



**FII MULTI RENDA URBANA HBRH11**

**REFERÊNCIA OUTUBRO 2021**  
**PUBLICAÇÃO NOVEMBRO 2021**

# Apresentação do Fundo

**HBR**REITs

Descrição	FII Multi Renda Urbana
Site	<a href="http://hbrrealty.com.br/multirenda">http://hbrrealty.com.br/multirenda</a>
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 (29.10.21)	Valor de Mercado (29.10.21)	Rentabilidade/Cota out/21	ABL Adquirida
R\$106,72	R\$86,35	R\$0,65	33.139m <sup>2</sup>
Valor do Patrimônio (29.10.21)	Valor de Mercado (29.10.21)	Dividend Yield (média 2021) sobre PL	Cotistas
R\$295,8 milhões	R\$ 239,4 milhões	7,29%	1.635

O HBRH11 anunciou distribuição de **R\$0,65/cota**, representando **dividend yield anualizado de 9,03%** sobre a cota de mercado ao final do mês (7,29% sobre a cota patrimonial).

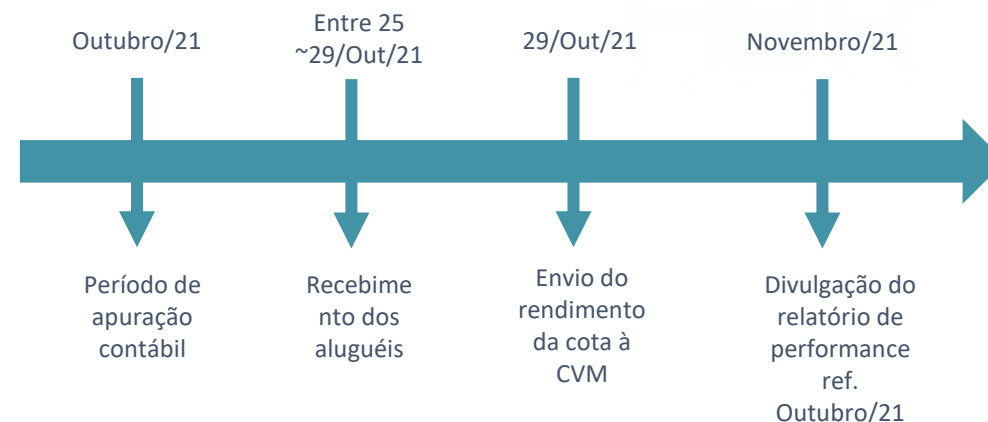
## Comentário de Desempenho – Base 29/10/2021

**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 Cityplex 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.

Em 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.

## Ciclo de Apuração de Resultado



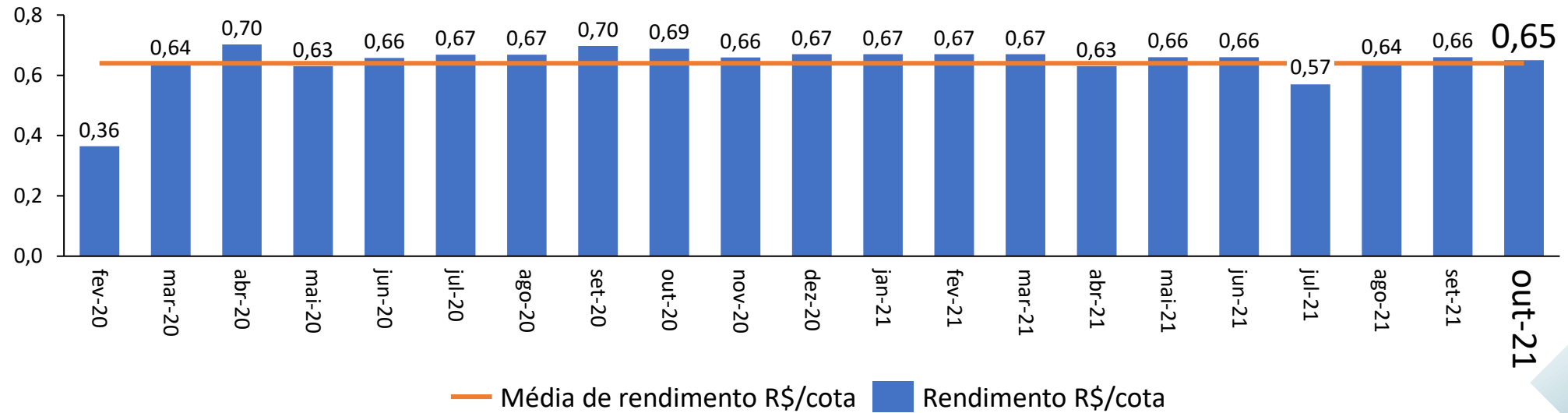
## Demonstração do Resultado Gerencial – Regime de Caixa

DRE	Acumulado 10M2021	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maió	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro
Receita de Locação	R\$ 11.309.077	R\$ 1.063.372	R\$ 718.089	R\$ 969.212	R\$ 1.040.707	R\$ 944.664	R\$ 904.294	R\$ 975.538	R\$ 1.313.779	R\$ 1.452.886	R\$ 1.926.537
Neolink	R\$ 2.532.369	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
Trilogy	R\$ 2.816.370	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\$ 1.029.694	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
Cittyplex	R\$ 3.843.504	R\$ 364.444	R\$ 364.444	R\$ 348.730	R\$ 348.886	R\$ 364.444	R\$ 326.844	R\$ 364.444	R\$ 383.441	R\$ 465.655	R\$ 512.170
Barra Private	R\$ 1.087.140	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 230.000	R\$ 230.000	R\$ 627.140
Receita Financeira	R\$ 265.706	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
Receita Fundo de Complemento	R\$ 6.142.257	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\$ -
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$ 17.717.040</b>	<b>R\$ 1.668.360</b>	<b>R\$ 1.666.884</b>	<b>R\$ 1.666.311</b>	<b>R\$ 1.667.506</b>	<b>R\$ 1.667.224</b>	<b>R\$ 1.698.149</b>	<b>R\$ 1.811.447</b>	<b>R\$ 2.086.091</b>	<b>R\$ 1.827.981</b>	<b>R\$ 1.957.088</b>
Total Despesas e provisões	R\$ (1.296.369)	R\$ (68.406)	R\$ (141.445)	R\$ (156.888)	R\$ (173.894)	R\$ (101.717)	R\$ (170.004)	R\$ (214.864)	R\$ (263.412)	R\$ 91.044	R\$ (96.784)
<b>Resultado</b>	<b>R\$ 16.420.670</b>	<b>R\$ 1.599.954</b>	<b>R\$ 1.525.438</b>	<b>R\$ 1.509.423</b>	<b>R\$ 1.493.612</b>	<b>R\$ 1.565.507</b>	<b>R\$ 1.528.145</b>	<b>R\$ 1.596.583</b>	<b>R\$ 1.822.679</b>	<b>R\$ 1.919.025</b>	<b>R\$ 1.860.304</b>
Fundo de Reserva de Resultado	R\$ (554.552)	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)
Resultado Distribuído	R\$ 15.866.119	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
Quantidade de cotas	-	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
<b>Resultado Distribuído/Cota</b>	<b>R\$ 6,49</b>	<b>R\$ 0,67</b>	<b>R\$ 0,68</b>	<b>R\$ 0,67</b>	<b>R\$ 0,63</b>	<b>R\$ 0,66</b>	<b>R\$ 0,66</b>	<b>R\$ 0,57</b>	<b>R\$ 0,64</b>	<b>R\$ 0,66</b>	<b>R\$ 0,65</b>
<b>DY anualizado</b>	<b>7,29%</b>	<b>8,16%</b>	<b>8,22%</b>	<b>7,31%</b>	<b>6,96%</b>	<b>7,20%</b>	<b>7,25%</b>	<b>6,25%</b>	<b>7,00%</b>	<b>7,25%</b>	<b>7,31%</b>

No fechamento de out/21 recebemos ~R\$264 mil de aluguéis atrasados no Barra Private, findando a inadimplência do mesmo. Em set/21 houve estorno da taxa de administração no valor de ~R\$143mil

# Rendimento

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



DY Anual FILs - Ranking Funds Explorer de 16/Nov/21 – O ranking contempla 39 fundos comparáveis (média dos últimos DY anualizados dos fundos híbridos).

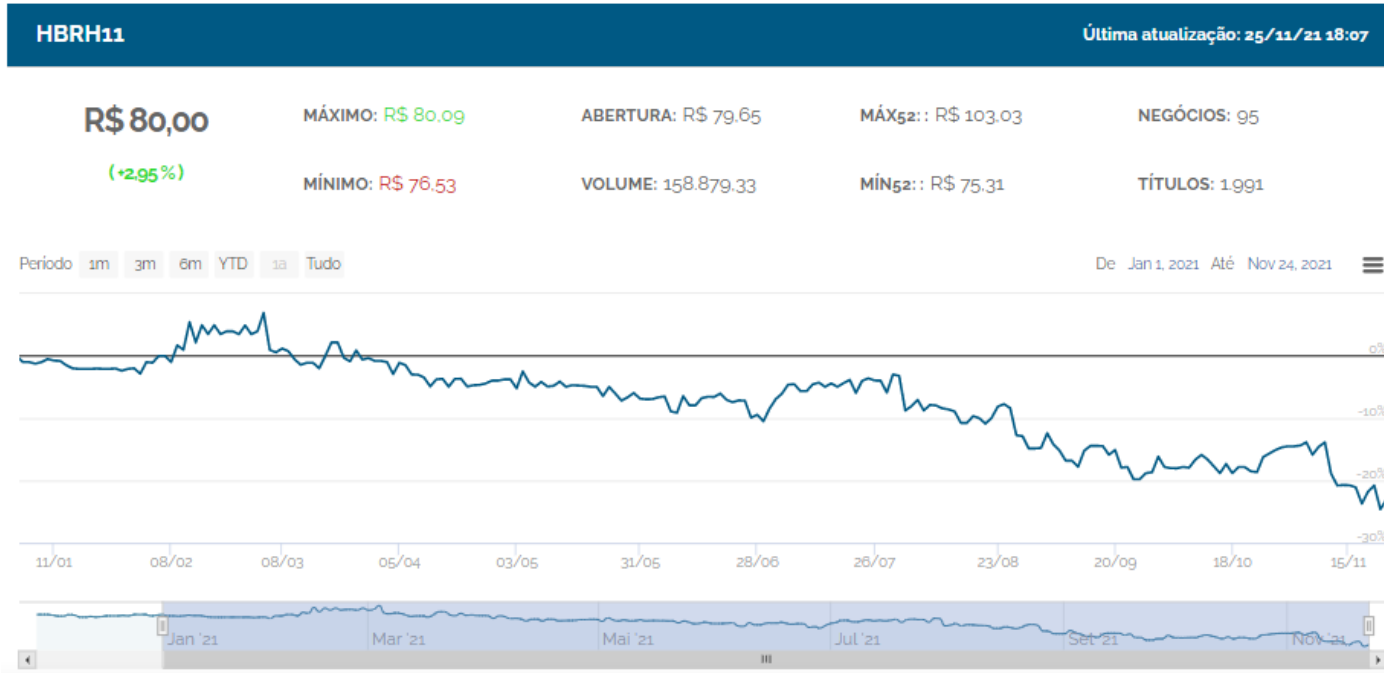
Média Rendimento/Cota	DY Anual HBRH11 (média acumulada)	DY Anual FILs
R\$ 0,65	7,29% a.a.	8,65% a.a.

## Benchmarks

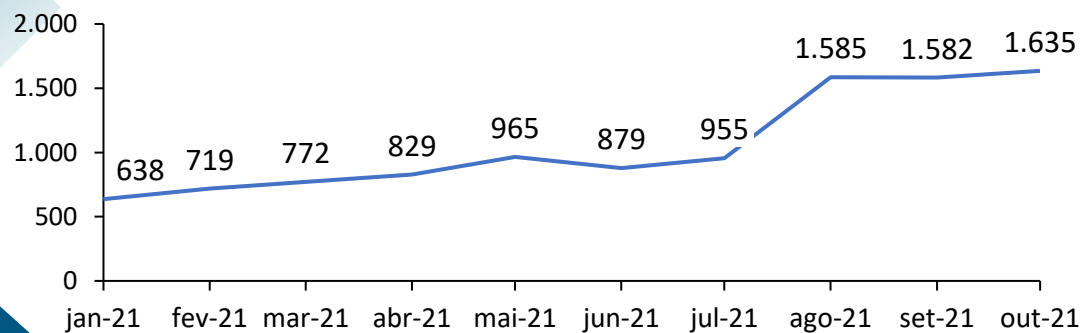
Indicador	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21
CDI <sup>1</sup>	0,15%	0,13%	0,20%	0,21%	0,27%	0,31%	0,36%	0,43%	0,44%	0,49%
IBOV <sup>2</sup>	-3,32%	-4,37%	5,99%	5,99%	6,16%	0,46%	-3,94%	-2,47%	-6,50%	-6,74%
DY HBRH11	0,68%	0,68%	0,61%	0,58%	0,60%	0,60%	0,52%	0,58%	0,60%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

<sup>1</sup> site CETIP / <sup>2</sup> site B3

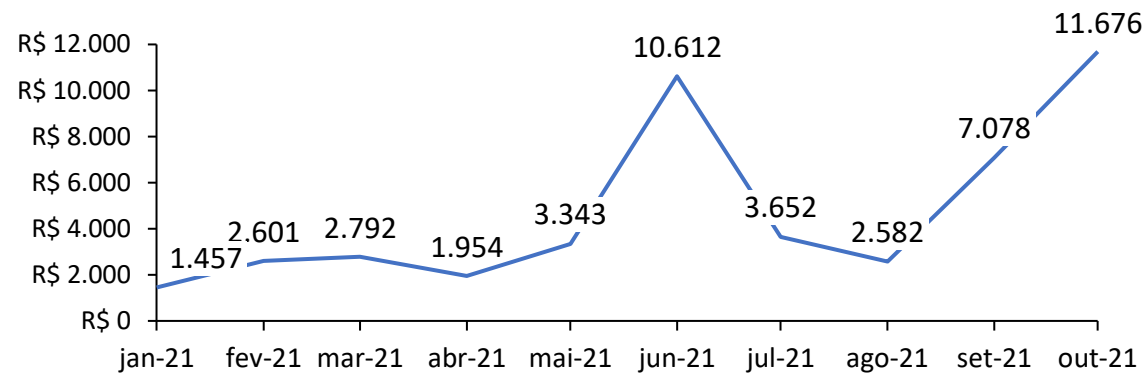
## Valor da Cota (R\$)



## Quantidade de Cotistas



## Volume Negociado na B3 (R\$ mil)





## 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

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

**sãojudas**  
universidade



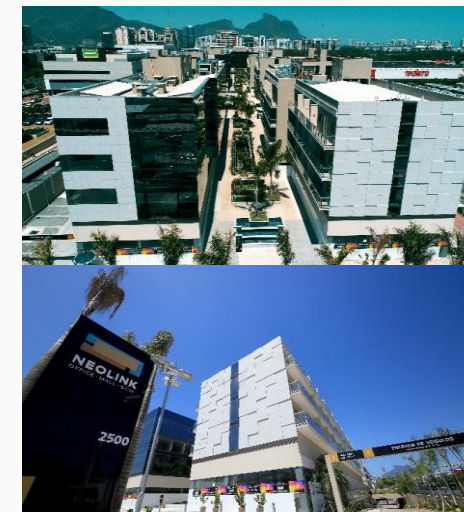
## Barra Private

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

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

**Unimed**



## Trilogy

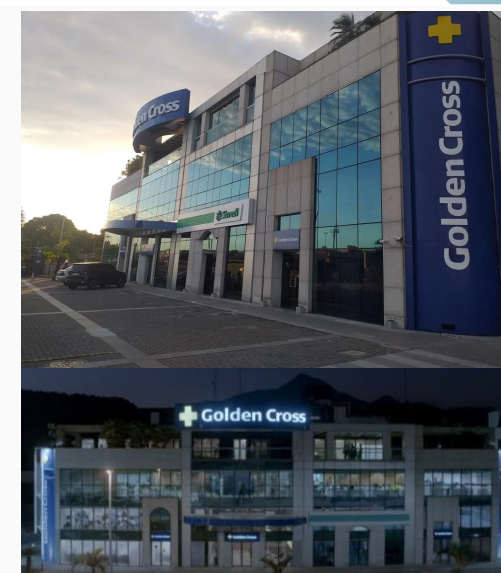
O empreendimento Trilogy está atualmente 100% ocupado e próximo reajuste para início de janeiro de 2022.

## Barra Private

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

**Afya**

**Golden Cross**



## 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

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

**wework**



## One Eleven

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

**wework**



## One Eleven

O empreendimento One Eleven está demonstrando melhora da curva de locação e ticket médio (desk/m<sup>2</sup>), com recuperação das locações desde junho 21, quando estava no pior momento desde o início da pandemia.

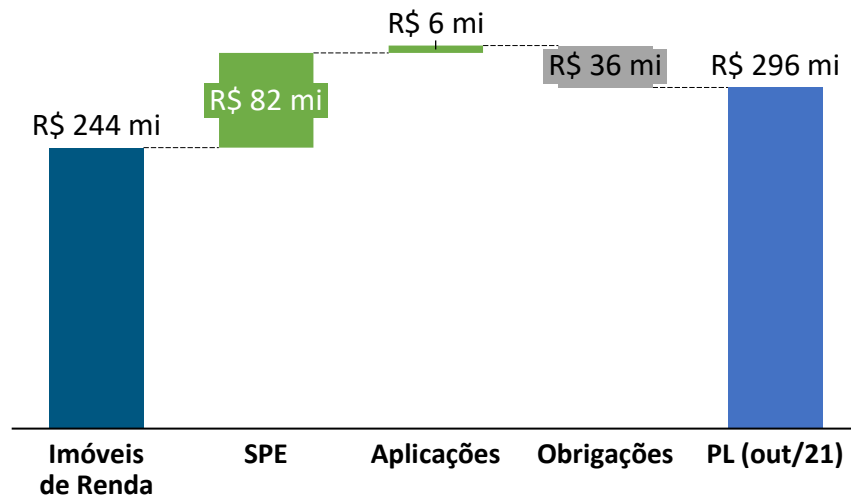
# Portifólio

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

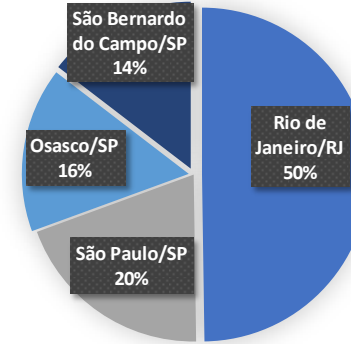
O patrimônio líquido ao final de outubro era de R\$ 295,8 milhões, sendo a participação em imóveis de renda totalizando R\$243,7 milhões, participação em SPE no montante de R\$82 milhões

As aplicações financeiras se encontram em fundos de renda fixa, totalizando R\$6,3 milhões.

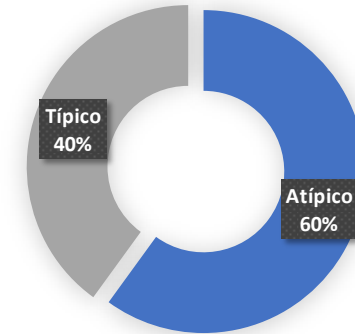
A composição do patrimônio líquido do Fundo podem ser vistos abaixo:



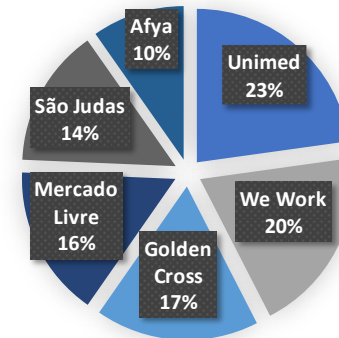
## Receita por Localização



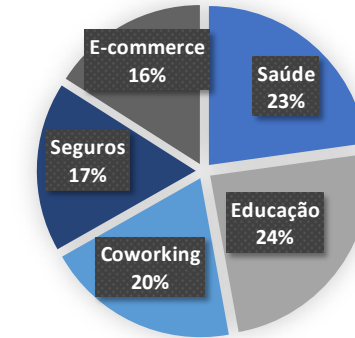
## Tipicidade do Contrato



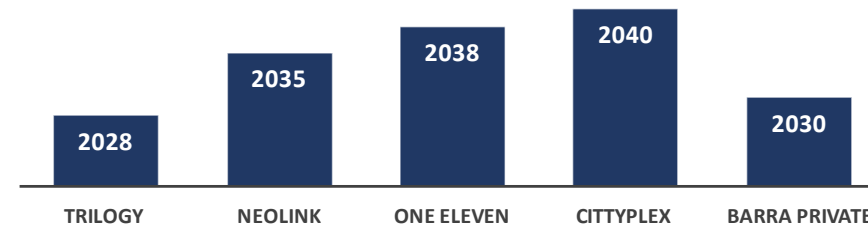
## Receita por Locatário



## 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](mailto: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**<sup>®</sup>  
REALTY