



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 2021 E 2020.



S U M Á R I O

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanço Patrimonial
- Demonstração do Resultado
- Demonstração da Muta  o do PL
- Demonstração do Fluxo de Caixa
- Notas Explicativas

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008



Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e Administradores do

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca** em 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, 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.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota Explicativa nº 7)

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de R\$ 303.693 mil, que são mensurados pelo valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, a metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso

significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância dos saldos desses investimentos, das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação, análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação, análise e cruzamento das informações fornecidas pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Distribuição de rendimentos ao cotista (Nota Explicativa nº 8)

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, 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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e com o regulamento do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos – auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 23 de março de 2021, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas Demonstrações Financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas,

não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela 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.

Joinville (SC), 24 de março de 2022.

ALEXANDRE POLEZA

Contador CRC (SC) nº 027461/O-4 “S” SP



POLEZA AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC (SC) nº 007.718/O-0 “S” SP CVM 1170-3

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	dez/21	dez/20		Nota	dez/21	dez/20
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		36	24	Rendimentos a distribuir	8	1.313	1.619
Títulos de renda fixa	4	4.248	4.875	Outras contas a pagar	10	1.062	1.842
Aplicações financeiras de renda fixa		4.298	4.914	Taxa de administração	9	83	85
(-) Prov. IRRF		(50)	(39)	Impostos e taxas a recolher		-	2
Valores a receber - Aluguéis	5	1.922	2.017	Total do passivo circulante		2.458	3.548
(-) Prov. perdas e devedores duvidosos	5	(448)	(398)				
Valores a receber pendentes		-	52				
Outros valores a receber	6	156	221				
(-) Prov. perdas e devedores duvidosos	6	(150)	(130)				
Total do ativo circulante		5.764	6.661				
Não circulante				Não circulante			
Depósito em caução de clientes		585	552	Depósito em caução de clientes		585	552
Aplicações financeiras de renda fixa - clientes		586	552	Aplicações financeiras de renda fixa - clientes		586	552
(-) Prov. IRRF		(1)	-	(-) Prov. IRRF		(1)	-
Crédito de rendas a receber	6	-	104.903	Outras obrigações		-	1.719
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6	-	(103.184)	Total do passivo não circulante		585	2.271
Imóveis acabados		231.720	201.327				
Terrenos		71.973	131.743	Patrimônio líquido	11		
Propriedade para Investimentos	7	303.693	333.070	Cotas de investimento integralizadas		90.543	90.543
Total do ativo não circulante		304.278	335.341	Constituição de reserva		216.456	245.640
				Total do patrimônio líquido		306.999	336.183
Total do ativo		310.042	342.002	Total do passivo e patrimônio líquido		310.042	342.002

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/21</u>	<u>dez/20</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	5	17.431	20.120
Despesas de manutenção e conservação		(31)	-
Reversão de despesas	6	28	1.500
Investimento			
Ajuste ao valor justo	7	-	25.686
Outras receitas operacionais	6	-	19.901
Outras receitas		-	323
Renda de aplicações financeiras		173	111
Receitas com juros e multa	5	74	238
Receitas com multa rescisória		40	138
		17.715	68.017
Despesas operacionais			
Ajuste ao valor justo	7	(29.377)	-
Despesas de unidades não locadas		(4.950)	(3.210)
Despesas com taxa de administração	9	(871)	(1.082)
Despesas com serviços técnicos especializados	12	(207)	(541)
Despesas tributárias	13	(77)	(62)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	(69)	(20.430)
Outras despesas administrativas	14	(23)	(37)
		(35.574)	(25.362)
Resultado líquido do exercício		(17.859)	42.655
Quantidade de quotas		750.000	750.000
Lucro líquido por quota		(000)	56,87

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reservas	Lucros acumulados	Total
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
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(17.859)	(17.859)
Ajuste ao valor justo	-	(29.377)	29.377	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(11.325)	-	(11.325)
Constituição de reservas	-	11.518	(11.518)	-
Em 31 de Dezembro de 2021	90.543	216.456	-	306.999

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 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

	dez/21	dez/20
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	17.612	19.841
Reversão de despesas	-	1.500
Outras receitas	-	323
Rendimento de aplicações financeiras	173	111
Receitas com juros e multas	133	236
Despesas de unidades não locadas	(4.947)	(3.293)
Pagamento da taxa de administração	(871)	(1.090)
Pagamento de outros gastos operacionais	(247)	(754)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.853	16.874
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(11.630)	(16.532)
Outros valores não operacionais	(375)	465
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.005)	(16.067)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(152)	807
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabados	(463)	(1.531)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(463)	(1.531)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4.899	5.623
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4.284	4.899
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(17.859)	42.655
Outras contas a receber/a pagar	335	(95)
Ajuste ao valor justo	29.377	(25.686)
Caixa líquido das atividades operacionais	11.853	16.874

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(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.

