

# Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbano

**CNPJ nº 30.871.698/0001-81**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos  
e Valores Mobiliários S.A.**

**CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro 2020	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar  
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbano (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbano em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, Propriedades para Investimento)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, e tem como objetivo realizar investimentos, preponderantemente, em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Em 31 de dezembro de 2020, as propriedades para investimento estão avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 243.900 mil, o equivalente a 99,39% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os riscos mais significativos são as avaliações do valor justo e existências desses ativos registrados em carteira.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas para revisão dos laudos de avaliação ao valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e; **(v)** testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das propriedades para investimentos e o resultado obtido no exercício através do mesmo são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9, Política de distribuição dos resultados)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2020, no montante de R\$ 17.169 mil rendimentos apropriados destinados a distribuição dos cotistas do Fundo, o que equivale a 7,00% do patrimônio líquido. De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com os registros contábeis as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; e, **(iii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para distribuição dos rendimentos aos cotistas são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de abril de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer  
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbano**  
**CNPJ 30.871.698/0001-81**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020

*Em milhares de reais*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades		5	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.774	0,72%
Aluguéis a receber	6	1.665	0,68%
Outros valores a receber		1	0,00%
		<b>3.445</b>	<b>1,40%</b>
Aplicações Financeiras			
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Imóveis acabados			
Valor de Custo	7	219.848	89,59%
Ajuste de avaliação ao valor justo	7	24.052	9,80%
		<b>243.900</b>	<b>99,39%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>247.345</b>	<b>100,79%</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	9	1.505	0,61%
Taxa de administração e gestão	8, 12 e 16	140	0,06%
Provisões e contas a pagar		227	0,10%
Captação de recursos (novas emissões)		77	0,04%
		<b>1.949</b>	<b>0,79%</b>
Demandas judiciais		-	
<b>Total do passivo</b>		<b>1.949</b>	<b>0,79%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas integralizadas		224.567	91,51%
Gastos com colocação de cotas		(5.245)	-2,14%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(17.169)	-7,00%
Reserva de lucros		43.243	17,62%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	10	<b>245.396</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>247.345</b>	<b>100,79%</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbano**  
**CNPJ 30.871.698/0001-81**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração do resultado**

Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

*Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota*

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>		
Receitas de aluguéis	6	20.985
		<b>20.985</b>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	24.052
		<b>24.052</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>45.037</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>45.037</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		114
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(26)
		<b>88</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesa de consultoria		(45)
Despesas de emolumentos e cartórios		(31)
Taxa de administração e gestão	8,12 e 16	(1.778)
Taxa de fiscalização da CVM		(31)
Outras receitas (despesas) operacionais		3
		<b>(1.882)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>43.243</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>2.245.672</b>
<b>Lucro por cota R\$</b>		<b>19,26</b>
<b>Valor patrimonial da cota R\$</b>		<b>109,28</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbano**

**CNPJ 30.871.698/0001-81**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**

**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 16 de janeiro de 2020 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*Em milhares de reais*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas	<b>10</b>	224.567	-	-	-	224.567
Resultado do exercício		-	-	-	43.243	43.243
Gastos com colocação de cotas		-	(5.245)	-	-	(5.245)
Distribuição de rendimentos	<b>9</b>	-	-	(17.169)	-	(17.169)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b><u>224.567</u></b>	<b><u>(5.245)</u></b>	<b><u>(17.169)</u></b>	<b><u>43.243</u></b>	<b><u>245.396</u></b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbano**  
**CNPJ 30.871.698/0001-81**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**

Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

*Em milhares de reais*

	<u>31/12/2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Recebimento de receitas de aluguéis	19.319
Rendimentos de Cotas de Fundo de Renda Fixa	114
Pagamento de despesas de consultoria	(45)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.637)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(31)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(26)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(31)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	229
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>17.892</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aquisição de imóveis para renda	(219.246)
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda	(602)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(219.848)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas integralizadas	224.567
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(5.168)
Rendimentos pagos	(15.664)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>203.735</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.779</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><u><b>1.779</b></u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda urbana ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 14 de junho de 2018 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 16 de janeiro de 2020, data de início das atividades

