



DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

BALANCETE PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ: 03.251.720/0001-18 - ADMINISTRADO PELA COIN DTVM LTDA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - 10º andar Torre Sul

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

Código de negociação em Bolsa: FPAB11

ATIVO		PASSIVO	
ATIVO CIRCULANTE	7.512.583,22	PASSIVO CIRCULANTE	5.210.849,26
DISPONIBILIDADES	27.312,88	SOCIAIS ESTATUTÁRIAS	2.002.597,90
Depósitos Bancários.....	27.312,88	Rendimentos à Distribuir.....	2.002.597,90
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	5.596.045,94	OUTRAS OBRIGAÇÕES	3.208.251,36
Letra Financeiras do Tesouro.....	4.950.193,58	Contas a pagar.....	3.115.279,75
Certificado de Depósito Bancário - CDB.....	645.852,36	Taxa de administração.....	90.865,27
LOCAÇÃO	1.723.724,42	Impostos à recolher.....	2.106,34
Edifícios New York e Los Angeles.....	1.723.724,42	NÃO CIRCULANTE	309.802.219,51
ADIANTAMENTO PARA TERCEIROS	150.000,00	Depósito em caução de terceiros.....	127.193,34
Adiantamento para Terceiros.....	150.000,00	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	309.675.026,17
OUTROS VALORES E BENS	15.499,98	Quotas	
Despesas Antecipadas.....	15.499,98	Quotas integralizadas.....	90.543.495,49
NÃO CIRCULANTE	307.500.485,55	Distribuição de rendimentos.....	(17.400.000,00)
OUTROS CREDITOS	1.396.292,21	Lucros Acumulados.....	188.778.412,24
Garantia de Renda Mínima.....	86.502.387,12	Contas de Resultado.....	47.753.118,44
(-) Provisão s/crédito não liquidado.....	(85.106.094,91)	Ajuste ao Valor Justo	29.353.497,00
Depósito em caução de terceiros.....	127.193,34	Receitas de aluguel.....	21.134.100,39
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	305.977.000,00	Varição Monetária Ativa.....	5.878.927,28
IMÓVEIS ACABADOS	305.977.000,00	Reversão provisão operacional Garantia renda mínima.....	500.000,00
Edifícios New York e Los Angeles.....	78.750.209,75	Receitas com tit.de renda fixa.....	321.025,21
Ajuste ao valor justo.....	84.810.790,25	Outras receitas.....	114.614,57
Terrenos.....	11.874.693,88	Receitas com juros e multas.....	70.447,68
Ajuste ao valor justo.....	130.541.306,12	(-) Provisão s/crédito não liquidado.....	(5.875.170,22)
DIFERIDO	-	(-) Despesas de Condomínio de unidades não locadas.....	(1.619.862,04)
Despesas pré operacionais.....	2.276.696,31	(-) Despesas de Taxa de Administração.....	(1.090.242,00)
Amortização Acumulada.....	(2.276.696,31)	(-) Despesas Tributárias.....	(683.162,31)
		(-) Despesas de Comissão.....	(200.573,53)
		(-) Despesas Advogados.....	(64.845,97)
		(-) Despesas Serv. Custódia	(35.015,92)
		(-) Despesas Auditoria	(15.500,02)
		(-) Outras despesas administrativas.....	(15.533,13)
		(-) Despesas Taxa de Anuidade B3.....	(9.591,65)
		(-) Despesas de Avaliação.....	(8.000,00)
		(-) Despesas Correios.....	(1.996,90)
TOTAL DO ATIVO	315.013.068,77	TOTAL DO PASSIVO	315.013.068,77

NOTA:

Quotas integralizadas : 750.000
 Valor patrimonial da quota : R\$ 412,9000
 Rendimento por quota a Distribuir - R\$ 2,40
 Variação da cota no mês: 9,88%
 Variação da cota no mês antes da provisão p/distribuição de rendimento: 10,52%

Ajuste ao Valor Justo

Em dez/19 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo, e como resultado, o valor patrimonial da quota apresentou uma variação positiva de 9,88%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação positiva de 10,41%, ou seja, se deconsiderarmos o ajuste a valor justo o valor patrimonial da quota teria uma variação negativa de -0,53%.