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 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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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

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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2021 e 2020, a carteira de aplicações em Títulos de Renda Fixa estava assim composta:

		2021
	Vencimento	Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/22	2.347
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/26	1.047
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/25	726
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/27	178
(-) Prov. IRRF	-	(50)
		4.248
		2020
	Vencimento	Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/22	2.246
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/26	1.156
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	721
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/25	694
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/21	97
(-) Prov. IRRF		(39)
		4.875

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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2021, o Fundo reconheceu receitas no montante de R\$ 17.431 (R\$ 20.120 em 2020).

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\$ 448 (R\$ 398 em 2020) compõem a conta de valores a receber representada pelo saldo de R\$ 1.922.(R\$ 2.017 em 2020). Tal valor sofreu correção no exercício representando a importância de R\$ 69 o qual compõe o saldo da conta na receita “receita com multa e juros” sendo registrado o mesmo valor na conta de despesa na provisão para perdas. 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), 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.



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31
DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de reais)

Diante deste fato, a Administradora, atendendo aos requisitos da boa técnica contábil e do conservadorismo, registrou provisão para crédito de liquidação duvidosa, entretanto, apesar do êxito da ação ter sido alcançado, fato é que não há expectativa de recuperação crédito, razão pela qual, a administradora, atendendo a exigência do auditor, efetuou o estorno das provisões bem como da receita e despesa cuja correção monetária foi registrada no resultado do Fundo identificada como “outras receitas operacionais” e “provisão para crédito de liquidação duvidosa” respectivamente. Referido estorno não impactou o resultado operacional do Fundo visto que a provisão para perda correspondia ao mesmo valor registrado na conta créditos a receber, ademais, trata-se de um ajuste meramente contábil não impactando o resultado financeiro. Adicionalmente em razão do aqui exposto, o processo foi retirado da presente nota explicativa.

O montante de R\$ 150 a receber, atualizado monetariamente no presente exercício, (R\$ 130 em 2020) 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\$ 156. (R\$ 221 em 2020).



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

7. Propriedades para investimentos: Composição

Os imóveis para renda estão assim compostos:

Descrição	Saldo 2020	Ajuste ao valor justo	2021 Líquido
Terrenos	131.743	(59.770)	71.973
Edifícios	201.327	30.393	231.720
	333.070	(29.377)	303.693

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

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.

Valor justo

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam em 31 de dezembro de 2021 o valor de R\$ 303.693 (R\$ 333.070 em 2020).

Da 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.

Para determinação do valor justo dos ativos “valor de venda” classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do patrimônio do Fundo, foi utilizado o



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado obedecendo os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Da taxa de desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, a avaliadora estimou uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento de 9,50% ao ano



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 incidentes no mês.

Em 2021, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 11.325 (R\$ 16.147 em 2020) representando 3,39% (5,17% em 2020) do patrimônio líquido médio do exercício

O montante de R\$ 11.325 pagos aos cotistas no exercício foi apurado de acordo com a tabela a seguir:

(=) Resultado apurado no exercício	(17.859)
Efeito do valor justo (imóveis para renda)	29.377
(=) Resultado após efeito do valor justo	11.518
Contas a receber/pagar (variação contas ativas e passivas)	335
(-) Saldo não distribuído no exercício	(528)
(=) Total disponibilizado aos cotistas	11.325

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo da distribuição de rendimentos a pagar é de R\$ 1.313 (R\$ 1.619 em 2020).



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

9. Taxa de administração

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

Em 2021, foram debitados do Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 871 (R\$ 1.082 em 2020) representando 0,26% (0,35% em 2020) do patrimônio líquido médio do exercício. O saldo de taxa de Administração a pagar é de R\$ 83 (R\$ 85 em 2020).

