

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

CNPJ: nº03.251.720/0001-18

(Administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019.



S U M Á R I O

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do P.L.
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método direto
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

CNPJ: nº03.251.720/0001-18

(Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca (Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 Projeto Água Branca em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa 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

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.

Reconhecimento de receita de aluguéis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos. Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira .

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a 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 7), também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD). Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e

utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 8.

Responsabilidade da administração do Fundo 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 Investimentos Imobiliários 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.

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 mantemos 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 obtivemos 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.
- 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 a administração 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.

Joinville - SC, 23 de março de 2021.

MOORE METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo
Contador CRC SC 027.211/O-1



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>		<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		24	27	Rendimentos a distribuir	8	1.619	2.003
Aplicações financeiras renda fixa	4	4.875	5.596	Outras contas a pagar		1.842	1.719
Valores a receber	5	2.017	1.724	Taxa de administração	9	85	91
Valores a receber pendentes	5	52	-	Impostos e taxas a recolher		<u>2</u>	<u>2</u>
(-) Prov. perdas e devedores duvidosos	5	(398)	-	Total do passivo circulante		<u>3.548</u>	<u>3.815</u>
Outros valores a receber	6	221	-				
(-) Prov. perdas e devedores duvidosos	6	(130)	-				
Despesas Antecipadas		-	16				
Adiantamento por conta de terceiros		-	150				
Total do ativo circulante		<u>6.661</u>	<u>7.513</u>				
Não circulante				Não circulante			
Depósito em caução de clientes		552	127	Depósito em caução de clientes		552	127
Crédito de rendas a receber	6	104.903	86.502	Outras obrigações	6 e 10	<u>1.719</u>	<u>1.396</u>
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6	(103.184)	(85.106)	Total do passivo não circulante		<u>2.271</u>	<u>1.523</u>
Imóveis acabados		201.327	163.561	Patrimônio líquido	11		
Terrenos		<u>131.743</u>	<u>142.416</u>	Cotas de investimento integralizadas		90.543	90.543
Propriedade para Investimentos	7	<u>333.070</u>	<u>305.977</u>	Constituição de reserva		<u>245.640</u>	<u>219.132</u>
Total do ativo não circulante		<u>335.341</u>	<u>307.500</u>	Total do patrimônio líquido		<u>336.183</u>	<u>309.675</u>
Total do ativo		<u>342.002</u>	<u>315.013</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>342.002</u>	<u>315.013</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	5	20.120	21.134
Recuperação de despesas	6	1.500	500
Investimento			
Ajuste ao valor justo	7	25.686	29.354
Outras receitas operacionais	6	19.901	5.879
Outras receitas		323	114
Receitas com juros e multa	6	238	71
Receitas com multa rescisória		138	-
Renda de aplicações financeiras		111	321
		68.017	57.373
Despesas operacionais			
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(19.901)	(5.875)
Despesas de condomínio de unidades não locadas		(2.293)	(1.620)
Despesas com taxa de administração	9	(1.082)	(1.090)
Despesas tributárias	13	(979)	(683)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(529)	-
Despesas com serviços técnicos especializados	12	(503)	(290)
Outras despesas administrativas	14	(75)	(62)
		(25.362)	(9.620)
Resultado líquido do exercício		42.655	47.753
Quantidade de quotas		750.000	750.000
Lucro líquido por quota		56,87	63,67

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reservas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2018	90.543	188.779	-	279.322
Lucro líquido do exercício	-	-	47.753	47.753
Ajuste ao valor justo	-	29.354	(29.354)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(17.400)	-	(17.400)
Constituição de reservas	-	18.399	(18.399)	-
Valores a receber pendentes				
Em 31 de Dezembro de 2019	90.543	219.132	-	309.675
Lucro líquido do exercício	-	-	42.655	42.655
Ajuste ao valor justo	-	25.686	(25.686)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(16.147)	-	(16.147)
Constituição de reservas	-	16.969	(16.969)	-
Em 31 de Dezembro de 2020	90.543	245.640	-	336.183

