



BALANCETE PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ: 03.251.720/0001-18 - ADMINISTRADO PELA COINVALORES CCVM LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1800 - 2º andar

Tel.: (011) 3035.4155 - Fax 3814.0140 - SPOT: 54999 - 53111

Código de negociação em Bolsa: FPAB11

ATIVO		PASSIVO	
ATIVO CIRCULANTE.....	6.879.530,22	PASSIVO CIRCULANTE	2.577.407,59
DISPONIBILIDADES.....	40.671,90	SOCIAIS ESTATUTÁRIAS.....	1.482.399,15
Depósitos Bancários.....	40.671,90	Rendimentos à Distribuir.....	1.482.399,15
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.....	5.000.733,14	OUTRAS OBRIGAÇÕES.....	1.095.008,44
Letra Financeiras do Tesouro.....	5.000.733,14	Contas a pagar.....	1.005.274,54
LOCAÇÃO.....	1.809.122,41	Taxa de administração.....	88.258,80
Edifícios New York e Los Angeles.....	2.256.871,09	Impostos à recolher.....	1.475,10
(-) Prov. Para Perdas e Devedores Duvidosos.....	(447.748,68)	NÃO CIRCULANTE.....	281.915.069,44
OUTROS VALORES A RECEBER.....	29.002,77	Depósito em caução de terceiros.....	653.700,81
Outros Valores a Receber.....	179.057,58	PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	281.261.368,63
(-) Prov. Para Perdas e Devedores Duvidosos.....	(150.054,81)	Quotas	
NÃO CIRCULANTE.....	277.612.946,81	Quotas integralizadas.....	90.543.495,49
Depósito em caução de terceiros.....	653.700,81	Distribuição de rendimentos.....	-14.265.000,00
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO.....	276.959.246,00	Lucros Acumulados.....	216.455.585,60
IMÓVEIS ACABADOS... ..	276.959.246,00	Contas de Resultado.....	-11.472.712,46
Edifícios New York e Los Angeles.....	80.169.623,87	Receitas de aluguel.....	20.830.103,50
Ajuste ao valor justo.....	144.797.148,91	Receitas com tit.de renda fixa.....	570.882,95
Terrenos.....	11.874.693,88	Outras receitas	11.494,38
Ajuste ao valor justo.....	40.117.779,34	(-) Ajuste ao Valor Justo.....	-26.746.666,47
DIFERIDO.....	-	(-) Despesas de unidades não locadas.....	-4.751.895,63
Despesas pré operacionais.....	2.276.696,31	(-) Despesas de Taxa de Administração.....	-1.041.505,21
Amortização Acumulada.....	-2.276.696,31	(-) Despesas de Serviços Técnicos Especializados.....	-222.731,05
		(-) Despesas de Taxas e Tributos.....	-116.680,68
		(-) Outras despesas administrativas.....	-5.714,25
TOTAL DO ATIVO	284.492.477,03	TOTAL DO PASSIVO	284.492.477,03

NOTA:

Quotas integralizadas : 750.000
Valor patrimonial da quota : R\$ 375,0151
Rendimento por quota a Distribuir - R\$ 1,65
Variação da cota no mês:-8,63%
Variação da cota no mês antes da provisão p/distribuição de rendimento: -8,22%

Ajuste ao Valor Justo

Em dez/22 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo, e como resultado, o valor patrimonial da cota apresentou uma variação negativa de 8,63%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação negativa de 8,68%, ou seja, se desconsiderarmos o ajuste a valor justo o valor patrimonial da cota teria uma variação positiva de 0,05%.

Contador: Rubens dos Reis Andrade - CRC. 1SP153339/0-0 - CPF: 012.087.298-61