

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Ref:16/2024

Conteúdo

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanco patrimonial	7
Demonstração dos resultados	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
1. Contexto operacional.....	12
2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis.....	12
3. Principais práticas contábeis	12
4. Aplicações financeiras em títulos de Renda fixa.	14
5. Valores a receber	14
6. Outros valores a receber	15
7. Propriedades para investimentos: Composição.....	15
8. Rendimentos a distribuir	17
9. Taxa de administração.....	17
10. Outras contas a pagar	18
11. Patrimônio Líquido.....	18
12. Despesas com serviços técnicos especializados	18
13. Despesas de taxas e tributos	18
14. Outras despesas administrativas	19
15. Gerenciamento de risco	19
16. Emissões, amortização e resgates de cotas.....	21
17. Contrato de prestação de serviços para fundos	22
18. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada.....	22
19. Legislação tributária	22
20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes	23
21. Demandas judiciais	23
22. Demais informações.....	27
23. Partes Relacionadas	27
24. Eventos subsequentes	27

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca
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 2023 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 2023 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:

- i. 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;
- ii. revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- iii. 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 e
- iv. 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.
- Concluimos 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, 27 de fevereiro de 2024.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2023	2022
Lucro líquido do exercício			
Caixa e equivalentes de caixa		44	41
Títulos de renda fixa	4	11.407	5.000
Aplicações financeiras renda fixa		11.576	5.048
(-) Provisão IRRF		(169)	(48)
Valores a receber - Aluguéis	5	1.294	2.257
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	5	(96)	(448)
Outros valores a receber	6	81	179
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	6	(44)	(150)
Impostos a compensar		215	-
Total do ativo circulante		12.901	6.879
NÃO-CIRCULANTE			
Depósito em caução de clientes		792	654
Aplicação financeiras de renda fixa - clientes		793	654
(-) Provisão IRRF		(1)	-
Imóveis acabados		203.348	224.967
Terrenos		47.978	51.992
Propriedade para Investimentos	7	251.326	276.959
Total do ativo não circulante		252.118	277.613
TOTAL DO ATIVO		265.019	284.492

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2023	2022
CIRCULANTE			
Rendimentos a distribuir	8	936	1.482
Outras contas a pagar	10	8.215	1.005
Taxa de administração	9	12	88
Impostos e contribuições a recolher		-	2
Total do passivo circulante		9.163	2.577
NÃO-CIRCULANTE			
Depósito em caução de clientes		792	654
Aplicação financeiras de renda fixa - clientes		793	654
(-) Provisão IRRF		(1)	-
Patrimônio líquido	11		
Cotas de Investimentos Integralizadas		90.543	90.543
Constituição de reservas		164.521	190.718
Total do patrimônio Líquido		255.064	281.261
Total do passivo não circulante		255.856	281.915
Total do passivo e patrimônio líquido		265.019	284.492

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

Receitas operacionais	Notas	2023	2022
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	5	13.865	20.830
Outras receitas		5.492	-
Reversão de despesas		526	-
Resultado líquido das propriedades para investimentos		19.883	20.830
Outras Receitas/Despesas			
Receitas com multa rescisória		1.506	-
Renda de aplicações financeiras		1.464	571
Receitas de juros e multas		131	11
Ajuste ao valor justo	7	(25.633)	(26.746)
Despesas de unidades não locadas		(6.951)	(4.752)
Despesas com taxa de administração	9	(1.063)	(1.041)
Despesas com serviços técnicos especializados	12	(895)	(223)
Despesas com variação passiva		(203)	-
Despesas com reforma e pintura		(170)	-
Despesas com provisão para devedores duvidosos		(68)	-
Despesas com taxas e tributos	13	(58)	(117)
Outras despesas administrativas	14	(10)	(6)
		(31.950)	(32.303)
Resultado líquido do exercício		(12.067)	(11.473)
Quantidade de quotas		750.000	750.000
Lucro líquido por quota		(16,09)	(15,30)

