



FII MULTI RENDA URBANA HBRH11

NOVEMBRO/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 DTVMS.A

Gestor: BRL Trust DTVMS.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\$111,95

Valor de Fechamento da Cota
R\$ 95,43

Rentabilidade/Cota
0,25%

P/VP
0,85

Valor do PL
R\$310,4 MM

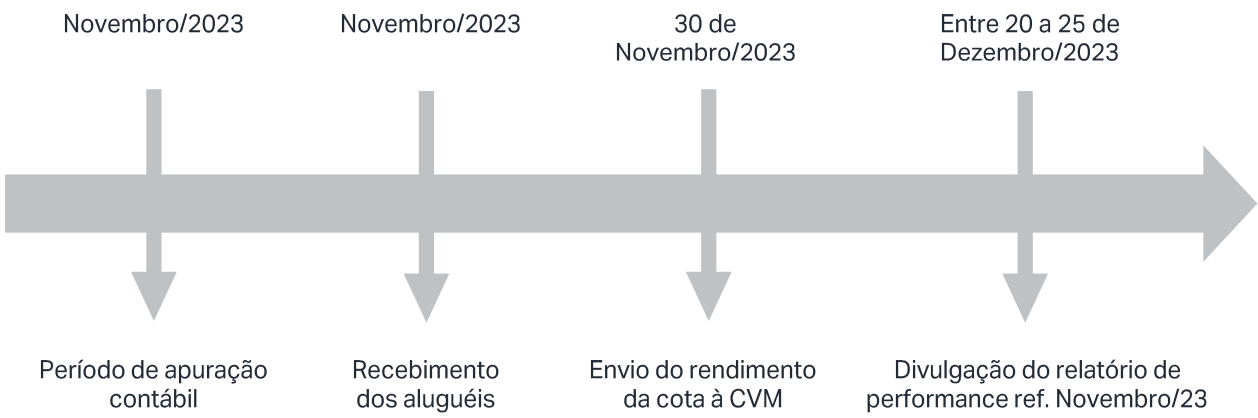
Valor de Mercado
R\$264,6 MM

Dividend Yield
6,97% a.a.

ABL Total
32.784,63 m²

DRE GERENCIAL

CICLO DE APURAÇÃO DE RESULTADOS



DRE GERENCIAL (R\$)	Acumulado 2023	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
RECEITA DE LOCAÇÃO	22.227.633	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	1.343.714
¹ NEOLINK	5.695.438	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	3.511.933	344.125	344.125	344.125	356.952	356.952	356.952	356.952	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000
ONE ELEVEN	5.341.311	421.992	451.579	460.034	434.305	442.719	490.483	503.985	499.821	494.702	499.346	505.353	507.133	503.430
² CITYPLEX	1.647.424	405.798	426.124	412.246	412.246	415.401	407.531	-	-	-	-	-	-	-
BARRA PRIVATE	6.031.527	452.511	550.284	550.284	550.284	543.176	541.194	546.730	548.439	550.284	550.284	550.284	550.284	550.284
RECEITA FINANCEIRA	195.387	20.660	22.538	23.296	18.457	22.087	24.555	22.450	19.054	17.359	15.702	13.630	10.551	8.246
³ RECEITA FUNDO DE COMPLEMENTO	112.808	120.031	31.219	18.272	18.272	18.272	18.272	18.272	21.446	-	-	-	-	-
TOTAL DE RECEITAS	22.535.828	2.253.804	2.314.555	2.296.944	2.279.203	2.388.365	2.428.746	2.038.147	1.968.519	1.942.103	1.945.090	1.949.025	1.947.726	1.351.960
TOTAL DE DESPESAS, AJUSTES E PROVISÕES	(5.169.384)	(451.219)	(481.209)	(444.136)	(455.421)	(434.886)	(495.883)	(432.494)	(464.591)	(442.611)	(464.792)	(466.647)	(538.966)	(528.956)
RESULTADO	17.366.444	1.802.584	1.833.346	1.852.808	1.823.782	1.953.479	1.932.863	1.605.653	1.503.927	1.499.492	1.480.298	1.482.378	1.408.761	823.003
FUNDO DE RESERVA DE RESULTADO	(824.870)	(124.743)	76.913	(109.390)	(134.594)	(246.909)	(162.123)	(82.829)	122.845	(15.094)	(42.849)	(40.320)	49.437	(163.043)
RESULTADO DISTRIBUÍDO	16.541.575	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	659.960
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	5,97	0,61	0,69	0,63	0,61	0,62	0,64	0,55	0,59	0,54	0,52	0,52	0,53	0,24
DY ANUALIZADO	6,78%	6,41%	7,30%	6,67%	6,51%	6,58%	6,83%	5,87%	6,27%	7,76%	7,72%	7,65%	7,55%	6,97%