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	19.841	21.149
Recuperação de despesas	1.500	500
Outras receitas	323	-
Receitas com juros e multas	236	71
Rendimento de aplicações financeiras	111	322
Valores a receber pendentes	(2.376)	(1.582)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.671)	(1.200)
Pagamento da taxa de administração	(1.090)	(1.081)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>16.874</u>	<u>18.179</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(16.532)	(16.853)
Outros valores não operacionais	465	-
Adiantamento de terceiros	-	685
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(16.067)</u>	<u>(16.168)</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	807	2.011
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabados	(1.531)	(1.454)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(1.531)</u>	<u>(1.454)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>5.623</u>	<u>5.066</u>
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u>4.899</u>	<u>5.623</u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro do exercício	42.655	47.753
Outras contas a receber/a pagar	(95)	(220)
Ajuste ao valor justo	(25.686)	(29.354)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>16.874</u>	<u>18.179</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ: nº03.251.720/0001-18

(Administrado pela Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca (“Fundo”) foi constituído em 1º de maio de 1998 e iniciou suas operações em 15 de julho de 1999 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas em 2001 e estão sendo locados para fins comerciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem, os quais sujeitam-nos às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais ativos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Em 21 de setembro de 2020, através de consulta formal encaminhada aos cotistas, foi deliberado pela maioria dos quotistas que participaram da consulta formal, de acordo com a Ata de Apuração e Certificação de Consulta a Quotistas objeto de Matéria de competência da Assembleia Geral Extraordinária, a autorização da transferência da administradora COIN DTVM LTDA., para a empresa do mesmo grupo, COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede no mesmo endereço da COIN, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40 (“COINVALORES”).

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário. Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Principais práticas contábeis

Os critérios adotados para a elaboração das demonstrações financeiras consistem basicamente no seguinte:

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério “*pro rata die*”.

b. Disponível

Correspondem a depósitos bancários avaliados ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

c. Avaliação e classificação das aplicações

Os títulos que compõem a carteira do Fundo são assim avaliados:

Aplicações em Títulos de Renda Fixa

As aplicações financeiras são demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

São avaliados ao valor de realização, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação, se existente, ou a melhor estimativa da Administradora deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BM&F, CETIP, Sisbacen e FGV.

Propriedade para investimentos



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

De acordo com a Instrução Normativa CVM nº 516/2011 o imóvel que compõem a carteira de ativo do Fundo foi avaliado pelo seu valor justo.

Entende-se por valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedores do negócio e dispostas a realizar a transação sem que represente uma operação forçada.

O lançamento ao valor justo do imóvel na contabilidade extinguiu a depreciação.

d. Rendas a receber

Representadas pelos valores a receber correspondentes a aluguéis dos imóveis para renda.

e. Demais ativos circulantes e não circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

f. Passivo circulante e não circulante

O passivo circulante está demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

4. Aplicações financeiras em títulos de Renda fixa.

As aplicações financeiras realizadas com instituições financeiras nacionais refletem as condições usuais de mercado. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a carteira de aplicações em Títulos de Renda Fixa estava assim composta:

	2020	
	Vencimento	Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/22	2.219
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/26	1.156
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	711
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/25	694
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/21	95
		4.875



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2019	
	Vencimento	Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/22	2.324
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	1.117
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/20	744
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/23	383
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/04/24	289
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/21	93
Certificado de Depósito Bancário - CDB	-	646
		5.596

O Fundo classifica suas aplicações financeiras como ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, e estão na categoria “livres para negociação”.

5. Valores a receber

Compreende os aluguéis a receber, provenientes da locação das unidades dos Edifícios New York e Los Angeles. Os contratos possuem como indexador o IGP-M/FGV. Em 2020, o Fundo reconheceu receitas no montante de R\$ 20.120 (R\$ 21.134 em 2019).

No decorrer do exercício, em razão da crise provocada pelo COVID-19, a administradora celebrou alguns acordos de postergação de aluguel cuja maior parte desses valores foram recebidos no próprio exercício, restando apenas uma pequena parcela a receber de R\$ 52 classificado como valores a receber pendentes.

A locatária que ocupava o 6º pavimento localizado na Torre New York cuja devolução do imóvel ocorreu em 10/06/2020 inadimpliu com os aluguéis de janeiro, fevereiro, março, abril, maio e junho/20 cujo montante a receber de R\$ 398 compõem a conta de valores a receber representada pelo saldo de R\$ 2.017. A empresa entrou em falência, razão pela qual, a administradora registrou a provisão de 100% do valor para perda e devedores duvidosos. O corpo jurídico do fundo entrou com ação para recuperação do crédito ou parte dele. (Vide nota explicativa 21).

6. Crédito de rendas a receber

Corresponde à responsabilidade de garantia mínima de rentabilidade assumida contratualmente pela Ricci e Associados Engenharia e Comércio Ltda. (Empreendedora),



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

pelo prazo de dois anos após a entrega definitiva do empreendimento. O rendimento mínimo foi estipulado à razão de 1,14% ao mês sobre o total investido na compra dos terrenos e gastos com a construção. O saldo corresponde ao diferencial entre os rendimentos efetivamente recebidos pelas locações ocorridas e o rendimento garantido, atualizado monetariamente pela variação do IGPM.

Em 10 de dezembro de 2002, a Administradora do Fundo recebeu da Empreendedora a informação de que se encontra em dificuldades, no momento, para cumprir a garantia mínima de rentabilidade que prestou ao Fundo, nos termos de cláusula do Contrato de Construção pelo Sistema de Empreitada Global celebrado em 13 de julho de 1999, situação que permanece até 31 de dezembro de 2020.

Diante deste fato, a Administradora, atendendo aos requisitos da boa técnica contábil e do conservadorismo, registrou provisão para crédito de liquidação duvidosa no montante de R\$ 103.184 (valor atualizado até 31 de dezembro de 2020), tendo como base o valor total a receber por conta da garantia de renda mínima, no montante de R\$ 104.903, deduzido de parte da 23ª parcela do contrato de construção, no montante de R\$ 1.719 (vide Nota Explicativa nº 10).

Os referidos créditos de renda a receber são atualizados pela variação do IGP-M, que em 2020 apresentou variação positiva, devidamente contabilizada no resultado do exercício, na rubrica “Outras receitas operacionais”, no valor de R\$ 19.901 (R\$ 5.879 em 2019). Considerando o contexto exposto, a Administradora do Fundo constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa no valor da atualização.

No exercício anterior a devedora tinha proposto um acordo para pagamento de R\$ 2.000 em 4 parcelas, entretanto, foi pago somente uma parcela de R\$ R\$ 500, fato que motivou a denúncia para encerramento do acordo e retomada do processo por meio do prosseguimento da execução da ação. No exercício de 2020, a devedora retomou o acordo através de depósito do saldo restante devidamente corrigido no montante de R\$ 1.736 o qual foi segregado e classificado na seguinte forma; R\$ 1.500 foi revertido da provisão para perda e reclassificado como recuperação de despesas e o saldo restante de R\$ 236,



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

correspondente aos juros e correção, compõe, quase que em sua totalidade, a conta de receita com juros e multa representada pela importância de R\$ 238.

Em decorrência do pagamento do acordo citado acima a ação pauliana, derivada da ação de cobrança que visava a recuperação do crédito através da busca do patrimônio do devedor, foi extinta. Em relação ao processo, o êxito neste caso já foi alcançado em razão do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente a Ação de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença. Todavia, a efetiva recuperação parcial do crédito almejado, dependeria do sucesso de medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há expectativa de recuperação integral do montante. (Vide Nota Explicativa nº 21).

O montante de R\$ 130 registrado como provisão para perda e devedores duvidosos, refere-se a empresa que ocupava o 6º pavimento da Torre New York que entrou em falência conforme mencionado na nota 5 acima. (vide nota explicativa 21). Referido saldo corresponde à soma das parcelas 1,2,3,4 e 5 do IPTU/20 e taxas condominiais dos meses de fevereiro/20, março/20, abril/20 e junho/20 e compõe, tendo como contrapartida, a conta de outros valores a receber na importância R\$ 221.

7. Propriedades para investimentos:

Composição

Os imóveis para renda estão assim compostos:

<u>Descrição</u>	<u>Saldo</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Investimentos</u>	<u>2020</u>
	<u>2019</u>	<u>ao</u> <u>valor</u> <u>justo</u>		<u>Líquido</u>
Terrenos	142.416	(10.673)		131.743
Edifícios	163.561	36.359	1.407	201.327
	<u>305.977</u>	<u>25.686</u>	<u>1.407</u>	<u>333.070</u>



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Saldo	Ajuste ao valor justo	Investimentos	2019
<u>Descrição</u>	<u>2018</u>			<u>Líquido</u>
Terrenos	117.885	24.531		142.416
Edifícios	156.697	4.823	2.041	163.561
	<u>274.582</u>	<u>29.354</u>	<u>2.041</u>	<u>305.977</u>

Os imóveis para renda, compreendem as Torres New York e Los Angeles, parte integrante do Centro Empresarial Água Branca cuja área útil total corresponde a 35.810,92 m², localizado na Avenida Francisco Matarazzo nº 1.600, São Paulo - SP.

A propósito da nomenclatura “investimentos” mencionada na tabela acima, trata-se de benfeitorias e melhorias que englobam a aquisição de relógios medidores de água, reforma das recepções e nova iluminação para os jardins e troca de sistema de controle de acesso.

O montante investido corresponde a R\$ 1.407 dos quais R\$ 1.159 refere-se troca do controle de acesso, R\$ 117 corresponde a aquisição e instalação dos relógios medidores de água e o saldo restante de R\$ 131 refere-se a reforma dos jardins e nova iluminação localizadas na entrada das recepções dos Edifícios. O recurso foi obtido por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos, nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tal importância não impactou a distribuição de rendimento do exercício de 2020 por não ter afetado o resultado operacional.

Valor justo

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam em 31 de dezembro de 2020 o valor de R\$ 333.070 (R\$ 305.977 em 2019).

Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos similares.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Determinação do valor de mercado para venda

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado.

Por essa metodologia, foi projetada a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, a receita foi capitalizada.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

8. Rendimentos a distribuir

De acordo com o regulamento do Fundo, a política de distribuição de resultados prevê após a efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio do Fundo, a distribuição mensal aos cotistas, à razão de 95% dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

Em 2020, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 16.147 (R\$ 17.400 em 2019) representando 5,17% (6,15% em 2019) do patrimônio líquido médio do exercício

O montante de R\$ 16.147 pagos aos cotistas no exercício foi apurado de acordo com a tabela a seguir:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

(=) Resultado apurado no exercício	42.655
Efeito do valor justo (imóveis para renda)	(25.686)
(=) Resultado após efeito do valor justo	16.969
Contas a receber/pagar (variação contas ativas e passivas)	(95)
(-) Saldo não distribuído no exercício	(727)
(=) Total disponibilizado aos cotistas	16.147

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da distribuição de rendimentos a pagar é de R\$ 1.619 (R\$ 2.003 em 2019).

9. Taxa de administração

A Administradora cobra pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, porcentagem mensal de 5% sobre a totalidade dos rendimentos brutos auferidos.

Em 2020, foram debitados do Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 1.082 (R\$ 1.090 em 2019) representando 0,35% (0,39% em 2019) do patrimônio líquido médio do exercício. O saldo de taxa de Administração a pagar é de R\$ 85 (R\$ 91 em 2019).

10. Outras obrigações – Ativo Não Circulante

Está representado pela 23ª parcela do contrato de construção mantido com a Ricci e Associados Engenharia e Comércio Ltda. (Empreendedora), e que por força contratual permanecerá retido até a apresentação de garantia real ou bancária por parte da Empreendedora relativa à responsabilidade da garantia mínima de rentabilidade. A atualização monetária do saldo, pela variação do IGP-M, é registrada no resultado do exercício na rubrica “Variação monetária passiva”.

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio é composto por 750.000 cotas, correspondente à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 448,24.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimento integralizadas	Lucros acumulados	Reserva de lucros	Total	
				2020	2019
No início do exercício	90.543	-	219.132	309.675	279.322
Lucro/Prejuízo do exercício	-		42.655	42.655	47.753
Distribuição de rendimentos	-		(16.147)	(16.147)	(17.400)
No final do exercício	90.543	-	245.640	336.183	309.675

12. Despesas com serviços técnicos especializados

	2020	2019
Despesas com honorários advocatícios	348	65
Comissão sobre locação de imóveis	130	201
Despesas com auditoria e consultoria	16	16
Despesas com avaliação Ativos	9	8
	503	290

13. Despesas tributárias

	2020	2019
Imposto predial territorial urbano (IPTU)	917	584
Taxa de fiscalização da CVM	36	36
IR s/aplicação financeira	16	59
Taxa bimestral - Anbima	5	4
Outras taxas e impostos	5	-
	979	683

14. Outras despesas administrativas

	2020	2019
Despesas com serviços de custódia	38	35
Outras	22	17
Anuidade - Bovespa	10	9
Despesas com cartório	5	1
	75	62

15. Gerenciamento de risco

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

(a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e

globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(b) Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(c) Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(d) 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.

(e) Risco de concentração da carteira do Fundo: Os recursos captados pelo Fundo foram destinados à aquisição dos Edifícios New York e Los Angeles composto por 76 (setenta e seis) unidades autônomas os quais totalizam 35.810,72m² de ABL. As 76 (setenta e seis) unidades autônomas integram as duas torres, por esta razão, o Fundo possui uma concentração em sua carteira, estando, desta forma, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento destes imóveis, considerando, ainda, que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas.

(f) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas do Fundo, passando tal cotista a possuir uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

(g) Risco relativo às novas emissões: Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

(h) Riscos ambientais: Ainda que os imóveis 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, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(i) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(j) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão 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.

(k) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora 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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

(l) Propriedade das cotas e não dos imóveis: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

(m) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

16. Emissões, amortização e resgates de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, representada por certificado de investimento, emitido pela Instituição Administradora.

As cotas do Fundo são livremente transferíveis, mediante negociação exclusivamente em bolsas de valores, observadas as normas definidas por estas para tal modalidade de negociação.

Não é permitido o resgate de cotas subscritas.

17. Contrato de prestação de serviços para fundos

Abaixo segue a lista de prestadores de serviços contratados pela Administradora:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Bradesco S/A	61.746.948/0001-12	Custódia	Contrato
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Furtado e Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Eurico de Castro Parente Adv. Consultoria Ltda	62.781.414/0001-52	Advocacia	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

18. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

	Cotas	Patrimônio líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 31 de dezembro de 2016	750.000	272.503		363,34
Lucro (prejuízo) do exercício		2.963	1,09%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	275.466		367,29
Distribuição de rendimentos		(16.425)	5,96%	
Em 31 de dezembro de 2017	750.000	259.041		345,39
Lucro do exercício		41.806	16,14%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	300.847		401,12
Distribuição de rendimentos		(21.525)	7,15%	
Em 31 de dezembro de 2018	750.000	279.322		372,43
Lucro (prejuízo) do exercício		47.753	17,10%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	327.075		436,10
Distribuição de rendimentos		(17.400)	5,32%	
Em 31 de dezembro de 2019	750.000	309.675		412,90
Lucro (prejuízo) do exercício		42.655	-13,77%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	352.330		469,77
Distribuição de rendimentos		(16.147)	4,58%	
Em 31 de dezembro de 2020	750.000	336.183		448,24

19. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Imposto de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas conforme percentual de participação de cada cotista no Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, 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, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 438/06 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que o administrador, no período, não contratou ou teve serviços prestados pela Moore Auditores e Consultores relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Demandas judiciais

Ação de Cobrança

1) Dados Preliminares

Autor: Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

Ré: RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda.

Vara: 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo: 0050995-72.2004.8.26.0100

Data da Distribuição: 17 de maio de 2004.

Natureza: Ação Ordinária de Cobrança em fase de cumprimento de sentença.

Apelação: 981.644-00/4 (TJSP, extinto 2º Tribunal de Alçada Civil)

2) Objeto da Ação

Com a propositura da presente demanda, o Fundo visava receber da Ré o pagamento da renda mensal mínima garantida a este, através do Contrato celebrado em 13.07.99, correspondente à somatória dos residuais mensais devidos no período de 01/12/01 a 31/11/03.