10. Outras obrigações

Em decorrência do exposto na nota 6 acima o valor da 23ª parcela do contrato de construção mantido com a Ricci e Associados Engenharia e Comércio Ltda. acrescido da correção monetária foi estornado, pois, tratava-se de uma parcela a pagar de construção que foi deduzida do montante a receber referente a garantia de renda mínima. Tal estono, cuja correção monetária compunha o saldo da conta na despesa “provisão para crédito de liquidação duvidosa” não impactou o Patrimônio Líquido do Fundo uma vez que o mesmo montante provisionado na receita foi estornado tão pouco o resultado financeiro.

O saldo da conta outras contas a pagar está assim composto:

	2021	2020
Serviço de pintura/reforma - obras	908	1.283
Comissão sobre locação de imóveis	140	45
Outros	10	51
Avaliação Ativos	4	-
Sistema de Controle de acesso	-	463
	1.062	1.842



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio é composto por 750.000 cotas, correspondente à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 409,32.

	Cotas de investimento integralizadas	Lucros acumulados	Reserva de lucros	2021	2020
No início do exercício	90.543	-	245.640	336.183	309.675
Lucro/Prejuízo do exercício	-	-	(17.859)	(17.859)	42.655
Distribuição de rendimentos	-	-	(11.325)	(11.325)	(16.147)
No final do exercício	90.543	-	216.456	306.999	336.183

12. Despesas com serviços técnicos especializados

	2021	2020
Despesas com honorários advocatícios	22	348
Comissão sobre locação de imóveis	122	130
Despesas com serviço de custódia	39	38
Despesas com auditoria e consultoria	16	16
Despesas com avaliação Ativos	8	9
	207	541

13. Despesas tributárias

	2021	2020
Taxa de fiscalização da CVM	48	36
IR s/aplicação financeira	24	16
Taxa bimestral - Anbima	5	5
Outras taxas e impostos	-	5
Despesas com avaliação Ativos	77	62

14. Outras despesas administrativas

	2021	2020
Outras	13	22
Anuidade - Bovespa	10	10
Despesas com cartório	-	5
	23	37



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

15. Gerenciamento de risco

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

(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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

(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. 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 foi destinado 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



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

(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, consequentemente, 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.

(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, pandemia tal como COVID-19, 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.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

17. Contrato de prestação de serviços para fundos

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

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Comissão	Contrato
Cushman & Wakefield Neg.Imobiliários LTDA.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Associados	04.158.467/0001-15	Consultoria	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato

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 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
Lucro do exercício		(17.859)	-5,31%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	318.324		424,42
Distribuição de rendimentos		(11.325)	3,56%	
Em 31 de dezembro de 2021	750.000	306.999		409,32



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 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 com a Poleza Auditores Independentes 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: Falência (Antigo Locatário do 6º pavimento)

Nº do Processo: 5001291-54.2019.8.24.0061

Tipo de Ação: Falência



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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:

- 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:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

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 à sala 62.

Em razão de omissões na decisão especialmente quanto a unicidade das salas, a administradora apresentou embargos de declaração. O tribunal de Justiça rejeitou os embargos de declaração e manteve o entendimento anteriormente proferido. Em face da referida decisão, foi interposto recurso especial, o qual não foi admitido pelo Tribunal, ensejando assim interposição de agravo em recurso especial que encontra-se pendente de análise pelo STJ.

No processo em primeiro grau, o Administrador judicial no dia 08/02/2021 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.

Protocolado em 30/06/2021 impugnação à relação de credores, autuado sob nº 1068349-97.2021.8.26.0100 almejando correção da relação de credores para que o crédito devido passe a constar da seguinte forma: i) o valor relativo a multa (R\$



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

29.034,31) seja somada ao valor do crédito quirografário (R\$ 326.973,43), eis que trata-se de multa moratória do valores inadimplidos pela falida; e ii) seja reconhecido o crédito extraconcursal no importe de R\$ 235.203,78 (duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e três reais e setenta e oito centavos).

O administrador judicial foi intimado para manifestar-se acerca da impugnação do Fundo quanto ao seu crédito. Na data em 25/10/2021 o administrador manifestou-se contrário ao pleito do fundo

Em 24/11/2021 expedido ato ordinatório dando ciência aos interessados acerca do parecer do administrador.

Pendente a publicação do ato ordinatório para intimação das partes.

Valor da Causa: R\$ 591.211,52

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 2021, 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 2021, com valor de cota de fechamento em R\$ 210,10 (duzentos e dez reais e dez centavos)).



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

23. Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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 2021 foi de R\$ 871 (R\$ 1.1082 em 2020).

24. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.