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reserva	Lucros acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2021	90.543	216.456	-	306.999
Prejuízo líquido do exercício		-	(11.473)	(11.473)
Ajuste ao valor justo	-	(26.746)	26.746	-
Distribuição de resultado no exercício		(14.265)		(14.265)
Constituição de reservas		15.273	(15.273)	-
Em 31 de Dezembro de 2022	90.543	190.718	-	281.261
Prejuízo líquido do exercício		-	(12.067)	(12.067)
Ajuste ao valor justo	-	(25.633)	25.633	-
Distribuição de resultado no exercício		(14.130)		(14.130)
Constituição de reservas		13.566	(13.566)	-
Em 31 de Dezembro de 2023	90.543	164.521	-	255.064

“As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	14.937	20.487
Outras receitas	5.358	-
Rendimentos de aplicações financeiras	1.602	571
Receitas com multas rescisórias	1.506	-
Receitas com juros e multas	161	6
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	(6.858)	(4.709)
Despesas de taxa de administração	(1.139)	(1.036)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.146)	(446)
Despesas com correção monetária	(203)	-
Despesas com reforma e pintura	(179)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	14.039	14.873
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(14.670)	(14.079)
Outros valores não operacionais	7.041	(31)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(7.629)	(14.110)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Gastos com propriedades para investimentos acabados	-	(6)
Caixa líquido das atividades de investimentos	-	(6)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.410	757
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.041	4.284
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	11.451	5.041
Aumento/Redução de caixa e equivalente de caixa	6.410	757
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro/(prejuízo) do exercício	(12.067)	(11.473)
Outras contas a receber/a pagar	473	(400)
Ajuste ao valor justo	25.633	26.746
Caixa líquido das atividades operacionais	14.039	14.873

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

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.

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.

a. Rendas a receber

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

b. 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.

c. 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 2023 e 2022, a carteira de aplicações em Títulos de Renda Fixa estava assim composta:

		2023
	Vencimento	Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/29	11.576
(-) Prov. IRRF	-	(169)
	-	11.407
		2022
	Vencimento	Valor
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/26	1.987
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/28	1.530
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/27	1.055
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/26	314
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/27	87
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/28	50
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/25	25
(-) Prov. IRRF	-	(48)
		5.000

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 são indexados com as seguintes segregações; um contrato correspondente a área de 507m² é corrigido pela média da variação do IPCA e IGP-M/FGV, um contrato correspondente a área de 1.523m² é corrigido pelo IPCA e os demais contratos são corrigidos pelo IGP-M/FGV. Em 2023, o Fundo reconheceu receitas no montante de R\$ 13.865 (R\$ 20.830 em 2022).

O montante de R\$ 1.294 está composto da seguinte forma; i) aluguéis a receber de dezembro/23 no montante de R\$ 955; (ii) acordo de postergação do aluguel e parcelamento de dívida de aluguéis com locatário ocupante do 9º pavimento da Torre New York totalizando o montante de R\$ 243; e (iii) importância de R\$ 96 que se refere ao saldo remanescente da dívida de aluguéis inadimplidos no período de janeiro a junho/20 por uma locatária que em 2020 desocupou o 6º pavimento localizado na Torre New York. O valor total inadimplido representava em 2022 o montante de R\$ 448, que acrescido de juros e correção monetária no valor de R\$ 45 totalizou a

importância de R\$ 493, deste montante, em 20/07/2023, o Fundo recebeu a importância de R\$ 397 correspondente a parcela considerada incontroversa, de acordo com a decisão judicial proferida, restando, desta forma, o saldo remanescente a receber no valor R\$ 96. A empresa entrou em falência, razão pela qual a administradora registrou a provisão de 100% do valor para perda e devedores duvidosos. Maiores informações sobre o processo estão detalhadas na nota explicativa 21 abaixo.

