

FII MULTI RENDA URBANA HBRH11

REFERÊNCIA SETEMBRO 2021
PUBLICAÇÃO OUTUBRO 2021



Empreendimento BARRA PRIVATE

HBR[®]
R E A L T Y

Resumo – Base 30/09/2021

Cota Patrimonial (30.09.21)	Valor de Mercado (30.09.21)	Retabilidade/Cota Set/21	ABL Adquirida
R\$109,28	R\$83,00	R\$0,66	33.139m ²

Valor do Patrimônio (30.09.21)	Valor de Mercado (30.09.21)	Dividend Yield (média 2021) sobre PL	Cotistas
R\$245,4 milhões	R\$ 186,4 milhões	7,25%	1.582

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,66/cota, o que representa dividend yield anualizado de 7,25% sobre a cota patrimonial em 31/09/2021 ou 9,54% sobre o valor de mercado ao final do mês.

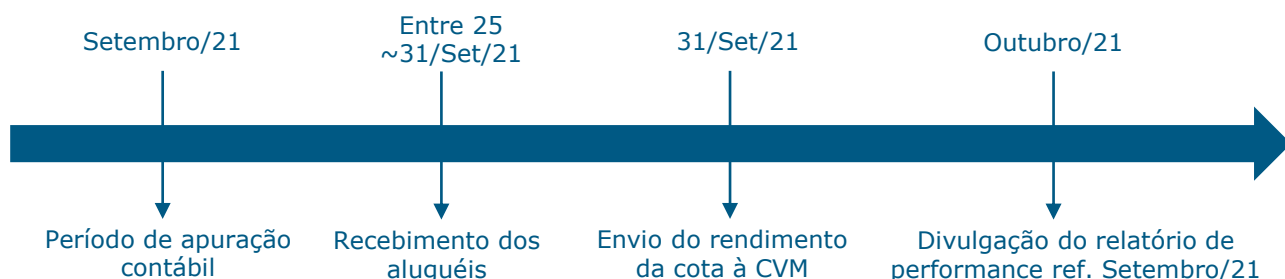
Comentários

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 à 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 manteve-se alinhado ao seu histórico de distribuição, suportado pelas receitas dos contratos dos empreendimentos e com o apoio do fundo de complemento constituído desde seu início.

Eventos Subsequentes: Em setembro de 2021 comunicamos a integralização das cotas da 3ª Emissão que foi realizada no dia 06/10/21.

Ciclo de Apuração de Resultado



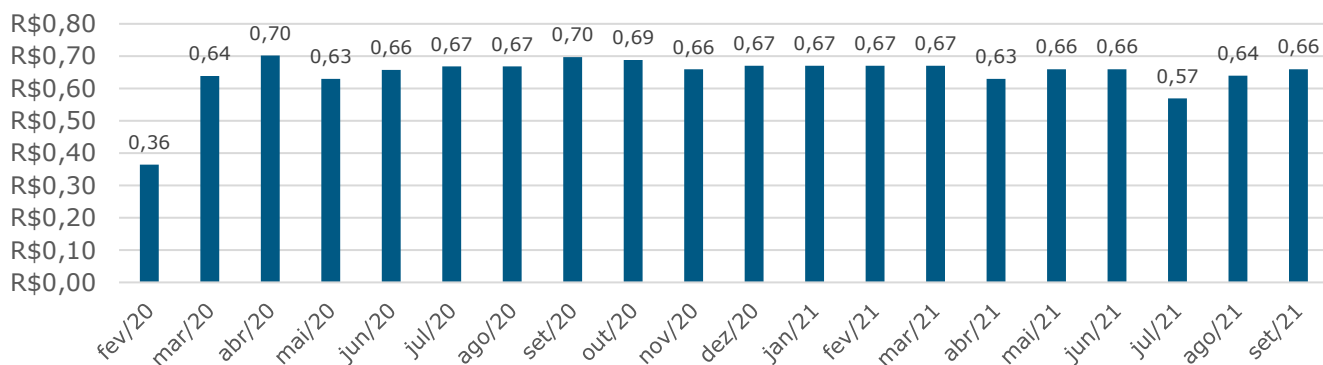
Demonstração do Resultado Gerencial – Regime de Caixa

DRE	Acumulado 9M/2021	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro*
Receita de Locação	R\$ 16.145.494	R\$ 1.665.447	R\$ 1.665.447	R\$ 1.665.447	R\$ 1.665.447	R\$ 1.665.447	R\$ 1.665.447	R\$ 1.665.447	R\$ 2.206.915	R\$ 2.280.447
Neolink	R\$ 4.679.151	R\$ 519.906	R\$ 519.906	R\$ 519.906	R\$ 519.906	R\$ 519.906	R\$ 519.906	R\$ 519.906	R\$ 519.906	R\$ 519.906
Trilogy	R\$ 2.995.035	R\$ 332.782	R\$ 332.782	R\$ 332.782	R\$ 332.782	R\$ 332.782	R\$ 332.782	R\$ 332.782	R\$ 332.782	R\$ 332.782
One Eleven	R\$ 4.034.840	R\$ 448.316	R\$ 448.316	R\$ 448.316	R\$ 448.316	R\$ 448.316	R\$ 448.316	R\$ 448.316	R\$ 448.316	R\$ 448.316
Cityplex	R\$ 3.280.000	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 364.444
Barra Private	R\$ 1.156.468								R\$ 541.468	R\$ 615.000
Receita Financeira	R\$ 235.156	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
Total de Receitas	R\$ 16.380.650	R\$ 1.668.360	R\$ 1.666.884	R\$ 1.666.311	R\$ 1.667.506	R\$ 1.667.224	R\$ 1.698.149	R\$ 1.811.447	R\$ 2.229.227	R\$ 2.305.542
Total Despesas e provisões	R\$ (1.890.205)	R\$ (125.504)	R\$ (162.283)	R\$ (148.850)	R\$ (173.894)	R\$ (101.741)	R\$ (170.004)	R\$ (214.864)	R\$ (406.547)	R\$ (386.517)
Resultado	R\$ 14.490.444	R\$ 1.542.856	R\$ 1.504.600	R\$ 1.517.461	R\$ 1.493.612	R\$ 1.565.483	R\$ 1.528.145	R\$ 1.596.583	R\$ 1.822.679	R\$ 1.919.025
Fundo de Reserva	R\$ (398.556)	R\$ (38.256)	R\$ -	R\$ (12.861)	R\$ (69.056)	R\$ (78.274)	R\$ (45.844)	R\$ (16.426)	R\$ (48.469)	R\$ (89.370)
Resultado Distribuído	R\$ 14.091.889	R\$ 1.504.600	R\$ 1.504.600	R\$ 1.504.600	R\$ 1.424.557	R\$ 1.487.209	R\$ 1.482.301	R\$ 1.580.156	R\$ 1.774.211	R\$ 1.829.655
Quantidade de cotas	2.377.305	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
Resultado Distribuído/Cota	R\$ 5,84	R\$ 0,67	R\$ 0,67	R\$ 0,67	R\$ 0,63	R\$ 0,66	R\$ 0,66	R\$ 0,57	R\$ 0,64	R\$ 0,66
DY anualizado	7,28%	8,16%	8,11%	7,31%	6,96%	7,22%	7,25%	6,25%	7,00%	7,25%

*No final set/21 haviam duas parcelas de R\$132 mil atrasadas, totalizando R\$264 mil de inadimplência no Barra Private.

O Fundo alterou a data de referência dos comparativos para retratar com maior transparência e acurácia os demonstrativos do resultado gerencial, que passa a ter o mês de referência como regime caixa e publicação do mês de publicação no mês subsequente, ou seja, no exemplo deste mês o resultado apontado em setembro (caixa) é publicado em outubro.

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



Média Rendimento/Cota	DY Anual HBRH11 (média acumulada)	*DY Anual FIIs
R\$ 0,66	7,28% a.a.	7,88% a.a.

*Ranking Funds Explorer – base 18/Out/21 – O ranking contempla 36 fundos comparáveis (média dos últimos DY anualizados dos fundos híbridos).

Benchmarks

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

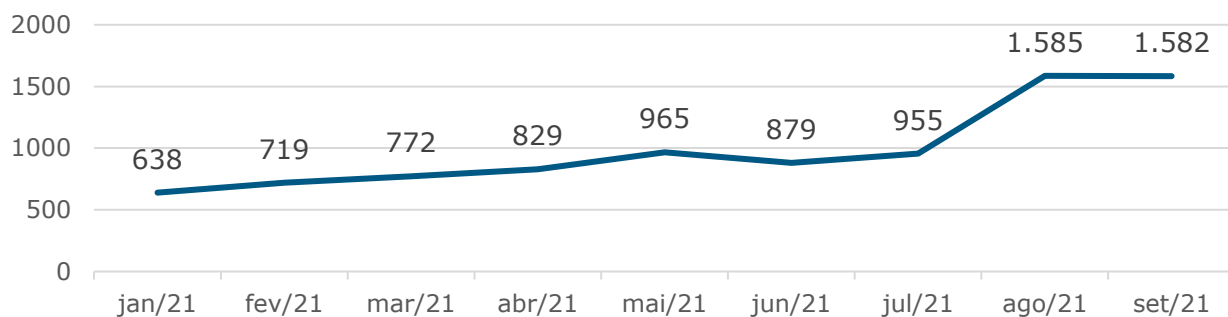
¹ site CETIP / ² site B3

Valor da Cota (R\$)

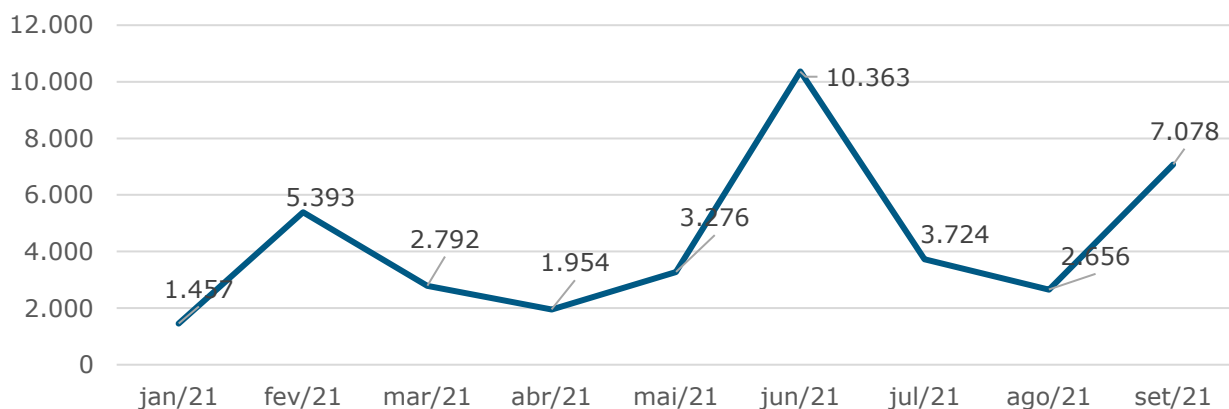


Mínimo	Máximo	Média
R\$81,00	R\$110,00	R\$97,18

Quantidade de Cotistas



Volume Negociado na B3 (R\$ milhões)



Perfil do Portfólio

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)



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



Perfil do Portfólio

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



Trilogy Home & Office

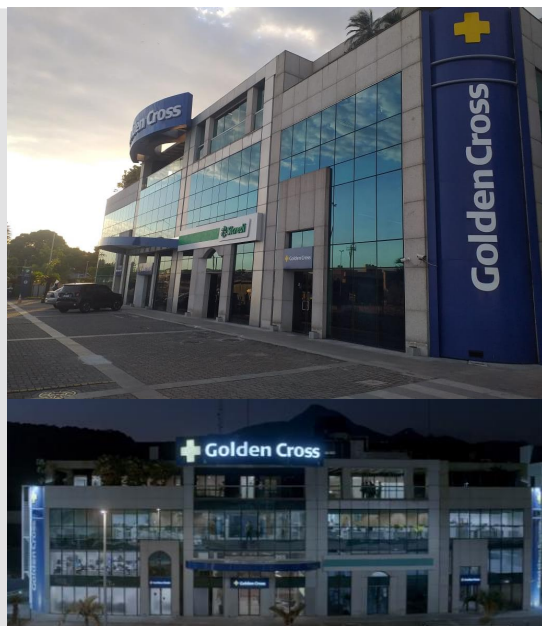
Classe	Lajes Corporativas
Localização	São Bernardo do Campo - SP
ABL Adquirida	11.099m ²
Taxa de Ocupação	100% da ABL
Locatário	Ânima Educação (São Judas)
Contrato	Atípico (10 anos)
Início de Locação	Julho 2018
Mês de Reajuste	Janeiro (IPCA)



Perfil do Portfólio

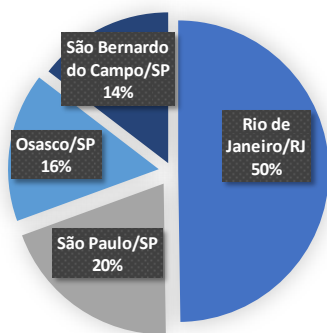
Barra Private

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)

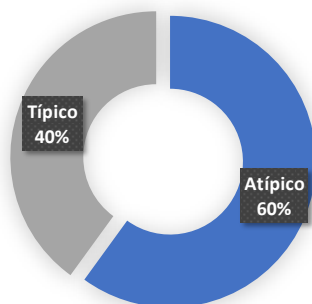


Perfil do Portfólio

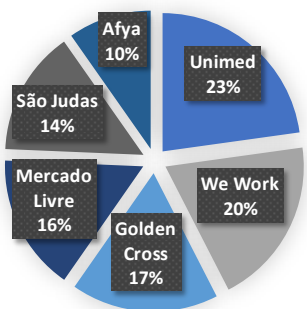
Receita por Localização



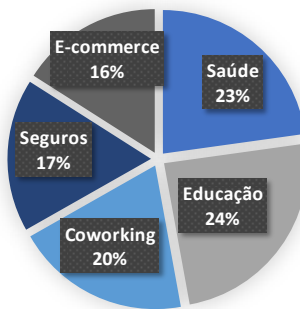
Tipicidade do Contrato



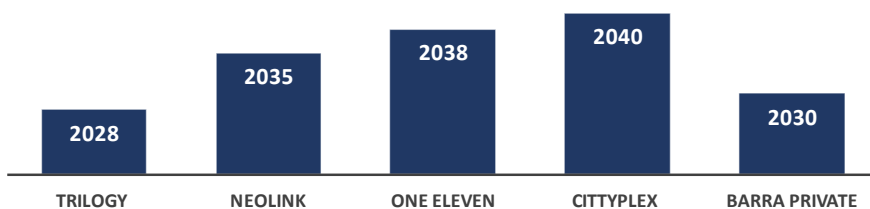
Receita por Locatário



Receita por Segmento



Vencimento dos contratos



Informações Gerais

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.
Taxa de Administração	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 (*) 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.

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](#)

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.