1 Conforme fato relevante do dia 05/12/2023, houve atraso do aluguel referente ao mês de outubro com pagamento em novembro, devido a questões pontuais como operador de planos de saúde. O valor de aluguel em atraso, será devidamente compensado para o mês de dezembro já corrigido e com distribuição de dividendos de forma cumulativa;

2 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; e

3 Término do contrato do fundo de complemento do Barra Private em Jun/23.

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

Dividendo/Cota nov/2023

R\$0,24

DY Anual HBRH11 últimos 12 meses

6,97% a.a

³Média DY Anual FIIs últimos 12 meses

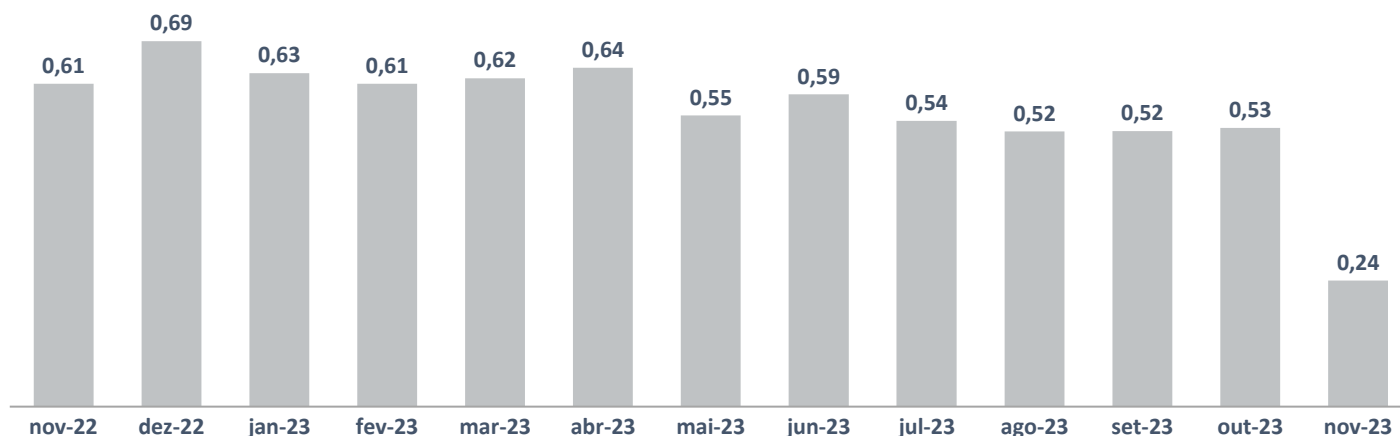
6,20% a.a

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

