



FII MULTI RENDA URBANA HBRH11

DEZEMBRO/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\$111,72

Valor de Fechamento da Cota

R\$ 92,48

Rentabilidade/Cota

0,71%

P/VP

0,83

Valor do PL

R\$309,7 MM

Valor de Mercado

R\$256,4 MM

Dividend Yield

7,16% a.a.

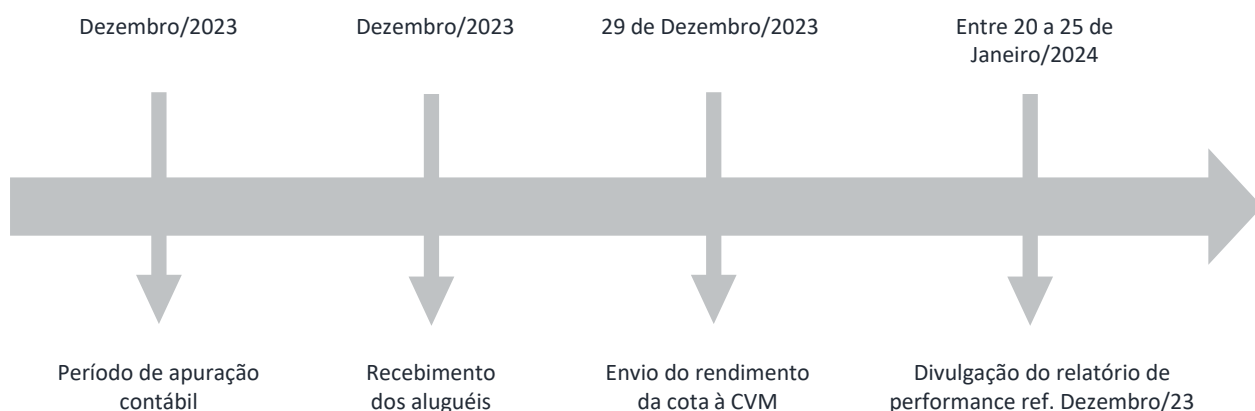
ABL Total

32.784,63 m²



DRE GERENCIAL

CICLO DE APURAÇÃO DE RESULTADOS



DRE GERENCIAL (R\$)	Acumulado 2023	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
RECEITA DE LOCAÇÃO	24.806.169	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	2.578.536
¹ NEOLINK	6.908.551	488.687	488.687	488.687	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758	589.758	-	1.213.113
TRILLOGY	3.801.933	344.125	344.125	356.952	356.952	356.952	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000	290.000
ONE ELEVEN	5.842.130	451.579	460.034	434.305	442.719	490.483	503.985	499.821	494.702	499.346	505.353	507.133	503.430	500.819
² CITTYPLEX	1.647.424	426.124	412.246	412.246	415.401	407.531	-	-	-	-	-	-	-	-
BARRA PRIVATE	6.606.131	550.284	550.284	550.284	543.176	541.194	546.730	548.439	550.284	550.284	550.284	550.284	550.284	574.604
RECEITA FINANCEIRA	205.291	22.538	23.296	18.457	22.087	24.555	22.450	19.054	17.359	15.702	13.630	10.551	8.246	9.904
³ RECEITA FUNDO DE COMPLEMENTO	112.808	31.219	18.272	18.272	18.272	18.272	18.272	21.446	-	-	-	-	-	-
TOTAL DE RECEITAS	25.124.268	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	2.588.440
TOTAL DE DESPESAS, AJUSTES E PROVISÕES	(5.684.004)	(481.209)	(444.136)	(455.421)	(434.886)	(495.883)	(432.494)	(464.591)	(442.611)	(464.792)	(466.647)	(538.966)	(528.956)	(514.620)
RESULTADO	19.440.264	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	2.073.820
FUNDO DE RESERVA DE RESULTADO	(1.076.069)	76.913	(109.390)	(134.594)	(246.909)	(162.123)	(82.829)	122.845	(15.094)	(42.849)	(40.320)	49.437	(163.043)	(251.199)
RESULTADO DISTRIBUÍDO	18.364.195	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	1.822.620
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	2.772.205
RESULTADO DISTRIBUÍDO/COTA	6,62	0,69	0,63	0,61	0,62	0,64	0,55	0,59	0,54	0,52	0,52	0,53	0,24	0,66
DY ANUALIZADO	6,78%	7,30%	6,67%	6,51%	6,58%	6,83%	5,87%	6,27%	7,76%	7,72%	7,65%	7,55%	6,97%	7,16%

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 em operador de planos de saúde. O valor de aluguel em atraso, foi devidamente compensado para o mês de dezembro 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 dezembro/2023 – O ranking contempla 51 fundos comparáveis (média dos últimos DY anualizados dos fundos de Lajes Corporativas).

Dividendo/Cota
dez/2023
R\$0,65

DY Anual HBRH11
últimos 12 meses
7,16% a.a

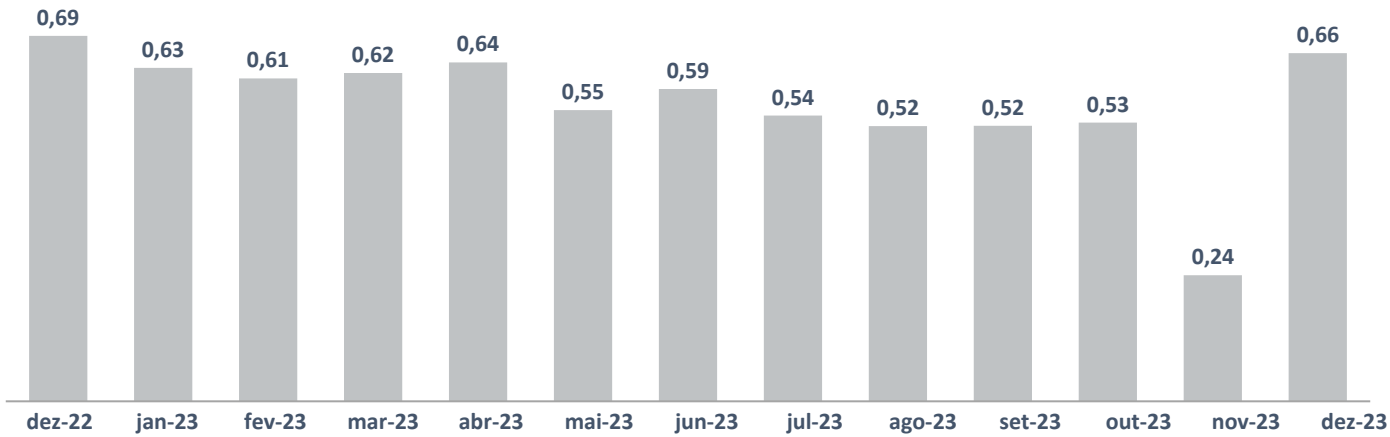
Média DY Anual FIIs
últimos 12 meses⁴
6,81% a.a

⁴ Indicador de lajes corporativas de mercado, adotado como benchmark por ter maior aderência na comparabilidade com o fundo.

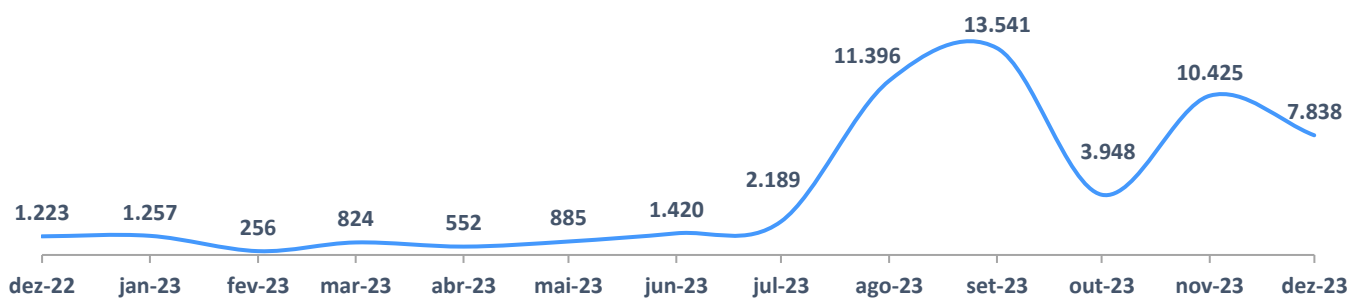


RENDIMENTOS

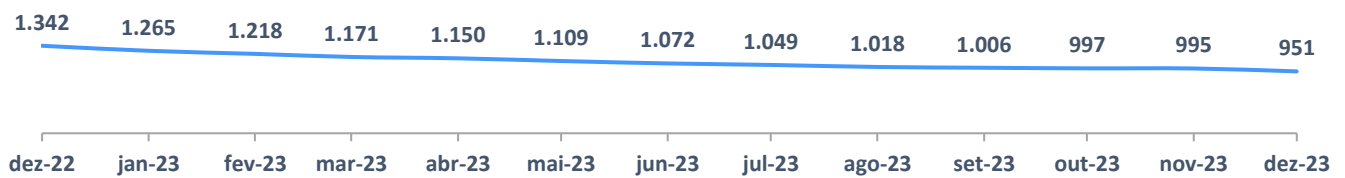
Rendimento/Cota (R\$) – Regime de Caixa



Volume Negociado na B3 (R\$ mil)