A respeito do acordo do item (ii) acima, referido valor é segregado em duas formas de pagamento: (a) dívida dos atrasados referente aos alugueres e despesas de taxa condominial e IPTU vencidos no período de novembro/2022 a janeiro de 2023 que será paga em 24 parcelas fixas no valor de R\$ 9 já computados juros de 1,20% ao mês, sendo que até o final de dez/23 já foram pagas 10 parcelas e, (b) dívida de postergação do aluguel de 70% do valor dos alugueres dos meses com vencimento no período de fevereiro a agosto de 2023 será paga em 18 parcelas fixas no valor de R\$ 13 já computados juros de 1% ao mês, sendo que até o final de dez/23 já foram pagas 4 parcelas. Até o encerramento deste exercício o locatário está adimplente com suas obrigações.

6. Outros valores a receber

O montante de R\$ 81 é composto na seguinte forma: (i) 44 referente ao saldo remanescente das taxas de condomínio e IPTU a receber do locatário que decretou falência e desocupou o imóvel em 2020 conforme citado no item 5 acima e detalhado na nota explicativa 21 abaixo, e (ii) 37 refere-se as taxas de condomínio de janeiro/2023 e saldo do IPTU ref. parcela 1/10 de 2023 do locatário ocupante do 9º pavimento que, conforme citado na nota 5 acima, formalizou acordo para pagamento em 24 parcelas fixas já computados juros de 1,20% ao mês. A respeito do item (i), cabe observar que valor total provisionado até 2022 representava o montante de R\$ 132 (valor este que compõem o saldo de R\$ 179 registrado em 2022), que acrescido de juros e correção monetária no valor de R\$ 41 atingiu o montante de R\$ 173, sendo que deste montante, em 20/07/2023, o Fundo recebeu a importância de R\$ 129, correspondente a parcela considerada incontroversa, de acordo com a decisão judicial proferida, resultando no saldo remanescente de R\$ 44 sendo 100% deste valor provisionado para perda e devedores duvidosos.

7. Propriedades para investimentos: Composição

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 1.500, São Paulo - SP.

Os imóveis para renda estão assim compostos:

Descrição	Saldo 2022	Ajuste ao Valor Justo	2023 Líquido
Terrenos	51.992	(4.014)	47.978
Edifícios	224.967	(21.619)	203.348

	276.959	(25.633)	251.326
	Saldo		2022
Descrição	2021	Investimentos	Valor Justo
Terrenos	71.973	-	(19.981)
Edifícios	231.720	12	(6.765)
	303.693	12	(26.746)
			276.959

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 2023 o valor de R\$ 251.326 (R\$ 276.959 em 2022).

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 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

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 2023, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 14.130 (R\$ 14.265 em 2022) representando 5,06% (4,67% em 2022) do patrimônio líquido médio do exercício.

O montante de R\$ 14.130 pagos aos cotistas no exercício foi apurado de acordo com a tabela a seguir:

(=) Resultado apurado no exercício	(12.067)
Efeito do valor justo (imóveis para renda)	25.633
(=) Resultado após efeito do valor justo	13.566
Contas a receber/pagar (variação contas ativas e passivas)	473
(-) Saldo distribuído no exercício em excesso ao resultado	91
(=) Total disponibilizado aos cotistas	14.130

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da distribuição de rendimentos a pagar é de R\$ 936 (R\$ 1.482 em 2022).

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 2023, foram debitados do Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 1.063 (R\$ 1.041 em 2022) representando 0,38% (0,34% em 2022) do patrimônio líquido médio do exercício. O saldo de taxa de Administração a pagar é de R\$ 12 (R\$ 88 em 2022).

10. Outras contas a pagar

O saldo das outras contas a pagar está assim composto:

	2023	2022
Serviço de pintura/reforma - obras	7.948	908
Comissão sobre locação de imóveis	256	82
Auditoria	7	-
Avaliação Ativos	4	4
Outros	-	11
	8.215	1.005

O valor da conta “Serviço de pintura/reforma – obras” corresponde ao saldo referente a uma indenização da locatária que ocupava 11.793,93m² que devolveu os andares com todas as benfeitorias, trata-se, portanto, do valor para reposição dos andares ao seu estado original.