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem o objetivo de obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O público alvo, é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao fundo estão detalhados na nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no ofício circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor, avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Em 31 de dezembro de 2020, o fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código HBRH11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2020 com o valor de R\$ 100,45 (cento reais e quarenta e cinco centavos)

### **2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis referentes ao período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 12 de abril de 2021.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração**

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

### **3.2 Instrumentos financeiros**

#### **a) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

##### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

##### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

## **b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

### I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **II. Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

### **III. Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

## **3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

## **3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.5 Receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **3.6 Caixas e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### **3.8 Lucro por cota**

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **4.1. Risco do Fundo ser genérico**

O Fundo não possui um ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

### **4.2. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo**

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do fundo, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

### **4.3. Risco tributário**

A lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (imposto de renda da pessoa jurídica – “IRPJ”, contribuição social sobre o lucro líquido – “CSLL”, contribuição ao programa de integração social – “contribuição ao pis” e contribuição ao financiamento da seguridade social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

#### **4.4. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **4.5. Risco de concentração da carteira do Fundo**

O fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo fundo, inicialmente o fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do fundo, estando o fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

#### **4.6. Risco da administração dos imóveis por terceiro**

Considerando que o objetivo do fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **4.7. Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **4.8. Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel**

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo fundo, serem objeto de livre acordo entre o fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do fundo.

### **4.9. Riscos ambientais**

Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **4.10. Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

### **4.11. Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do fundo.

### **4.12. Riscos de despesas extraordinárias**

O fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do fundo. Não obstante, o fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

### **4.13. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas**

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

### **4.14. Riscos relativos à aquisição dos imóveis**

Os imóveis que irão compor o patrimônio do fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o fundo.

### **4.15. Propriedade das cotas e não dos imóveis**

Apesar de a carteira do fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere à cotista propriedade direta sobre tais imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

### **4.16. Risco em função da dispensa de registro**

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da instrução cvm 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a cvm, de forma que as informações prestadas pelo fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

## Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de “Disponibilidade” está representado por contas correntes no Bancos BRL Trust DTVM S/A no montante de R\$ 5 e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

#### 31 de dezembro de 2020

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa	Itaú	1.774	0,72%
Simplex LP			
		<u>1.774</u>	<u>0,72%</u>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simplex Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 114, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

### 6. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2020 os valores que compõem o saldo contábil apresentado na rubrica contas a receber R\$ 1.665 compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

### 7. Propriedade para investimento

#### I) The Cityplex Osasco

Corresponde a 100% do empreendimento, localizado na Av. Domingos Odália Filho, 301 – Osasco – SP. O terreno possui uma área bruta locável de 5.295,10 m<sup>2</sup>.

## Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### II) Trilogy Home & Office

Corresponde a 100% do empreendimento localizado na Av. Pereira Barreto, 1.479 Baeta Neves – São Bernardo do Campo – SP. O terreno possui uma área bruta locável de 11.099,00 m<sup>2</sup>.

### III) One Eleven

Corresponde a 100% do empreendimento localizado na Rua Pequetita, 111 – Vila Olímpia – São Paulo – SP. O terreno possui uma área bruta locável de 4.112,11 m<sup>2</sup>.

### IV) Neolink Office, Mall & Stay

Corresponde a 100% do empreendimento localizado na Av. Ayrton Senna, 2.500 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ. O terreno possui uma área bruta locável de 5.556,42 m<sup>2</sup>.

