



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

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

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

### **Demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

**com Relatório dos Auditores Independentes**

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

CNPJ: 30.871.698/0001-81

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

### **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

#### **Demonstrações financeiras auditadas**

Balanço patrimonial ..... 7

Demonstrações do resultado ..... 8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido ..... 9

Demonstrações dos fluxos de caixa..... 10

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras ..... 11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Administradores e Cotistas do

**Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana**

**CNPJ: 30.871.698/0001-81**

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 13.486.793/0001-42**

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Multi Renda Urbana** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **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 financeiras”. 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 (PAA)**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### **Determinação do valor justo das propriedades para investimento**

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização das técnicas de fluxo de caixa descontado.

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

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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;
- Obtivemos 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;

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, determinamos 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, 19 de março de 2024.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.**

CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muralo**

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



**Leonardo Boiani Antoniazzi**

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

**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)**

**Balancos patrimoniais**  
**Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	2	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa	4	1.923	0,62%	2.791	0,90%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	5	1.344	0,44%	2.136	0,69%
Outros valores a receber		21	0,01%	19	0,01%
		<b>3.290</b>	<b>1,07%</b>	<b>4.947</b>	<b>1,60%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados	7	304.498	98,31%	304.498	97,87%
Ajuste de avaliação ao valor justo	7	37.315	12,05%	37.569	12,08%
		<b>341.813</b>	<b>110,36%</b>	<b>342.067</b>	<b>109,95%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>345.103</b>	<b>111,43%</b>	<b>347.014</b>	<b>111,55%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	11	1.823	0,59%	1.910	0,61%
Taxa de administração e gestão	18	39	0,02%	44	0,02%
Auditoria e custódia		18	0,01%	38	0,01%
Consultoria e assessoria		173	0,06%	192	0,06%
Provisões e contas a pagar		35	0,02%	-	0,00%
Obrigação por aquisição de ações	6	33.290	10,75%	33.704	10,84%
		<b>35.378</b>	<b>11,43%</b>	<b>35.888</b>	<b>11,54%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>35.378</b>	<b>11,43%</b>	<b>35.888</b>	<b>11,54%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas	11.1	274.746	88,71%	274.746	88,31%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(5.773)	-1,86%	(5.773)	-1,86%
Reserva de lucros		40.752	13,15%	42.153	13,55%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>309.725</b>	<b>100,00%</b>	<b>311.126</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>345.103</b>	<b>111,43%</b>	<b>347.014</b>	<b>111,54%</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**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)**

**Demonstrações do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	8	24.126	28.146
		<u>24.126</u>	<u>28.146</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(254)	(2.674)
		<u>(254)</u>	<u>(2.674)</u>
<b>Despesas de juros e atualização monetária</b>			
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de ações	6	(3.371)	(287)
		<u>(3.371)</u>	<u>(287)</u>
<b>Despesas de propriedades para investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(156)	(392)
Despesas de condomínio	14	(684)	(373)
		<u>(840)</u>	<u>(765)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u><u>19.661</u></u>	<u><u>24.420</u></u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u><u>19.661</u></u>	<u><u>24.420</u></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	4	260	340
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(61)	(78)
		<u>199</u>	<u>262</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa de consultoria	14	(2.250)	(945)
Despesas de auditoria e custódia	14	(13)	(49)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(2)	(4)
Taxa de administração e gestão	9, 14 e 18	(493)	(1.746)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(30)	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(110)	(66)
		<u>(2.898)</u>	<u>(2.840)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u><u>16.962</u></u>	<u><u>21.842</u></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u><u>2.772.204</u></u>	<u><u>2.772.204</u></u>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<u><u>6,12</u></u>	<u><u>7,88</u></u>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<u><u>111,73</u></u>	<u><u>112,23</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**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)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de lucros (reclassificado)</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>274.746</u>	<u>(5.773)</u>	<u>42.968</u>	<u>311.941</u>
Resultado do exercício		-	-	21.842	21.842
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(22.657)	(22.657)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>274.746</u>	<u>(5.773)</u>	<u>42.153</u>	<u>311.126</u>
Resultado do exercício		-	-	16.962	16.962
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(18.363)	(18.363)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>274.746</u>	<u>(5.773)</u>	<u>40.752</u>	<u>309.725</u>