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio é composto por 750.000 cotas, correspondente à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 340,09.

	Cotas de investimento integralizadas	Reserva de lucros	2023	2022
No início do exercício	90.543	190.718	281.261	306.999
Lucro/Prejuízo do exercício	-	(12.067)	(12.067)	(11.473)
Distribuição de rendimentos	-	(14.130)	(14.130)	(14.265)
No final do exercício	90.543	164.521	255.064	281.261

12. Despesas com serviços técnicos especializados

	2023	2022
Comissão sobre locação de imóveis	672	135
Despesas com honorários advocatícios	161	18
Despesas com serviço de custódia	39	38
Despesas com auditoria e consultoria	15	24
Despesas com avaliação Ativos	8	8
	895	223

13. Despesas de taxas e tributos

	2023	2022
Taxa de fiscalização da CVM	30	30
IR s/aplicação financeira	10	70
Anuidade - Bovespa	12	11
Taxa bimestral - Anbima	5	5
Outras taxas e impostos	1	1
	58	117

14. Outras despesas administrativas

	2023	2022
Cartório	7	-
Outras	3	6
	10	6

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.

- (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 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 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.
- (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 propriedades 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.

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 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
Lucro do exercício		(11.473)	-3,74%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	295.526		394,02
Distribuição de rendimentos		(14.265)	4,83%	
Em 31 de dezembro de 2022	750.000	281.261		375,00
Lucro (prejuízo) do exercício		(12.067)	4,29%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	269.194		358,93
Distribuição de rendimentos		(14.130)	5,25%	
Em 31 de dezembro de 2023	750.000	255.064		340,09

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: 1009063-28.2020.8.26.0100

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

Resumo: 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.

Na data de 08 de maio de 2020 o credor apresentou manifestação nos autos com finalidade de: i) esclarecer a relação jurídica havida entre as partes; ii) noticiar as tratativas infrutíferas de negociação e do encerramento do pacto locatício; e iii) requerer ao final autorização para pagamento pela Massa Falida dos alugueres, condomínio e IPTU do imóvel objeto de locação da sede da Falida desde fevereiro/2020 até a efetiva desocupação e, sendo desocupado somente um dos conjuntos, seja autorizado o pagamento pela Massa Falida da reforma no imóvel a ser devolvido.

Em 15 de maio de 2020 foi publicada decisão autorizando a falida a desocupar o imóvel. Contudo, em razão da existência do vício da omissão quanto aos pedidos formulados anteriormente pelo Credor, foi então protocolado embargos de declaração, que foram rejeitados. O juiz ainda determinou a juntada de memória de cálculo contemplando os valores dos alugueres

e condomínios relativos à sala 61 e o período anterior à quebra, bem como os relativos à sala 62, do período de 13/04/2020 (decretação da quebra) até 10/06/2020 (efetiva desocupação).

Com isso, a fim de atender a determinação judicial o Credor apresentou em juízo a memória de cálculo e pleiteou o pagamento, pela Falida, dos valores reconhecidos pelo administrador judicial como extraconcursais, que abrange o período da decretação da falência até a efetiva desocupação do imóvel.

O Juízo entendeu que o valor das obrigações decorrentes do contrato de locação não se trataria de débito extraconcursal, decisão mantida mesmo com a interposição de recurso ao Tribunal de Justiça e Superior Tribunal de Justiça.

No dia 06/07/2020 foi publicado o edital de credores, tendo sido apresentada 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.

Na data de 15/10/2020 foi requerido a intimação do administrador judicial para manifestação sobre o pedido de alteração e titularidade na ENEL. Reiterado o pedido de intimação do administrador em 30/11/2020.

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 (ver abaixo).