3) Expectativa de Êxito

O êxito neste caso já foi alcançado, em razão do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente a nossa Ação de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença. Todavia, a efetiva recuperação parcial do crédito almejado, que hoje ultrapassa R\$ 230.000.000,00, dependeria do sucesso de medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor,



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há expectativa de recuperação integral do montante.

Garantia de Renda Mínima - Ação Pauliana

Em decorrência do acordo relatado na nota explicativa nº 6 acima, a Ação Pauliana ficou extinta.

Ação: Falência (Antigo Locatário do 6º pavimento)

Nº do Processo: 5001291-54.2019.8.24.0061

Tipo de Ação: Falência

Partes: Massa Falida do Grupo Gencomm (Rakuten Service Internet Ltda.) X Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

Data início 03/02/2020

Localização: 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo

1) Objeto da Ação:

O Grupo GenComm ingressou com ação de recuperação judicial em 03/02/2020. Posteriormente, antes mesmo da intimação dos credores, em 13/04/2020 foi decretada a falência do Grupo Gencomm.

Quando da interposição da ação a empresa Gencomm já se encontrava inadimplente com o aluguel referente aos meses de janeiro e fevereiro e, não obstante, permaneceu ocupando os dois conjuntos até a efetiva desocupação que se deu em 10/06/2020.

Em 06/07/2020 restou publicado edital de credores no DJe nº 3076, página 10-23 e em 11/07/2020 a administradora recebeu duas notificações encaminhadas pelo Sr. Administrador com as seguintes informações:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

- i. Sociedade Falida: GenComm Internet Services do Brasil Ltda
- ii. Natureza: Fornecedores
- iii. Valor: R\$ 86.868,24
- iv. Classificação do crédito: V

- i. Sociedade Falida: GenComm Internet Services do Brasil Ltda
- ii. Natureza: Não informado
- iii. Valor: R\$ 81.377,98
- iv. Classificação do crédito: V

A administradora manifestou divergência ao administrador judicial requerendo: a) reconhecimento do crédito concursal no importe original de R\$ 108.234,91 relativo ao aluguel de janeiro que venceu em fevereiro e o condomínio e IPTU de fevereiro com vencimento no momento do ingresso com esta demanda; b) O reconhecimento do crédito extraconcursal no importe original de R\$ 421.971,09 correspondente aos: i) alugueres de fevereiro, março, abril, maio e junho; ii) IPTU parcelas 2, 3, 4 e 5, com vencimentos respectivos em março, abril, maio e junho; iii) Condomínios de abril, maio e junho.

Além disso manejou agravo de instrumento buscando reconhecimento do crédito extraconcursal relativo as salas 61 e 62 em razão da unicidade das salas.

No julgamento do agravo o tribunal manteve entendimento de primeiro grau quanto entendimento no período da decretação da quebra até a efetiva desocupação, o valor extraconcursal seria apenas relativo a sala 62.

Em razão de omissões na decisão especialmente quanto a unicidade das salas, a administradora apresentou embargos de declaração, que está pendente de julgamento.

No dia 08/02/2021 o Administrador judicial apresentou em juízo relação parcial dos credores, e relativo ao Fundo Água Branca habilitou o valor R\$ 106.903,10 a título de crédito extraconcursal, e na categoria concursal os valores de R\$ 326.973,43 e multa R\$ 29.034,31.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

Está pendente a publicação dessa relação, momento em que inicia o prazo para nossa impugnação.

Valor da Causa: R\$ 530.206,00

Êxito: Possível

O teor dos processos aqui mencionados os quais se referem às ações envolvendo a garantia de renda mínima é de inteira responsabilidade do advogado contratado pelo Fundo para patrocinar o processo de garanto de renda mínima.

22. Demais informações:

- Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos;
- O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2020, com valor de cota de fechamento em R\$ 329,88 (trezentos e vinte e nove reais e oitenta e oito centavos).

23. Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada com a Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora), além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, cuja despesa em 2020 foi de R\$ 1.082 (R\$ 1.090 em 2019).

24. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.