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**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)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	24.918	27.659
Rendimentos de cotas renda fixa	260	340
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(61)	(78)
Pagamento de despesas de consultoria	(2.269)	(753)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(498)	(1.745)
Pagamento de despesas de cartório	(2)	(4)
Pagamento de despesas de condomínio	(649)	(373)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(33)	(43)
Pagamento de tributos municipais e federais	(156)	(392)
Pagamento de despesas Anbima	(4)	(5)
Pagamento de taxa B <sup>3</sup>	(12)	(12)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(91)	(46)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(3)	(22)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b><u>21.370</u></b>	<b><u>24.496</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	(2)	(223)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b><u>(2)</u></b>	<b><u>(223)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de amortização por obrigações na aquisição de imóveis	(3.785)	(2.696)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(18.450)	(23.319)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b><u>(22.235)</u></b>	<b><u>(26.015)</u></b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(867)</u></b>	<b><u>(1.742)</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.792	4.534
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.925	2.792
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(867)</u></b>	<b><u>(1.742)</u></b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 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 Explicativa nº 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).

Em 31 de dezembro de 2023, 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 29 de dezembro de 2023 com o valor de R\$ 92,48 (noventa e dois reais e quarenta e oito centavos), (em 2022 - R\$ 85,99 (oitenta e cinco reais e noventa e nove 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais.**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 31 de dezembro de 2024 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM nº 175/22. Conforme avaliação da Administração do Fundo, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 19 de março de 2024.

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

A elaboração das demonstrações financeiras 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.

#### **2.1.1 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-

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 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.

## 2.1.2 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 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

- 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.

#### II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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.

#### **2.1.3 Aluguéis a receber**

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

#### **2.1.4 Ações de companhia fechada**

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.

#### **2.1.5 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 exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

#### **2.1.6 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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.

## 2.1.7 Receitas e despesas

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

## 2.1.8 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 a 90 dias.

## 2.1.9 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 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 financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## 2.1.10 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.



# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **3 Riscos associados ao Fundo**

### **3.1 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.

### **3.2 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.

### **3.3 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 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).

### **3.4 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.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). No dia 17/05/2022, o colegiado da CVM reavaliou a sua decisão anterior e decidiu, por unanimidade, reconhecer a regularidade do tratamento contábil dado às distribuições de lucro apurado pelo regime de caixa, ainda que em montante superior ao lucro contábil do exercício, calculado pelo regime de competência, adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil (“Lucro Caixa Excedente”), afastando sua caracterização como amortização de cotas integralizadas, reestabelecendo o cenário antigo, e permitindo a distribuição dos rendimentos a partir do lucro no regime de caixa.

### **3.5 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.

### **3.6 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.

### **3.7 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.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **3.8 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.

## **3.9 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.

## **3.10 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.

## **3.11 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.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **3.12 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.

## **3.13 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 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.

## **3.14 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 eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o fundo.

## **3.15 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.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 3.16 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.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o saldo de “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por contas correntes no Banco BRL Trust DTVM S.A. e aplicações financeiras, conforme quadro a seguir:

31 de dezembro de 2023			
Cota de fundo	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	1.923	0,62%
Conta corrente	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A		2	0,00%
<b>Total</b>		<b>1.925</b>	<b>0,62%</b>

31 de dezembro de 2022			
Cota de fundo	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	2.791	0,90%
Conta corrente	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	1	0,00%
<b>Total</b>		<b>2.792</b>	<b>0,90%</b>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento 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 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 260 (em 2022 - R\$ 340), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundos de renda fixa”.