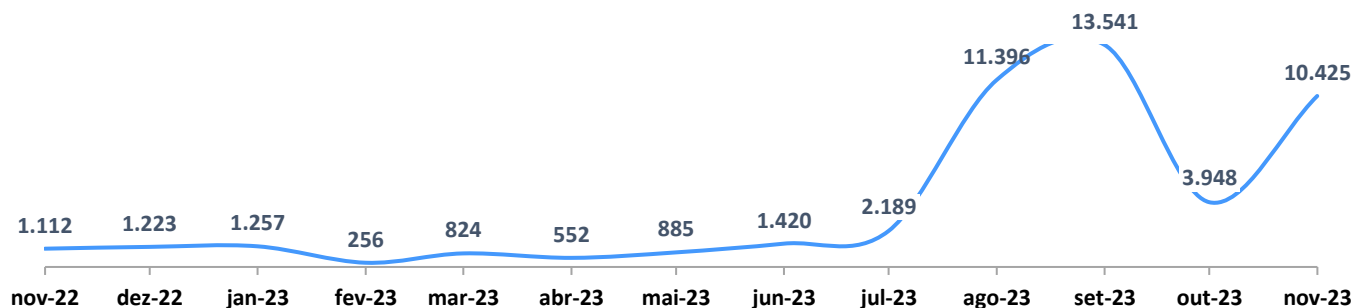


RENDIMENTOS

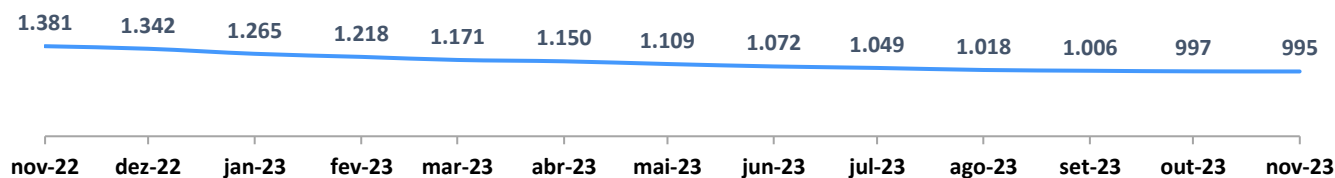
Rendimento/Cota (R\$) – Regime de Caixa



Volume Negociado na B3 (R\$ mil)



Quantidade de Cotistas



Benchmark

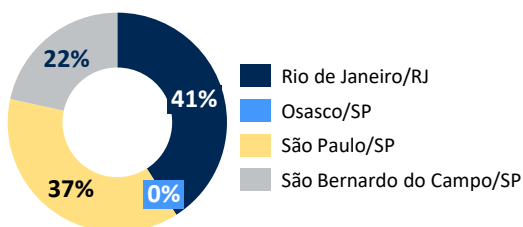
Indicador	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
CDI	1,02%	1,12%	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%
IBOV	-3,06%	-2/45%	3,37%	-7,49%	-2,91%	2,50%	3,74%	9,00%	3,27%	-5,09%	0,71%	0,54%	0,92%
IFIX	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%
DY HBRH11	0,53%	0,61%	0,56%	0,54%	0,55%	0,57%	0,49%	0,52%	0,56%	0,55%	0,56%	0,57%	0,25%



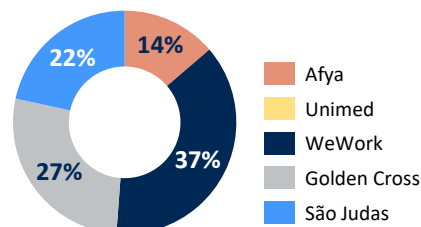
PORTFÓLIO

Em novembro 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:

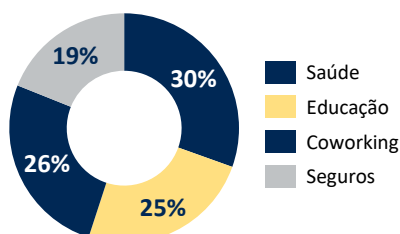
Receita por Localização



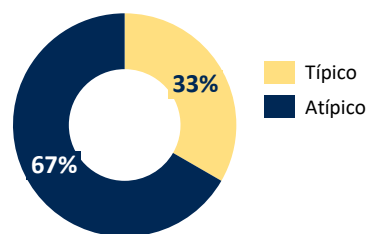
Receita por Locatário



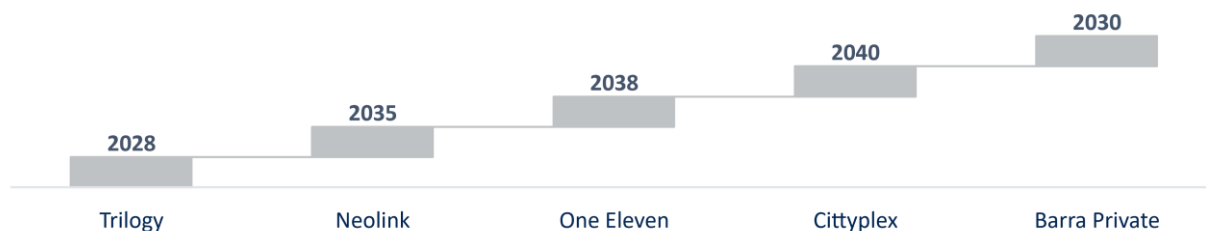
Receita por Segmento



Tipo de Contrato

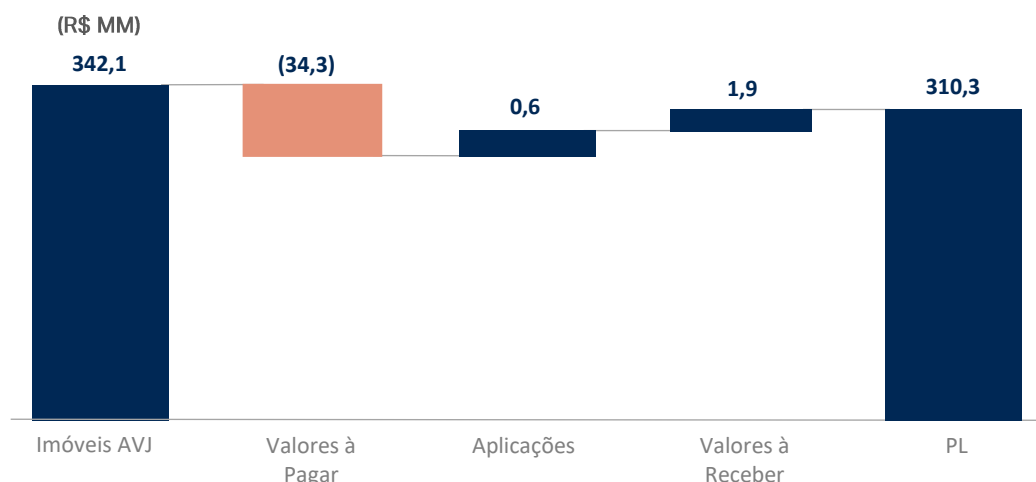


Vencimentos dos Contratos



BREAK-DOWN PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio líquido ao final de novembro atingiu R\$ 310,3 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. No mês de novembro, exclusivamente, houve atraso no pagamento do aluguel no locatário UNIMED conforme mencionado no fato relevante do dia 05/12/2023. O valor de aluguel em atraso, já compensado e corrigido em dezembro, terá sua distribuição de dividendos de forma cumulativa.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: Rio de Janeiro – RJ

ABL Adquirida: 5.556,42 m²

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

O Trilogy tem sido totalmente ocupado pela Universidade São Judas, tornando-se um espaço acadêmico consolidado. O empreendimento possui uma localização estratégica que facilita o acesso à região metropolitana de São Paulo. Além disso, sua proximidade com supermercados, estabelecimentos comerciais e shoppings proporciona praticidade e conveniência.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: São Bernardo do Campo – SP

ABL Adquirida: 11.099 m²

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 Barra Private, localizado na Av. Armando Lombardi, na Barra da Tijuca, destaca-se por sua localização privilegiada e oferece uma infraestrutura completa para atender às necessidades de seus ocupantes. Atualmente, o empreendimento está totalmente ocupado e abriga empresas renomadas como Golden Cross e Afya.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: Rio de Janeiro – RJ

ABL Adquirida: 6.722 m²

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

O Cityplex reflete o espírito vibrante de Osasco, localizado entre as estações de trem de Osasco e Presidente Altino e fácil acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco, ao Rodoanel e às Marginais Tietê e Pinheiros. O empreendimento é a porta de entrada para a Região Oeste da Grande São Paulo. Atualmente, é ocupado pela WeWork por meio de um contrato de Revenue Share, comprometendo-se na reposição de novos sublocatários.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: Osasco – SP

ABL Adquirida: 5.295,10 m²

Taxa de Ocupação: 100% da ABL

Locatário: WeWork

Contrato: Típico (20 anos)

Início de Locação: Março 2020

Mês de Reajuste: Junho





PORTFÓLIO

ONE ELEVEN

Ocupado pela Wework e sublocado pelo TikTok, o empreendimento se destaca como um polo corporativo de excelência na moderna Vila Olímpia. Estrategicamente posicionado na região, o edifício oferece acesso descomplicado e conveniente. A vizinhança agitada é repleta de butiques de renome e estabelecimentos clássicos, proporcionando uma atmosfera eclética e prática. O One Eleven não apenas simboliza um espaço de trabalho inovador, mas também personifica a pulsante energia que caracteriza a Vila Olímpia como um epicentro empresarial dinâmico.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: São Paulo – SP

ABL Adquirida: 4.112,11 m²

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/



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.