



## FII MULTI RENDA URBANA HBRH11

OUTUBRO/2023



### OBJETIVO DO FUNDO

Auferir rendimentos recorrentes de aluguel, investimento indireto em imóveis e ganho de capital na compra e venda de ativos.

**Site:** <http://hbrrealty.com.br/multirenda>

**Sobre o Fundo:** O fundo HBRH11 conta com 5 ativos de lajes corporativas em seu portfólio voltados para os segmentos de saúde, educação, seguros 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 Barra Private. Os empreendimentos com contratos "Revenue Share" junto a WeWork, observamos uma performance consistente e positiva no One Eleven apesar da ocupação abaixo do mínimo esperado para o Cityplex.

**CNPJ:** 30.871.698/0001-81

**Administrador:** BRL Trust DTVM S.A

**Gestor:** BRL Trust DTVM S.A

**Consultor Imobiliário:** HBR Realty

#### 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

Valor da Cota Patrimonial

**R\$111,92**

Valor de Fechamento da Cota

**R\$ 92,99**

Rentabilidade/Cota

**0,57%**

P/VP

**0,83**

Valor do PL

**R\$310,4 MM**

Valor de Mercado

**R\$257,8 MM**

Dividend Yield

**7,55% a.a.**

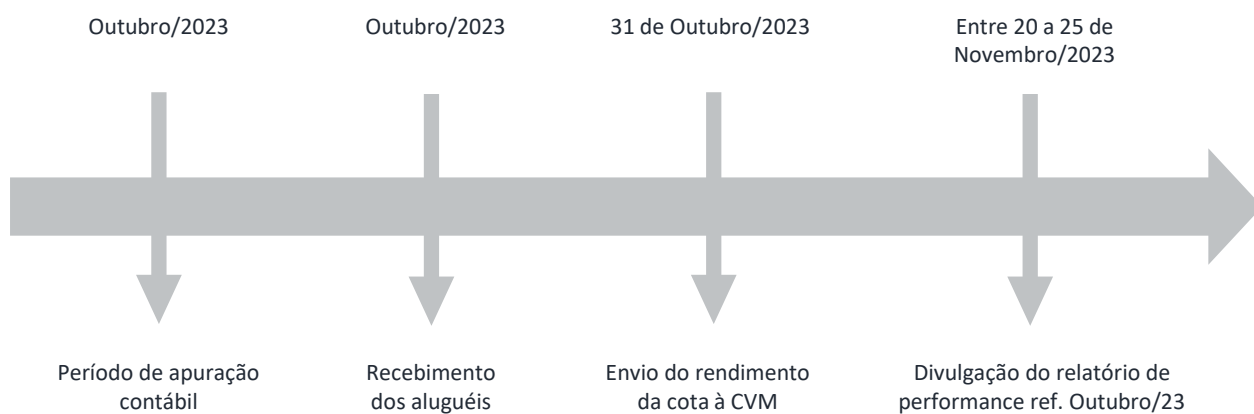
ABL Total

**32.784,63 m<sup>2</sup>**



## DRE GERENCIAL

### CICLO DE APURAÇÃO DE RESULTADOS



DRE GERENCIAL (R\$)	Acumulado 2023	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
RECEITA DE LOCAÇÃO	20.883.919	1.865.210	2.113.113	2.260.799	2.255.376	2.242.474	2.348.006	2.385.918	1.997.425	1.928.018	1.924.744	1.929.388	1.935.395	1.937.175
NEOLINK	5.695.438	488.687	488.687	488.687	488.687	488.687	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758
TRILLOGY	3.221.933	344.125	344.125	344.125	344.125	356.952	356.952	356.952	356.952	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000
ONE ELEVEN	4.837.881	174.784	421.992	451.579	460.034	434.305	442.719	490.483	503.985	499.821	494.702	499.346	505.353	507.133
<sup>1</sup> CITTYPLEX	1.647.424	405.103	405.798	426.124	412.246	412.246	415.401	407.531	-	-	-	-	-	-
BARRA PRIVATE	5.481.243	452.511	452.511	550.284	550.284	550.284	543.176	541.194	546.730	548.439	550.284	550.284	550.284	550.284
RECEITA FINANCEIRA	187.141	22.281	20.660	22.538	23.296	18.457	22.087	24.555	22.450	19.054	17.359	15.702	13.630	10.551
<sup>2</sup> RECEITA FUNDO DE COMPLEMENTO	112.808	235.239	120.031	31.219	18.272	18.272	18.272	18.272	18.272	21.446	-	-	-	-
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	<b>21.183.869</b>	<b>2.122.730</b>	<b>2.253.804</b>	<b>2.314.555</b>	<b>2.296.944</b>	<b>2.279.203</b>	<b>2.388.365</b>	<b>2.428.746</b>	<b>2.038.147</b>	<b>1.968.519</b>	<b>1.942.103</b>	<b>1.945.090</b>	<b>1.949.025</b>	<b>1.947.726</b>
TOTAL DE DESPESAS, AJUSTES E PROVISÕES	(4.640.428)	(427.376)	(451.219)	(481.209)	(444.136)	(455.421)	(434.886)	(495.883)	(432.494)	(464.591)	(442.611)	(464.792)	(466.647)	(538.966)
<b>RESULTADO</b>	<b>16.543.441</b>	<b>1.695.353</b>	<b>1.802.584</b>	<b>1.833.346</b>	<b>1.852.808</b>	<b>1.823.782</b>	<b>1.953.479</b>	<b>1.932.863</b>	<b>1.605.653</b>	<b>1.503.927</b>	<b>1.499.492</b>	<b>1.480.298</b>	<b>1.482.378</b>	<b>1.408.761</b>
FUNDO DE RESERVA DE RESULTADO	(661.827)	1.639	(124.743)	76.913	(109.390)	(134.594)	(246.909)	(162.123)	(82.829)	122.845	(15.094)	(42.849)	(40.320)	49.437
RESULTADO DISTRIBUÍDO	15.881.614	1.696.993	1.677.842	1.910.259	1.743.419	1.689.188	1.706.570	1.770.740	1.522.824	1.626.772	1.484.397	1.437.449	1.442.059	1.458.197
QUANTIDADE DE COTAS	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204	2.772.204
RESULTADO DISTRIBUÍDO/COTA	5,73	0,61	0,61	0,69	0,63	0,61	0,62	0,64	0,55	0,59	0,54	0,52	0,52	0,53
DY ANUALIZADO	6,78%	6,49%	6,41%	7,30%	6,67%	6,51%	6,58%	6,83%	5,87%	6,27%	7,76%	7,72%	7,65%	7,55%

<sup>1</sup> Em Mai/23 não houve receita devido ao término do pagamento da multa recebida pelo Mercado Livre, conforme mencionado no relatório de performance em Dez/22

<sup>2</sup> Término do contrato do fundo de complemento do Barra Private em Jun/23.

DY Anual FII – Ranking Funds Explorer Outubro/2023 – O ranking contempla 51 fundos comparáveis (média dos últimos DY anualizados dos fundos de Lajes Corporativas).

Dividendo/Cota  
out/2023  
**R\$0,53**

DY Anual HBRH11  
últimos 12 meses  
**7,55% a.a**

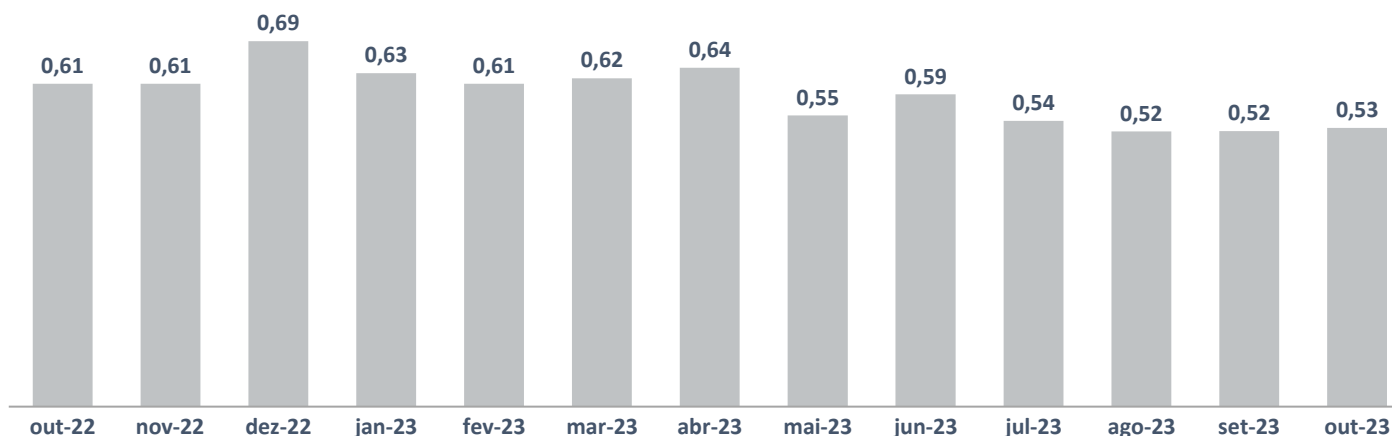
<sup>3</sup>Média DY Anual FIIs  
últimos 12 meses  
**6,59% a.a**

<sup>3</sup> Indicador de lajes corporativas de mercado, adotado como benchmark por ter maior aderência na comparabilidade com o fundo.