## 5 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2023, os valores que compõem o saldo contábil apresentado na rubrica contas a receber no montante de R\$ 1.344 (em 2022 - R\$ 2.136) compreende a aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **6 Ações de companhias fechadas**

### **Hesa 196 - Investimentos Imobiliários S.A.**

A Sociedade tem como objeto social a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nº 281.133, 281.134, 281.135, 281.136, 281.137, 281.138 e 281.139, todas do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, para implantar e desenvolver empreendimento imobiliário, incluindo a venda e compra, locação e administração de bens próprios em seu objeto social. Os projetos imobiliários da Companhia estão descritos na Nota Explicativa nº 8 – V) Barra Private.

#### **Atos societários**

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças celebrado em 25 de junho de 2021, o Fundo adquiriu a totalidade das ações de emissão da Companhia Hesa 196 - Investimentos Imobiliários S.A., sociedade empresária por ações, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

As Partes, neste ato, formalizaram o ajuste acordado exclusivamente em relação à forma de pagamento do preço de aquisição das ações, o qual será pago da seguinte forma: (i) Parcela 1: da Parcela 1 do Preço de Aquisição, o valor de R\$ 41.000 (quarenta e um milhões de reais) será pago em moeda corrente nacional. Do saldo remanescente da Parcela 1, serão deduzidos os valores: (i.a) da locação garantida, correspondente a R\$ 4.766 (quatro milhões, setecentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos) ficará retido na conta escrow, para garantir o valor equivalente a 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais) por mês de aluguel dos imóveis, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses. O valor que eventualmente sobejar, será pago em moeda corrente nacional, na data de fechamento da operação.

(ii) Valor remanescente: esta parcela, (ii.a) o valor equivalente a R\$ 31.000 (trinta e um milhões de reais) será pago por conta e ordem dos vendedores, e (ii.b) o valor remanescente, será pago na conta corrente dos vendedores a ser indicada oportunamente.

Os valores remanescentes a pagar da operação em 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 33.290 (R\$ 33.704 em 2022), estão representados no balanço patrimonial do Fundo na rubrica “Obrigação por aquisição de ações”.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## Dissolução da Companhia

Conforme assembleia geral extraordinária realizada em 24 de agosto de 2021, foi deliberada a dissolução, liquidação e extinção da companhia, e o Fundo recebeu o saldo de seus haveres, mediante a dação em pagamento dos seguintes bens:

- (i) os imóveis objetos das matrículas nº 281.133, 281.134, 281.135 (em relação a esta matrícula, da parte ideal de 85%), 281.136, 281.137, 281.138 e 281.139, todas do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, os quais encontram-se contabilizados no patrimônio da Companhia pelo valor total de R\$ 82.000 (oitenta e dois milhões de reais) (“Imóveis”), mediante a lavratura da Escritura, nos moldes da presente Ata e seu posterior registro perante o 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;
- (ii) os direitos e obrigações advindas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 9 de outubro de 2020 entre a Companhia, na qualidade de locadora, e a Vision Med Assistência Médica Ltda., na qualidade de locatária (“Vision Med”), dos imóveis objeto das matrículas nº 281.133, 281.134, 281.135 (em relação a esta matrícula, da parte ideal de 85%) e 281.136, todas do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ; e
- (iii) os direitos e obrigações advindas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 01 de novembro de 2020 entre a Companhia, na qualidade de locadora, e o Instituto de Pesquisa e Ensino Médico do Estado de Minas Gerais, na qualidade de locatário (“Instituto de Pesquisa” e, em conjunto com a Vision Med, os “Locatários”), dos imóveis objetos das matrículas nº 281.138 e 281.139, todas do 9º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Conforme aditamento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda de ações e outras avenças celebrado em 25 de junho de 2021, datado em 30 de dezembro de 2021, as partes decidiram prorrogar a data para pagamento do valor remanescente do preço de aquisição, conforme anteriormente indicada, por 30 (trinta) dias corridos contados da data ali prevista. Desse modo, a data para pagamento do valor remanescente passa de 30 de dezembro de 2021, para 29 de janeiro de 2022.