Em 07/01/2022 foi lançado edital de leilão de bens da falida. Realizada a arrematação de inúmeros bens móveis da Falida (autos de arrematação datados de 01/02/2022, 17/03/2022 e 23/03/2022), as quais foram homologadas em 20/04/2022.

Em 18/10/2022 foi disponibilizado edital de convocação para Assembleia Geral de Credores Virtual para deliberar sobre o negócio jurídico processual com os credores por reembolso, tendo sido designadas as datas de 08/11/2022 (primeira convocação) e 17/11/2022 (segunda convocação).

Na assembleia do dia 17/11/2022 o Credor questionou sobre o pagamento destinado aos créditos arrolados como multa, sendo esclarecido que o Negócio Jurídico Processual que estava sendo discutido não englobava tais créditos, tendo sido o mesmo aprovado após votação dos credores e homologado em 18/11/2022.

Em razão da arrecadação de valores no decorrer do processo, bem como da homologação do negócio jurídico processual com o Itaú Unibanco relacionado aos recebíveis que transitaram nas plataformas digitais das Falidas para pagamento dos credores por restituição, o administrador apresentou nos autos um novo quadro geral de credores, com valores atualizados até 30/08/2022 (corrigidos pela tabela de atualização do TJSC) e quadro dos credores contemplados para o 1º rateio.

O crédito do Fundo foi apontado da seguinte forma:

Classe	Valor do Crédito na Data da Falência (13/04/2020)	Valor do Crédito Atualizado (30/08/2022)	Situação
Créditos Extraconcursais	R\$ 235.973,43	R\$ 286.206,32	Reservado
Créditos Quirografários	R\$ 326.973,43	R\$ 396.577,97	Reservado
Crédito Subquirografários (multa)	R\$ 29.034,31	R\$ 35.214,99	Reservado, não contemplado para o 1º rateio

O administrador errou e indicou no quadro de credores reserva do valor aproximado da nossa impugnação. Contudo, a sentença da impugnação acolheu o valor de R\$ 106.903,10. Assim, diante da baixa probabilidade de êxito do nosso recurso, o valor base correto do crédito extraconcursal a ser considerado é R\$ 106.903,10.

A 1º planilha de pagamento do 1º rateio fora disponibilizada nos autos pelo administrador judicial, o que motivou a Coinvalores a peticionar em 24/04/2023 para que o juízo determine a inclusão de seus créditos incontroversos e a reserva somente dos valores sub judice (parcela controversa discutida em impugnação à relação de credores). O posicionamento foi reiterado em 12/05/2023.

A 2º planilha de pagamento do 1º rateio fora disponibilizada nos autos pelo administrador judicial, ainda sem o crédito incontroverso da Coinvalores.

A decisão judicial acolhendo o pleito da Coinvalores sobreveio em 28/06/2023, ocorrendo o pagamento da parte incontroversa em 20/07/2023 no total de R\$ 526.238,09: R\$ 129.660,12 (extraconcursal incontroverso) e R\$ 396.577,97 (quirografário atualizado até 30/08/2022).

Em relação a parte controversa e quirografária, estas encontram-se em discussão judicial, sem perspectiva de prazo para pagamento.

Processo sem novas movimentações de relevância ao interesse do Fundo até o presente momento.

Probabilidade de Êxito: Provável

Valor Econômico Estimado/Discutido: R\$ 64.973,43 (base 07/2023)

02

Nº do Processo: 1068349-97.2021.8.26.0100

Tipo de Ação: Impugnação à Relação de Credores

Partes: Fundo De Investimento Imobiliário Projeto Água Branca x Gencomm Logistics Services do Brasil Ltda. e outros

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

Início: 30/06/2021

Resumo: Trata-se de impugnação à relação de credores, através do qual o Fundo requer seja acrescido ao crédito quirografário o valor da multa (R\$ 29.034,31) e o reconhecimento de crédito extraconcursal no valor de R\$ 235.203,78.

Em 25/10/2021 o administrador judicial se manifestou pela improcedência da impugnação e pela minoração do crédito de R\$ 173.269,75 para R\$ 106.903,10 na classe de extraconcursal.

O Fundo se manifestou em 13/12/2021, refutando os argumentos lançados pelo administrador judicial. Nova manifestação do administrador judicial em 09/03/2022, reiterando o posicionamento anterior. Em 02/05/2022 o Ministério Público se manifestou favoravelmente ao posicionamento do administrador judicial.

Em 08/06/2022 o juízo determinou que o Fundo apresentasse documentos tendentes a demonstrar a necessidade de concessão de Justiça Gratuita. Em 28/06/2022 o Fundo informou que não pleiteou referido benefício e que não recolheu as custas uma vez que incabível a exigência.

O juízo acabou adotando como razões de decidir os pareceres convergentes do administrador judicial e do Ministério Público, julgando improcedente a impugnação apresentada pela Agravante, e extinguindo o feito com julgamento de mérito.

Em face da referida decisão foi interposto em 02/09/2022 recurso de agravo de instrumento, autuado sob nº 2208396-79.2022.8.26.0000.

Em 20/07/2023 houve o pagamento de R\$ 129.660,12 (extraconcursal incontroverso) na ação de falência.

Em 13/10/2023 a Procuradoria Geral de Justiça de São Paulo, representando os interesses da Agravada requerendo a suspensão do agravo apresentado ou ainda o seu não provimento.

Ato contínuo em 13/12/2023 foi apresentada pela relatora o relatório processual para voto.

Processo incluso na pauta de julgamento da Sessão Presencial de 24 de janeiro de 2024.

Probabilidade de Êxito: Provável

Valor Econômico Estimado/Discutido: R\$ 134.577,97 (base julho/23 correspondente ao valor da multa de R\$ 29.034,31, ao saldo do crédito extraconcursal no valor de R\$ 105.543,66)

22. Demais informações

- Em 31 de dezembro de 2023, 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 28 de dezembro de 2023, com valor de cota de fechamento em R\$ 200,00 (duzentos reais).

23. Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 foi de R\$ 1.063 (R\$ 1.041 em 2022).

24. Eventos subsequentes

- a) A partir de 1º de janeiro de 2024 a administração do Fundo foi transferida para a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM (novo administrador). A transferência para o novo administrador foi deliberada pela maioria dos cotistas através de AGE realizada por meio de consulta formal cujo resultado foi publicado em 27/11/2023, e em observância às disposições do Termo de Substituição de Prestadores de Serviços divulgado em 28/12/2023.
- b) Foi publicada a Lei 14.754 de 12.12.2023 (“Lei 14.754/23”), trazendo em sua redação alterações importantes na tributação de fundos de investimento no Brasil. A lei entrou em vigor na data de sua publicação, 13.12.2023, e produzirá efeitos a partir de 1.1.2024. O art. 42 da referida lei, em vigor, promoveu alterações pontuais na Lei nº 8.668 e incluiu a possibilidade de os FII constituírem ônus reais sobre os imóveis ou prestarem fiança, aval, aceite ou coobrigarem-se sob qualquer forma, com a finalidade exclusiva de garantir obrigações assumidas pelos fundos ou por seus cotistas. Contudo, o arcabouço normativo atual que disciplina o funcionamento dos FII veda a constituição de ônus ou a coobrigação em qualquer hipótese, conforme disposto no art. 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. A CVM, por meio do Ofício Circular CVM/SSE 01/24 emitido em 22 de fevereiro de 2024, considera que o disposto no art. 42 da Lei nº 14.754 de 12.12.2023 precisa ser regulamentado por esse órgão e os FII não podem utilizar a faculdade ali prevista antes da alteração do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. A Administração do FII Agua Branca, que a partir de 02/01/2024 passará para o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, deverá aguardar a regulamentação da CVM para avaliar os impactos nas alterações trazidas pela Lei 14.754/23.