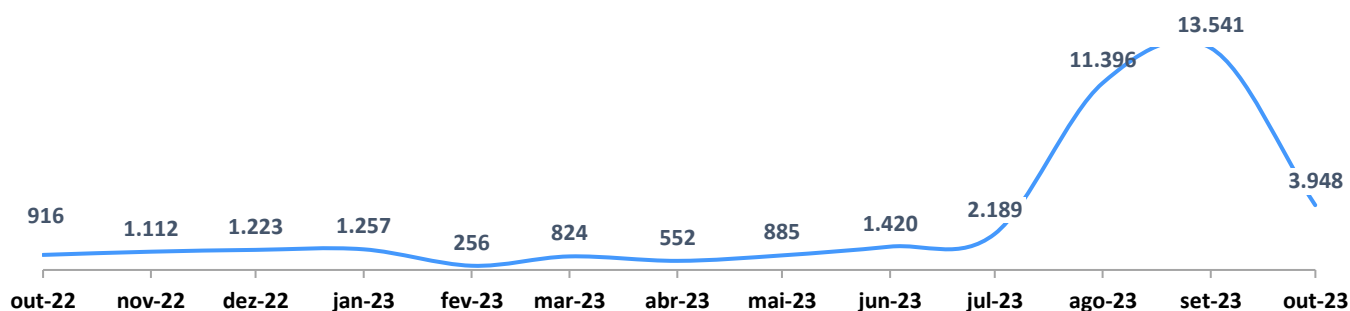


## RENDIMENTOS

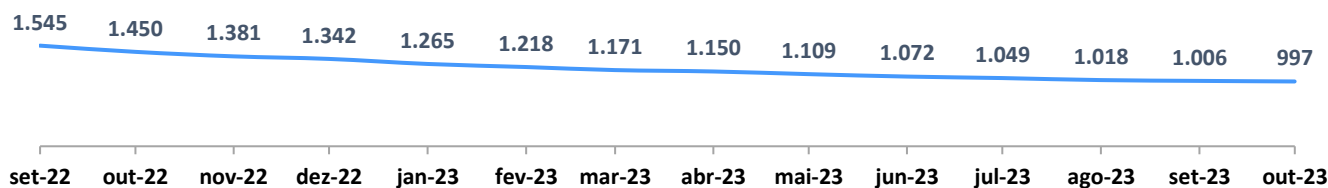
Rendimento/Cota (R\$) – Regime de Caixa



Volume Negociado na B3 (R\$ mil)



Quantidade de Cotistas



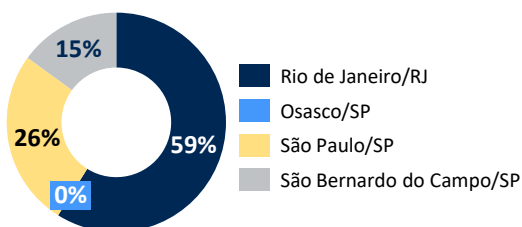
Benchmark

Indicador	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
CDI	1,02%	1,02%	1,12%	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%
IBOV	5,45%	-3,06%	-2/45%	3,37%	-7,49%	-2,91%	2,50%	3,74%	9,00%	3,27%	-5,09%	0,71%	0,54%
IFIX	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	0,20%
DY HBRH11	0,54%	0,53%	0,61%	0,56%	0,54%	0,55%	0,57%	0,49%	0,52%	0,56%	0,55%	0,56%	0,57%

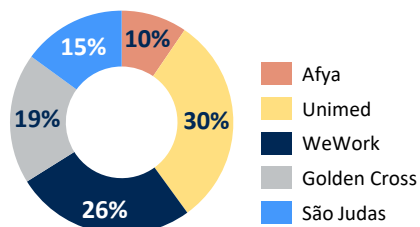
## PORTFÓLIO

Em outubro de 2023 não houve alteração na composição do portfólio do Fundo, sendo assim, a carteira mantém sua performance composta por 05 (cinco) ativos. Seguem abaixo características dos ativos:

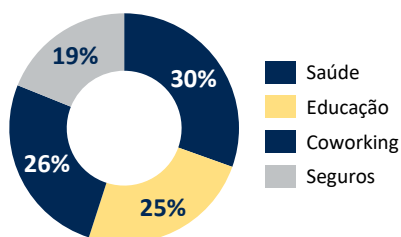
### Receita por Localização



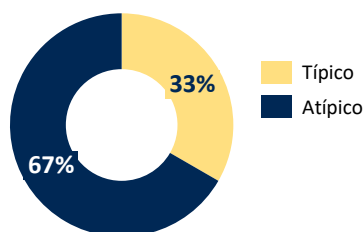
### Receita por Locatário



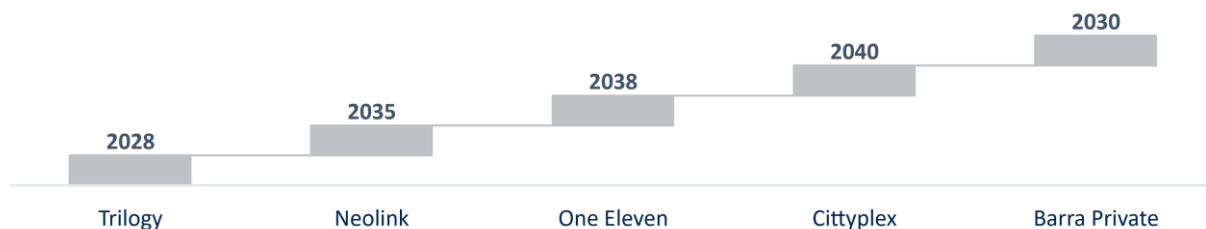
### Receita por Segmento



### Tipo de Contrato

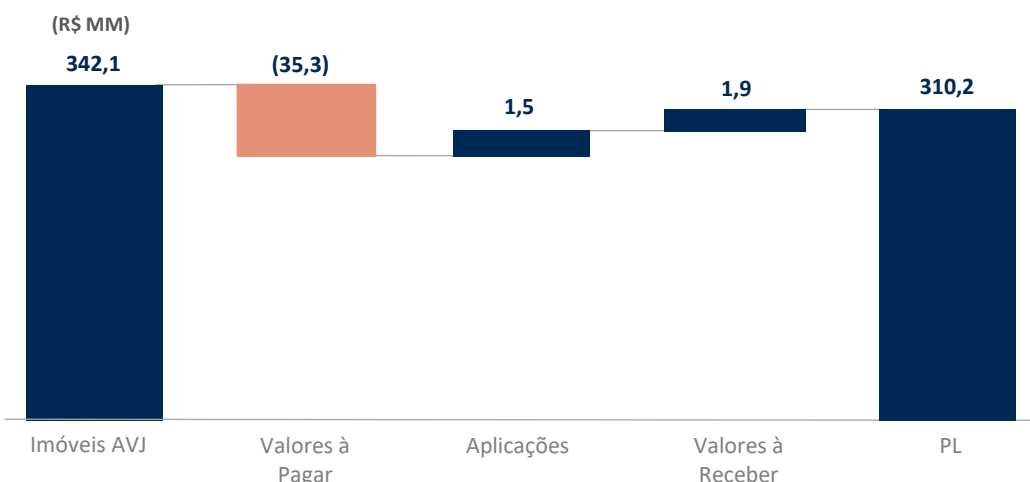


### Vencimentos dos Contratos



## BREAK-DOWN PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio líquido ao final de setembro atingiu R\$ 310,2 milhões. O valor estimado em imóveis AVJ de renda chega a R\$ 342,1 milhões com a inclusão dos valores à pagar, aplicações em renda fixa e valores à receber conforme composição abaixo:





## PORTFÓLIO

### NEOLINK OFFICE, Mall & Stay

O Neolink, ocupado exclusivamente pela Unimed, destaca-se por sua localização estratégica na Barra da Tijuca. Situado em uma região privilegiada, próximo a pontos de referência como Barra Shopping e New York City Center, o empreendimento oferece conveniência e praticidade aos visitantes, consolidando-se como uma escolha distinta na região.

**Classe:** Lajes Corporativas

**Localização:** Rio de Janeiro – RJ

**ABL Adquirida:** 5.556,42 m<sup>2</sup>

**Taxa de Ocupação:** 100% da ABL

**Locatário:** Unimed

**Contrato:** Atípico (15 anos)

**Início de Locação:** Março 2018

**Mês de Reajuste:** Março – (IPCA)



### TRILOGY Home & Office

Desde 2018, a Universidade São Judas consolida sua presença no Trilogy, tornando-o um importante espaço de ensino e atividades acadêmicas na região. Localizado na Avenida Pereira Barreto, 1.479, São Bernardo do Campo, o empreendimento destaca-se pela sua imagem corporativa imponente e especificações técnicas de alta qualidade.