Conforme aditamento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda de ações e outras avenças celebrado em 31 de janeiro de 2022, as partes decidiram prorrogar a data para pagamento do valor remanescente do preço de aquisição, conforme anteriormente indicada, por 30 (trinta) dias corridos contados da data ali prevista. Desse modo, a data para pagamento do valor remanescente passa de 29 de janeiro de 2022, para 28 de fevereiro de 2022.

Conforme aditamento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda de ações e outras avenças celebrado em 25 de fevereiro de 2022, as partes decidiram prorrogar a data para pagamento do valor remanescente do preço de aquisição, conforme anteriormente indicada, por 30 (trinta) dias corridos contados da data ali prevista. Desse modo, a data para pagamento do valor remanescente passa de 28 de fevereiro de 2022, para 31 de março de 2022.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme aditamento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda de ações e outras avenças celebrado em 29 de março de 2022, as partes decidiram prorrogar a data para pagamento do valor remanescente do preço de aquisição, que deverá ser pago em 161 (cento e sessenta e uma) parcelas mensais e consecutivas, de acordo com o cronograma de pagamento das parcelas previsto no Aditamento ao Contrato de Compra e Venda, sendo a primeira parcela devida em 25 de abril de 2022 e, a última, em 27 de agosto de 2035. O Saldo do valor remanescente passará a ser atualizado monetária e mensalmente, a partir de 31 de março de 2022, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de juros remuneratórios prefixados correspondentes a 5,50%.

No quadro a seguir estão apresentadas as movimentações dos valores remanescentes da aquisição da Companhia Hesa 196 - Investimentos Imobiliários S.A. nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

<b>Movimentação de obrigação de aquisição de ações</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Saldo Inicial	33.704	36.113
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de ações	3.371	287
Pagamento de parcelas de obrigação de aquisição de ações	(3.785)	(2.696)
<b>Saldo final</b>	<b>33.290</b>	<b>33.704</b>

## 7 Propriedades para investimento

### I) The Cityplex Osasco

Corresponde a 100% do empreendimento, localizado na Avenida Domingos Odália Filho, 301 – Osasco – SP:

<b>Denominação:</b>	The Cityplex Osasco
<b>Endereço:</b>	Avenida Domingos Odália Filho, 301 - Osasco - SP
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um imóvel comercial com locação comercial
<b>Área bruta locável:</b>	5.295,10 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Cartório de 1º Registro de Imóveis de Osasco - SP sob a Matrícula nº 71.345

### II) Trilogy Home & Office

Corresponde a 100% do empreendimento localizado na Avenida Pereira Barreto, 1.479 - Baeta Neves – São Bernardo do Campo – SP:

<b>Denominação:</b>	Trilogy Home & Office
<b>Endereço:</b>	Avenida Pereira Barreto, 1.479 - Baeta Neves - São Bernardo do Campo - SP
<b>Descrição:</b>	Trata-se de um imóvel comercial
<b>Área construída:</b>	11.099,00 m <sup>2</sup>
<b>Registro:</b>	Cartório de 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP sob a Matrícula nº 136.147



# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## III) One Eleven

Corresponde a 100% do empreendimento localizado na Rua Pequetita, 111 – Vila Olímpia – São Paulo – SP:

**Denominação:** One Eleven  
**Endereço:** Rua Pequetita, 111 - Vila Olímpia - SP  
**Descrição:** Trata-se de um imóvel comercial  
**Área bruta locável:** 4.112,11 m<sup>2</sup>  
**Registro:** Cartório de 4º Registro de Imóveis de São Paulo - SP sob a Matrícula nº 134.631

