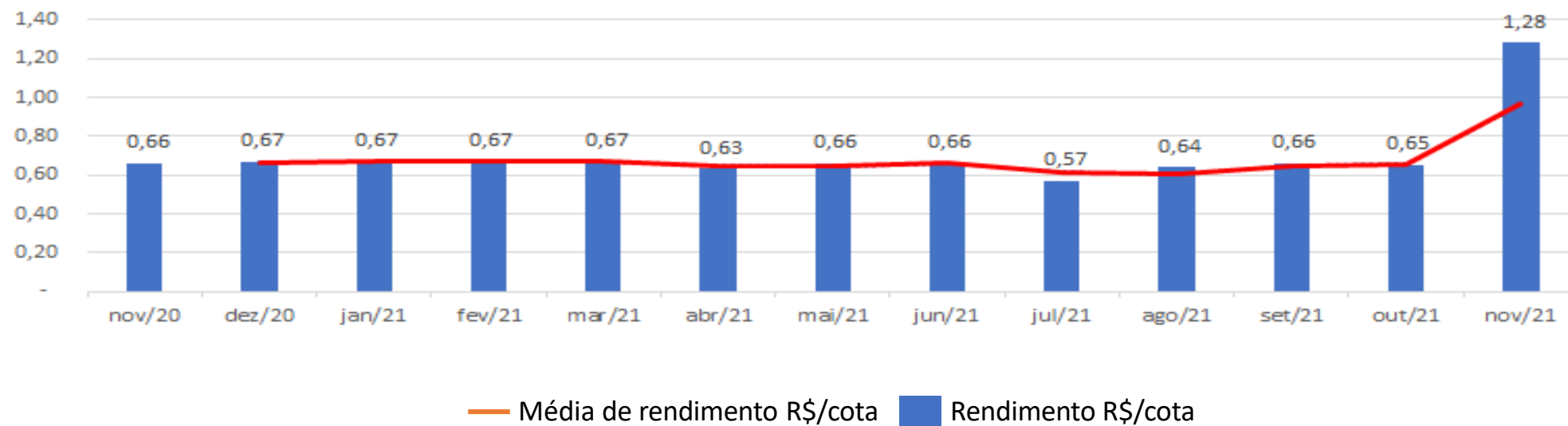


Demonstração do Resultado Gerencial – Regime de Caixa

DRE	Acumulado 11M2021	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro
Receita de Locação	R\$ 12.910.951	R\$ 1.169.518	R\$ 763.229	R\$ 969.212	R\$ 1.082.245	R\$ 968.442	R\$ 904.294	R\$ 982.797	R\$ 1.313.779	R\$ 1.452.886	R\$ 1.926.537	R\$ 1.378.011
Neolink	R\$ 2.848.140	R\$ -	R\$ -	R\$ 306.411	R\$ 331.329	R\$ 315.771	R\$ 315.771	R\$ 315.771	R\$ 315.771	R\$ 315.771	R\$ 315.771	R\$ 315.771
Trilogy	R\$ 3.098.007	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637	R\$ 281.637
One Eleven	R\$ 1.225.442	R\$ 417.290	R\$ 72.007	R\$ 32.433	R\$ 78.854	R\$ (17.189)	R\$ (19.959)	R\$ 13.685	R\$ 102.930	R\$ 159.823	R\$ 189.819	R\$ 195.747
Cittyplex	R\$ 4.289.842	R\$ 470.591	R\$ 409.585	R\$ 348.730	R\$ 390.425	R\$ 388.222	R\$ 326.844	R\$ 371.704	R\$ 383.441	R\$ 465.655	R\$ 512.170	R\$ 222.475
Barra Private	R\$ 1.449.520	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 230.000	R\$ 230.000	R\$ 627.140	R\$ 362.380
Receita Financeira	R\$ 300.484	R\$ 2.913	R\$ 1.436	R\$ 863	R\$ 2.059	R\$ 1.777	R\$ 32.701	R\$ 146.000	R\$ 22.312	R\$ 25.095	R\$ 30.550	R\$ 34.778
Receita Fundo de Complemento	R\$ 8.372.904	R\$ 602.076	R\$ 947.359	R\$ 696.236	R\$ 624.741	R\$ 720.783	R\$ 761.154	R\$ 689.909	R\$ 750.000	R\$ 350.000	R\$ -	R\$ 2.230.648
Total de Receitas	R\$ 21.584.340	R\$ 1.774.507	R\$ 1.712.024	R\$ 1.666.311	R\$ 1.709.045	R\$ 1.691.002	R\$ 1.698.149	R\$ 1.818.706	R\$ 2.086.091	R\$ 1.827.981	R\$ 1.957.088	R\$ 3.643.437
Total Despesas e provisões	R\$ (1.646.058)	R\$ (174.553)	R\$ (186.586)	R\$ (156.888)	R\$ (215.433)	R\$ (125.495)	R\$ (170.004)	R\$ (222.124)	R\$ (263.412)	R\$ 91.044	R\$ (96.784)	R\$ (125.826)
Resultado	R\$ 19.938.282	R\$ 1.599.954	R\$ 1.525.438	R\$ 1.509.423	R\$ 1.493.612	R\$ 1.565.507	R\$ 1.528.145	R\$ 1.596.583	R\$ 1.822.679	R\$ 1.919.025	R\$ 1.860.304	R\$ 3.517.612
Fundo de Reserva de Resultado	R\$ (523.742)	R\$ (95.354)	R\$ (20.838)	R\$ (4.823)	R\$ (78.839)	R\$ (83.364)	R\$ (46.002)	R\$ (22.407)	R\$ (55.184)	R\$ (89.370)	R\$ (58.371)	R\$ 30.809
Resultado Distribuído	R\$ 19.414.540	R\$ 1.504.600	R\$ 1.504.600	R\$ 1.504.600	R\$ 1.414.773	R\$ 1.482.144	R\$ 1.482.144	R\$ 1.574.175	R\$ 1.767.495	R\$ 1.829.655	R\$ 1.801.933	R\$ 3.548.421
Quantidade de cotas	2.485.005	2.245.672	2.245.672	2.245.672	2.245.672	2.245.672	2.245.672	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204
Resultado Distribuído/Cota	R\$ 7,77	R\$ 0,67	R\$ 0,68	R\$ 0,67	R\$ 0,63	R\$ 0,66	R\$ 0,66	R\$ 0,57	R\$ 0,64	R\$ 0,66	R\$ 0,65	R\$ 1,28
DY anualizado	7,94%	8,16%	8,22%	7,31%	6,96%	7,20%	7,25%	6,25%	7,00%	7,25%	7,31%	14,40%

Rendimento

Rendimento/Cota (R\$) – Regime de Caixa



DY Anual FIIs - Ranking Funds Explorer de 17/Dez/21 – O ranking contempla 39 fundos comparáveis (média dos últimos DY anualizados dos fundos híbridos).

Média Rendimento/Cota	DY Anual HBRH11 (média acumulada)	DY Anual FIIs
R\$ 1,28	7,94% a.a.	9,81% a.a.

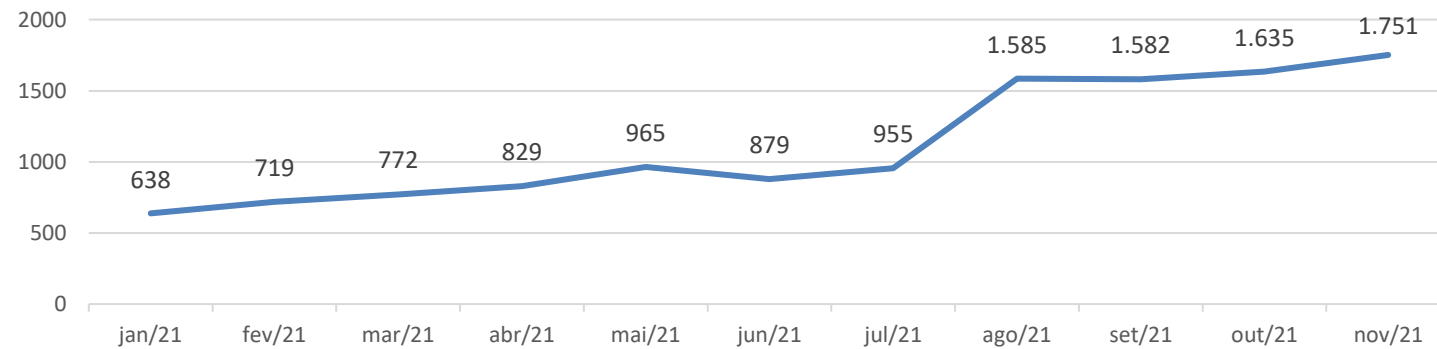
Benchmarks

Indicador	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
CDI ¹	0,15%	0,13%	0,20%	0,21%	0,27%	0,31%	0,36%	0,43%	0,44%	0,49%	0,59%
IBOV ²	-3,32%	-4,37%	5,99%	5,99%	6,16%	0,46%	-3,94%	-2,47%	-6,50%	-6,74%	-1,95%
DY HBRH11	0,68%	0,68%	0,61%	0,58%	0,60%	0,60%	0,52%	0,58%	0,60%	0,61%	0,82%

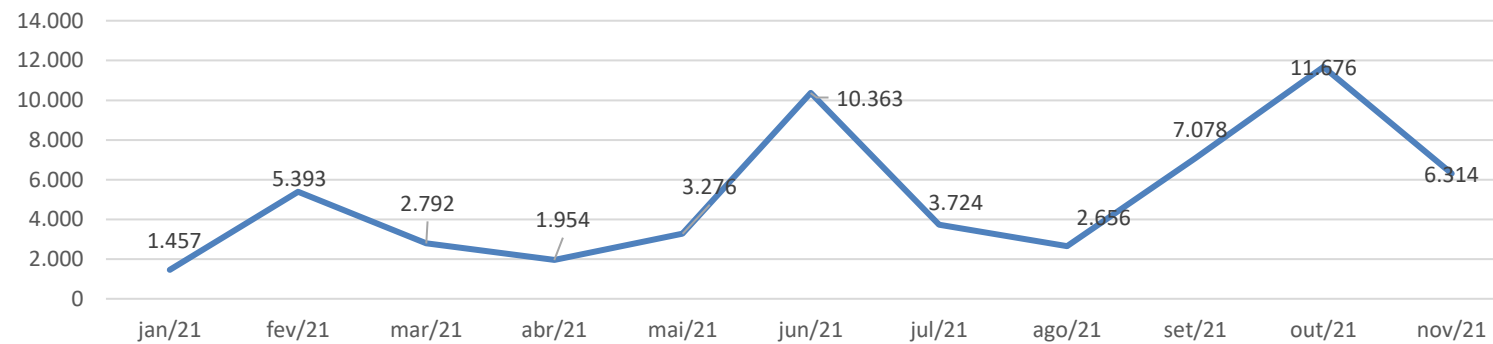
¹ site CETIP / ² site B3

Rendimento

Quantidade de Cotistas



Volume Negociado na B3 (R\$ mil)



Portfólio

Neolink

O empreendimento Neolink está atualmente 100% ocupado, com importante *step* de contrato em 2022 e próximo reajuste para início de março de 2022.

Trilogy Home & Office

Classe	Lajes Corporativas
Localização	São Bernardo do Campo - SP
ABL Adquirida	11.099m ²
Taxa de Ocupação	100% da ABL
Locatário	Ânima Educação (São Judas)
Contrato	Atípico (10 anos)
Início de Locação	Julho 2018
Mês de Reajuste	Janeiro (IPCA)

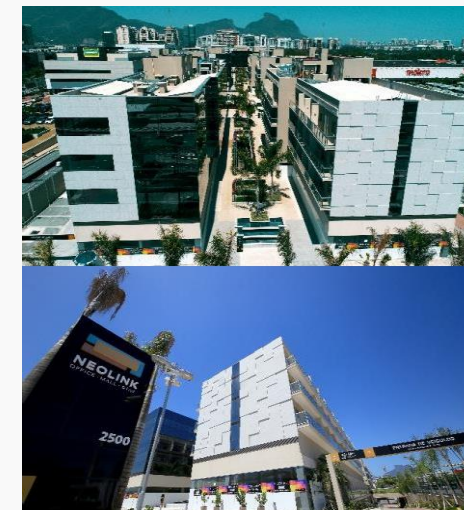


Barra Private

O aditamento dos contratos com os locatários está em estágio avançado de negociações para assinatura dos termos e com condições razoáveis de mercado. O empreendimento está atualmente com 86% de ABL ocupada e negociações avançadas com potenciais locatários de toda área vaga de 14%.

Neolink Office, Mall & Stay

Classe	Lajes Corporativas
Localização	Rio de Janeiro - RJ
ABL Adquirida	5.556,40m ²
Taxa de Ocupação	100% da ABL
Locatário	Unimed
Contrato	Atípico (15 anos)
Início de Locação	Março 2018
Mês de Reajuste	Março – (IPCA)

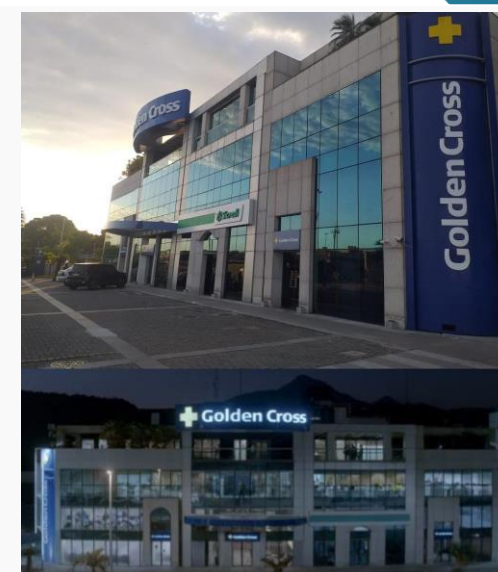


Trilogy

O empreendimento Trilogy está atualmente 100% ocupado e próximo reajuste para início de janeiro de 2022.

Barra Private

Classe	Lajes Corporativas
Localização	Rio de Janeiro - RJ
ABL Adquirida	6.706 m ²
Taxa de Ocupação	86% da ABL
Locatário	Golden Cross e Afya
Contrato	Ambos (10 anos)
Início de Locação	Ambos em Novembro 2020
Mês de Reajuste	Ambos em Novembro (IGP-M)



Portifólio

Cityplex

O empreendimento Cityplex está atualmente 100% ocupado e com crescente melhora de resultados, ativo com alta maturidade e excelente desempenho operacional.

The Cityplex Osasco

Classe	Lajes Corporativas
Localização	Osasco - SP
ABL Adquirida	5.679,90m ²
Taxa de Ocupação	100% da ABL
Locatário	WeWork
Sub-Locatários	Mercado Livre e RSI Software
Contrato	Típico (20 anos)
Início de Locação	Março 2020
Mês de Reajuste	Abril

wework



One Eleven

Classe	Lajes Corporativas
Localização	São Paulo - SP
ABL Adquirida	4.112,11m ²
Taxa de Ocupação	100% da ABL
Locatário	WeWork
Contrato	Típico (20 anos)
Início de Locação	Dezembro 2018
Mês de Reajuste	Janeiro

wework



One Eleven

O empreendimento One Eleven está demonstrando melhora da curva de locação e ticket médio (desk/m²), com recuperação das locações desde junho 21, quando estava no pior momento desde o início da pandemia.

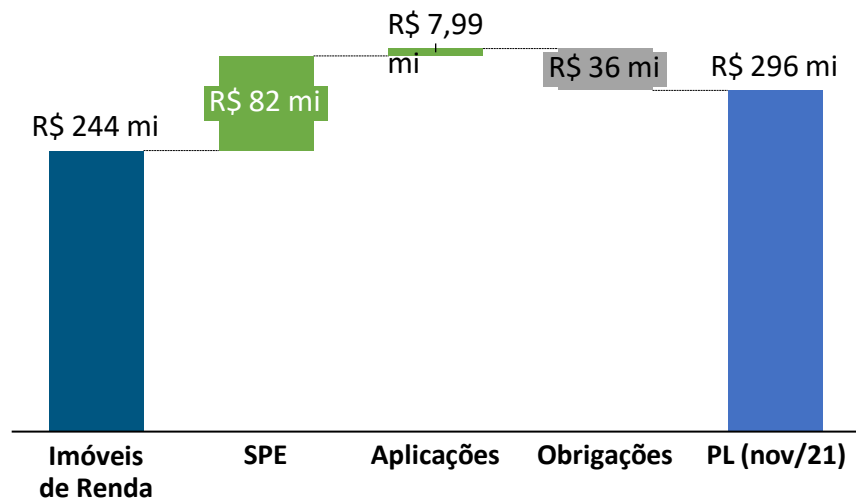
Portifólio

Em Novembro de 2021, não houve alteração na composição do portfólio do Fundo, sendo que a carteira permanece com 5 ativos.

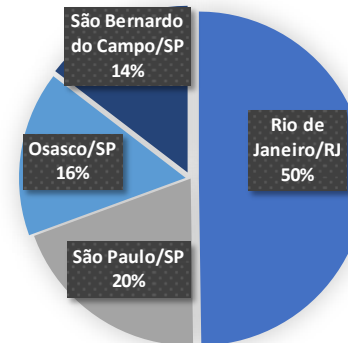
O patrimônio líquido ao final de novembro era de R\$ 295,8 milhões, sendo a participação em imóveis de renda totalizando R\$243,7 milhões, participação em SPE no montante de R\$82 milhões

As aplicações financeiras se encontram em fundos de renda fixa, totalizando R\$7,99 milhões.

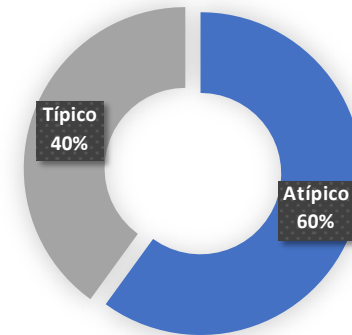
A composição do patrimônio líquido do Fundo podem ser vistos abaixo:



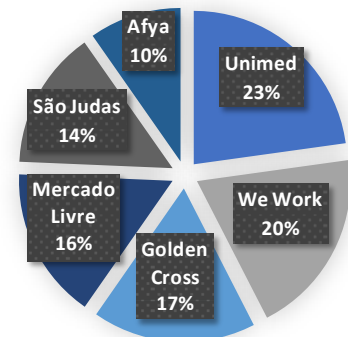
Receita por Localização



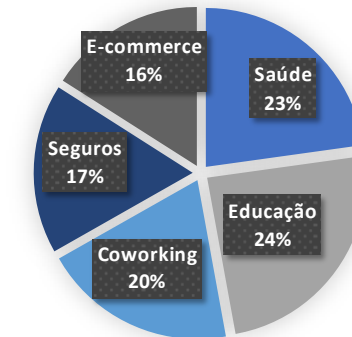
Tipicidade do Contrato



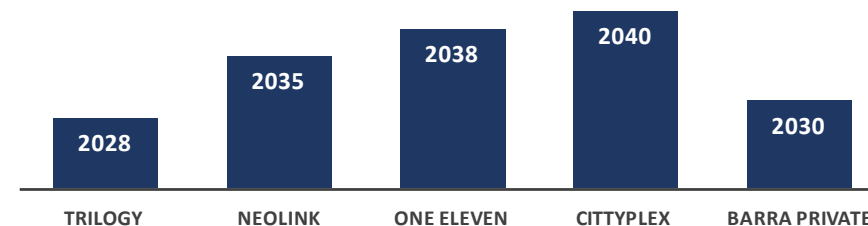
Receita por Locatário



Receita por Segmento



Vencimento dos contratos



INFORMAÇÕES E CONTATOS

Documentos

A administração e gestão do Fundo recomendam a leitura atenta e cuidadosa do prospecto e do regulamento do FII HBRH11 para o investidor interessado em aplicar os seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Demais documentos como fatos relevantes, comunicados a mercado, convocações e atas podem ser encontrados no site da Administradora ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

- [Site do Administrador](#)
- [Site da B3](#)



fii@hbrrealty.com.br | (11) 4793-7555

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte no processo decisório do investidor que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e dos respectivos riscos. A linha de receitas de aluguel descritas na DRE contemplam os valores provenientes do Prêmio de Locação, de modo a atingir Dividend Yield mínimo esperado equivalente a 8% a.a.. Vale ressaltar que este valor do Dividend Yield é esperado pelo cotista, mas não garantido. Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências às datas e às condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Verifique a tributação aplicável. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC. Ao investidor é recomendada a leitura atenta e cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo, especialmente ao que diz respeito às cláusulas que refletem o objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar e avaliar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter mais informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento e o prospecto do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

HBR[®]
REALTY