Quantidade de Cotistas



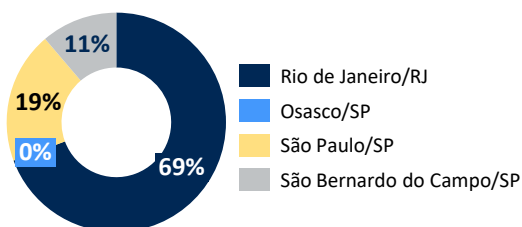
Benchmark

Indicador	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
CDI	1,12%	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%	0,97%	1,00%	0,92%	0,89%
IBOV	-2,45%	3,37%	-7,49%	-2,91%	2,50%	3,74%	9,00%	3,27%	-5,09%	0,71%	0,54%	0,92%	-0,01%
IFIX	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%
DY HBRH11	0,61%	0,56%	0,54%	0,55%	0,57%	0,49%	0,52%	0,56%	0,55%	0,56%	0,57%	0,25%	0,71%

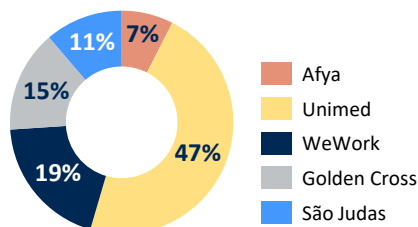
PORTFÓLIO

Em dezembro 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:

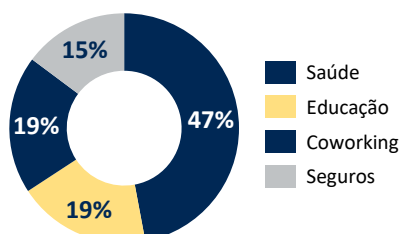
Receita por Localização



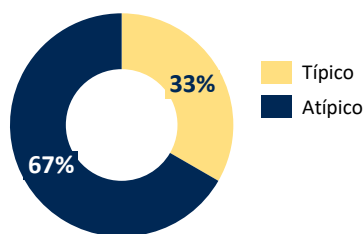
Receita por Locatário



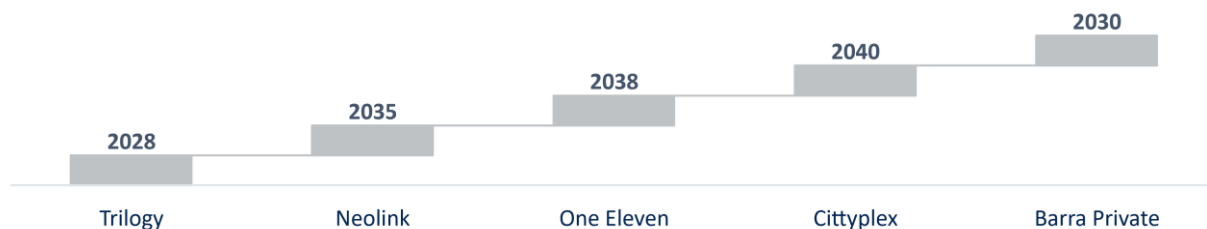
Receita por Segmento



Tipo de Contrato

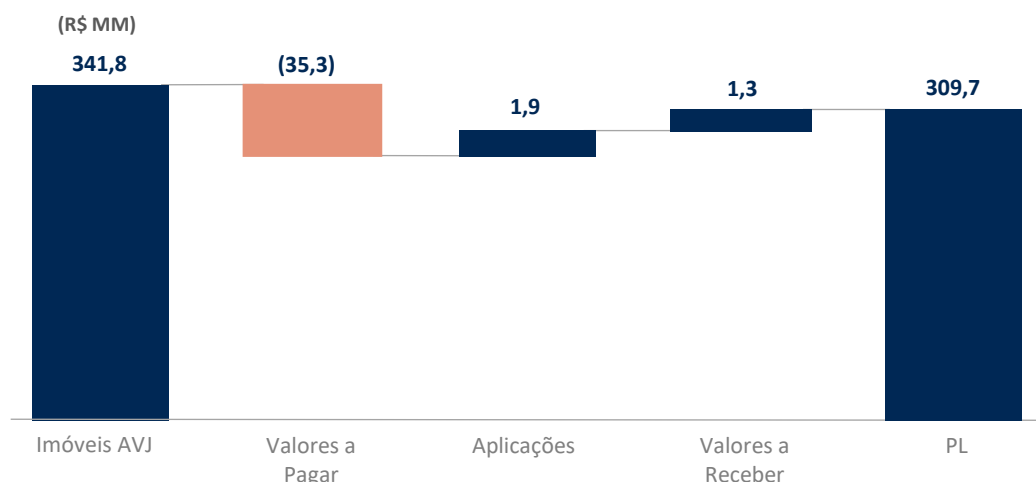


Vencimentos dos Contratos



BREAK-DOWN PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio líquido ao final de novembro atingiu R\$ 309,7 milhões. O valor estimado em imóveis AVJ de renda chega a R\$ 341,8 milhões com a inclusão dos valores a pagar, aplicações em renda fixa e valores a receber conforme composição abaixo:





PORTFÓLIO

NEOLINK OFFICE, Mall & Stay

Atualmente ocupado 100 % pela Unimed, situado em uma localização privilegiada entre as principais avenidas da Barra, o Neolink oferece acesso imediato a uma variedade de amenidades, incluindo aeroporto, hospitais, universidades e shoppings. Além disso, o empreendimento se destaca pelos espaços ao ar livre, iluminação natural e áreas de convivência, proporcionando um ambiente agradável e harmonioso.

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)



TRIOLOGY Home & Office

Ocupado pela Universidade São Judas, o empreendimento está entre os edifícios mais renomados da região e é reconhecido pelo seu alto padrão técnico. O Trilogy Home & Office está localizado em região adensada com proximidade a Shoppings, estabelecimentos comerciais e supermercados, proporcionando praticidade e conveniência.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: São Bernardo do Campo – SP

ABL Adquirida: 11.099m²

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, situado na Avenida Armando Lombardi, na Barra da Tijuca, se destaca por sua localização estratégica e proporciona uma infraestrutura completa para atender às demandas de seus ocupantes. Atualmente, o empreendimento encontra-se totalmente ocupado, abrigando empresas de renome como Golden Cross e Afya, o que reforça ainda mais seu prestígio no cenário empresarial.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: Rio de Janeiro – RJ

ABL Adquirida: 6.722 m²

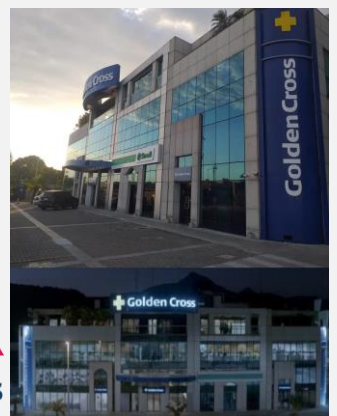
Taxa de Ocupação: 100% da ABL

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 está estrategicamente localizado entre as estações de trem de Osasco e Presidente Altino, além de possuir fácil acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco, ao Rodoanel e às Marginais Tietê e Pinheiros. O empreendimento se consolida como ponto de entrada para a Região Oeste da Grande São Paulo e está integralmente locado para a WeWork no formato *Revenue Share*. Atualmente, a ABL está em comercialização para novos sublocatários após *turnover* de contrato.

Classe: Lajes Corporativas

Localização: Osasco – SP

ABL Adquirida: 5.295,10 m²

Taxa de Ocupação: 100% da ABL (Contrato de *Revenue Share*)

Locatário: WeWork

Contrato: Típico (20 anos)

Início de Locação: Março 2020

Mês de Reajuste: Junho





PORTFÓLIO

ONE ELEVEN

O Edifício One Eleven, ocupado pela WeWork e sublocado pelo TikTok, se firma como um centro corporativo de destaque no moderno bairro da Vila Olímpia. Estrategicamente localizado na região, oferece um acesso fácil e conveniente. A vizinhança movimentada é repleta de boutiques e estabelecimentos renomados, criando uma atmosfera eclética e funcional. O One Eleven representa um ambiente de trabalho inovador, e personifica a dinâmica da Vila Olímpia como um epicentro empresarial pulsante.

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

**wework**

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.