## 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>.

**Denominação:** Neolink Office, Mall & Stay  
**Endereço:** Avenida Ayrton Senna, 2.500 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ  
**Descrição:** Trata-se de um imóvel comercial  
**Área bruta locável:** 5.556,42 m<sup>2</sup>  
**Registro:** Comarca da Capital Registro de Imóveis sob Matrícula nº 172.503 do Poder Judiciário

## V) Barra Private

Corresponde aos imóveis originados da dissolução da Companhia Hesa 196 - Investimentos Imobiliários S.A., mencionados e descritos em Nota Explicativa nº 7, localizados na Avenida Armando Lombardi, 400 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ:

**Denominação:** Barra Private  
**Endereço:** Avenida Armando Lombardi, 400 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ  
**Descrição:** Trata-se de um imóvel comercial  
**Área bruta locável:** 7.176,12 m<sup>2</sup>  
**Registro:** 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ sob a Matrículas nº 281.133, 281.134, 281.135, 281.136, 281.137, 281.138 e 281.139

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As movimentações ocorridas na conta de propriedades para investimentos, estão descritas a seguir:

<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2023</b>				
<b>Imóveis</b>	<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>Custos incorridos</b>	<b>Ajuste ao valor justo</b>	<b>Saldo em 31/12/2023</b>
The Cityplex Osasco	62.339	-	(19.133)	43.206
Trilogy Home & Office	49.404	-	-	49.404
One Eleven	79.396	-	9.458	88.854
Neolink Office, Mall & Stay	70.617	-	9.302	79.919
Barra Private	80.311	-	119	80.430
<b>Total</b>	<b>342.067</b>	<b>-</b>	<b>(254)</b>	<b>341.813</b>

<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022</b>				
<b>Imóveis</b>	<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>Custos Incorridos</b>	<b>Ajuste ao valor justo</b>	<b>Saldo em 31/12/2022</b>
The Cityplex Osasco	59.675	-	2.664	62.339
Trilogy Home & Office	46.110	-	3.294	49.404
One Eleven	74.346	-	5.050	79.396
Neolink Office, Mall & Stay	79.469	-	(8.852)	70.617
Barra Private	82.300	2.841	(4.830)	80.311
<b>Total</b>	<b>341.900</b>	<b>2.841</b>	<b>(2.674)</b>	<b>342.067</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou os pagamentos de alguns custos antecipados com relação a projetos futuros no montante de R\$ 21 (em 2022 - R\$ 19) que estão representados na rubrica "Outros valores a receber" no balanço patrimonial.

<b>Movimentação do ajuste a valor justo</b>	
<b>Ajuste a valor justo</b>	<b>Saldo contábil</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>40.243</b>
Redução dos investimentos	(2.674)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>37.569</b>
Redução dos investimentos	(254)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>37.315</b>

Em 31 de dezembro de 2023, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield (em 31 de dezembro de 2022 pela avaliadora Colliers International do Brasil), datados de 27 de outubro de 2023, formalmente aprovados pela administração.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os laudos produzidos pelos especialistas foram elaborados de acordo nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653-1:2019, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). 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.

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 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:

**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:

- a) **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.
- b) **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 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apropriou o montante de R\$ 24.126 (em 2022 - R\$ 28.146) a título de receita de aluguel. Estes valores compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados em Nota Explicativa nº 7. 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.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 9 Encargos e taxa de administração

O administrador recebe 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 de 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 são debitados do Fundo de acordo com o disposto em seu regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins do cálculo da taxa de administração, ainda não se tenha o valor de mercado, utiliza-se o valor do patrimônio líquido do Fundo, dividido pelo número de cotas em circulação.

A taxa de administração é 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.

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 é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apropriou o montante de R\$ 493 (em 2022 - R\$ 1.746) a título de taxa de administração.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 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 conforme quadro a seguir:

<b><u>Rendimentos</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>	<b><u>31/12/2022</u></b>
Lucro líquido do exercício	16.962	21.842
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	254	2.674
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	1.440	(1.199)
Aluguéis a receber	792	(487)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(8)	199
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>19.440</b>	<b>23.029</b>
Rendimentos retidos no exercício/período	(1.077)	(372)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(1.077)</b>	<b>(372)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>18.363</b>	<b>22.657</b>
Rendimentos a distribuir	(1.823)	(1.910)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	1.910	2.572
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício/período</b>	<b>18.450</b>	<b>23.319</b>
% do resultado do exercício/período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	94,46%	98,38%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(1.077)	(372)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 6,66 (seis reais e sessenta e seis centavos), (em 2022 – R\$ 8,41 (oito reais e quarenta 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 11 Patrimônio líquido

### 11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 2.772.204 cotas, todas subscritas e integralizadas, que representam o montante de R\$ 274.746. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve emissão e/ou integralização de cotas.

### 11.2 Emissões, integralizações e subscrições de cotas

A deliberação da emissão de novas cotas deve dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das cotas 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 cotas.

### 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 pode ser 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.

### 11.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve gastos com colocação de cotas.

### 11.5 Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve amortização de cotas.

## 12 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 13 Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido final do último exercício findo do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 5,46% (em 2022 - positivo em 7,00%).

## 14 Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	13	0,00%	49	0,02%
Despesas de emolumentos e cartórios	2	0,00%	4	0,00%
Despesas de condomínio	684	0,22%	373	0,12%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	61	0,02%	78	0,02%
Despesas de tributos municipais e federais	156	0,05%	392	0,13%
Taxa de administração e gestão	493	0,16%	1.746	0,56%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Despesa de consultoria	2.250	0,72%	945	0,30%
Outras receitas (despesas) operacionais	110	0,04%	66	0,02%
	<b>3.799</b>	<b>1,22%</b>	<b>3.683</b>	<b>1,18%</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido médio foi de R\$ 310.703 (em 2022 – R\$ 312.899).

## 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 contra a administração do Fundo para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 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 CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>31/12/2023</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora e gestora	493
<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>31/12/2023</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora e gestora	39
<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>31/12/2022</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora e Gestora	1.746
<b>Valores a pagar</b>	<b>Instituição</b>	<b>Parte relacionada</b>	<b>31/12/2022</b>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora e Gestora	44

Além da taxa de administração, o Fundo também detém saldo em conta corrente da própria administradora, em 31 de dezembro de 2023, o saldo da conta corrente é de R\$ 2 (em 2022 - R\$ 1).

## 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 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.



# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.923	-	1.923
Propriedades para investimento	-	-	341.813	341.813
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.923</b>	<b>341.813</b>	<b>343.736</b>

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Total</b>
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.791	-	2.791
Propriedades para investimento	-	-	342.067	342.067
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.791</b>	<b>342.067</b>	<b>344.858</b>

## 20 Alterações estatutárias

Em 03 de maio de 2023 por meio da consulta formal aos cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de janeiro de 2023, foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

- (i) a contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 51.718.575/0001-85, para a busca de possíveis compradores para os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (ii) a submissão das propostas recebidas dos eventuais Compradores à deliberação de nova assembleia geral de cotistas do Fundo a ser realizada em até 30 (trinta) dias após a conclusão do recebimento pela CBRE de tais Propostas, nos termos acordados em sua contratação, de forma que os cotistas do Fundo deliberem a respeito de eventual venda ou não de determinados Ativos Imobiliários para os Compradores; e
- (iii) o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação das assembleias gerais de cotistas solicitadas.

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 21 Divulgação de informações

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

## 22 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## 23 Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a Instruções CVM 578.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

## 24 Eventos subsequentes

Em 08 de janeiro de 2024 por meio da consulta formal aos cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a destituição da HBR Gestão de Fundos Imobiliários Ltda., e a contratação da V2 Investimentos Ltda., como nova gestora do Fundo.

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

**Danilo Christofaro Barbieri**  
Diretor Responsável

# 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 financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

\* \* \*