**Classe:** Lajes Corporativas

**Localização:** São Bernardo do Campo – SP

**ABL Adquirida:** 11.099m<sup>2</sup>

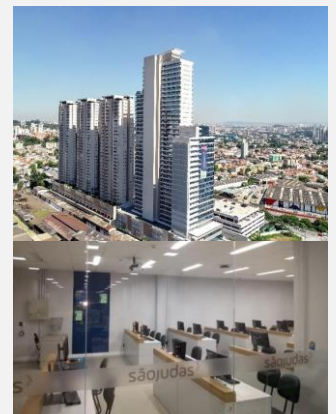
**Taxa de Ocupação:** 100% da ABL

**Locatário:** Ânima Educação (São Judas)

**Contrato:** Atípico (10 anos)

**Início de Locação:** Julho 2018

**Mês de Reajuste:** Janeiro (IPCA)



### BARRA PRIVATE

O complexo Barra Private, que atualmente abriga empresas renomadas como Afya e Golden Cross, ostenta uma localização estratégica na movimentada Avenida Armando Lombardi e ao lado da estação de metrô Jardim Oceânico. Neste mês conseguimos zerar a vacância no empreendimento com a locação da última loja 105 disponível, onde a Afya vai ampliar suas operações no empreendimento.

**Classe:** Lajes Corporativas

**Localização:** Rio de Janeiro – RJ

**ABL Adquirida:** 6.722 m<sup>2</sup>

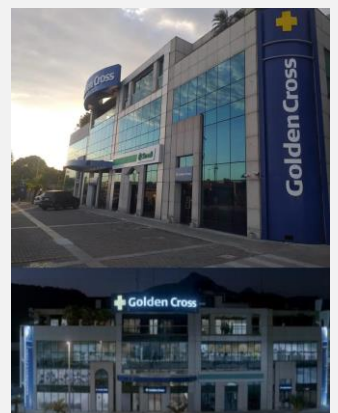
**Taxa de Ocupação:** 100% da ABL

**Locatário:** Golden Cross e Afya

**Contrato:** Ambos (10 anos)

**Início de Locação:** Ambos em Novembro 2020

**Mês de Reajuste:** Ambos Novembro (IPCA)



### THE CITYPLEX Osasco

Localizado na Avenida Domingos Odália Filho, no centro de Osasco, o Cityplex proporciona comodidade e conveniência, adaptando-se às necessidades para tornar a vida de seus visitantes mais prática. Sua localização estratégica oferece fácil acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco e ao Rodoanel. Atualmente, o Cityplex é locado pela WeWork através de um contrato de Revenue Share, comprometendo-se na reposição de novos sublocatários.

**Classe:** Lajes Corporativas

**Localização:** Osasco – SP

**ABL Adquirida:** 5.295,10 m<sup>2</sup>

**Taxa de Ocupação:** 100% da ABL

**Locatário:** WeWork

**Contrato:** Típico (20 anos)

**Início de Locação:** Março 2020

**Mês de Reajuste:** Junho





## PORTFÓLIO

### ONE ELEVEN

Totalmente ocupado pela WeWork e sublocado pela TikTok, o Edifício One Eleven destaca-se como um empreendimento corporativo na sofisticada Vila Olímpia. Sua localização privilegiada na região, conhecida pela dinâmica empresarial, proporciona acesso fácil e conveniente. A área no entorno, é movimentada com opções de lojas de grife e estabelecimentos tradicionais oferecendo uma atmosfera diversificada e conveniente.

**Classe:** Lajes Corporativas

**Localização:** São Paulo – SP

**ABL Adquirida:** 4.112,11 m<sup>2</sup>

**Taxa de Ocupação:** 100% da ABL

**Locatário:** WeWork / **Sublocatário:** TikTok

**Contrato:** Típico (20 anos)

**Início de Locação:** Dezembro 2018

**Mês de Reajuste:** Janeiro



## INFORMAÇÕES

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:** <https://www.brtrust.com.br>
- **Site do Consultor:** <https://multirenda.hbrrealty.com.br>
- **Site da B3:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/)



[fii@hbrrealty.com.br](mailto:fii@hbrrealty.com.br)  
(11) 4793-7556



## 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.