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, estão descritas a seguir:

2020				
Descrições dos imóveis	Investimentos	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2020
The Cityplex Osasco	47.911	338	8.151	56.400
Trilogy Home & Office	44.050	53	1.797	45.900
One Eleven	58.937	211	3.852	63.000
Neolink Office, Mall & Stay	68.348	-	10.252	78.600
	<b>219.246</b>	<b>602</b>	<b>24.052</b>	<b>243.900</b>

Em 31 de dezembro de 2020, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil, datados de dezembro de 2020, formalmente aprovados pela Administração em fevereiro de 2020.

A Colliers é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 67 países, e mais de 15.000 profissionais empreendedores que trabalham em colaboração para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado

## Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana

CNPJ: 30.871.698/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

2020					
Descrições dos imóveis	Método de avaliação	Taxa Vacância	Período de análise	taxa de desconto	Taxa de Capitalização
The Cityplex Osasco	(a)	0,00%	10 anos	9,00%	8,50%
Trilogy Home & Office	(a)	0,00%	10 anos	8,75%	8,25%
One Eleven	(a)	0,00%	10 anos	9,75%	8,50%
Neolink Office, Mall & Stay	(a)	0,00%	10 anos	8,50%	8,50%

(a) Método de capitalização da renda

A Colliers International do Brasil ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

A descrição das metodologias utilizadas, estão descritas abaixo:

**Método de capitalização da renda-** Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

**Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

**Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor

## Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

### **8. Receita de aluguéis**

Em 31 de dezembro de 2020 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 20.985. As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

### **9. Encargos e taxa de administração**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“taxa de administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 141, pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

<b>Valor Contábil do patrimônio líquido ou valor justo de mercado do Fundo</b>	<b>Taxa administração</b>
Até R\$ 500.000	0,86% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,84% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,80% a.a.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao custodiante, ao escriturador e ao consultor imobiliário, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins do cálculo da taxa de administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

A Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana****CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020***(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

A cada emissão de cotas, o Fundo pode, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o consultor imobiliário, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período foi de R\$ 1.778.

**10. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Rendimentos</b>	<b>31/12/2020</b>
Lucro líquido do período	43.243
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(24.052)
Aluguéis a receber	(1.665)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	146
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>17.672</b>
Rendimentos retidos no período	(503)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(503)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>17.169</b>
Rendimentos a distribuir	(1.505)
<b>Rendimentos brutos pagos no período</b>	<b>15.664</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,15%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(503)

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 6,98 (sessenta e um centavos).

## **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **11. Patrimônio Líquido**

#### **11.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas**

A deliberação da emissão de novas quotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o administrador possa assinar o suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de quotas.

#### **11.2 Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 2.245.672 cotas de série única com valor de R\$ 100 cada, totalizando R\$ 224.567.

#### **11.3 Reserva de contingência**

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### **11.3 Gastos com colocação de cotas**

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 5.245, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

#### **11.4 Amortização**

No período, não houve amortização de cotas.

### **12. Derivativos**

No período, não houve operações com derivativos

### **13. Rentabilidade**

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 19,26%

## Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana

CNPJ: 30.871.698/0001-81

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

### 14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020	
	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	45	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	31	0,01%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	26	0,01%
Taxa de administração e gestão	1.778	0,82%
Taxa de fiscalização da CVM	31	0,01%
	<b>1.911</b>	<b>0,88%</b>

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no período no valor de R\$ 216.432.

### 15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

### 16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses

## Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

contra a administração do Fundo.

### 17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

### 18. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

#### Despesas

	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora e gestão	1.778

#### Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora e gestão	140

### 19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em

## Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

<b>ATIVO</b>	<b>NÍVEL 1</b>	<b>NÍVEL 2</b>	<b>NÍVEL 3</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	1.774	-	-	1.774
Propriedades para investimento	-	-	243.900	243.900
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.774</b>	<b>-</b>	<b>243.900</b>	<b>245.674</b>

## 20. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## 22. Outras informações

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

**Período de 16 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

**23. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2020 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

**Robson Christian H. dos Reis**  
Contador CRC-1SP214011-O

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável