COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 37.532.662/0001-12

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Demonstrações financeiras do período de 1º. de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação)

Conteúdo

Relatório dos auditores sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração do resultado abrangente	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Crowe Macro Auditoria e Consultoria
R. XV de Novembro, 184
3º Andar – Centro, São Paulo, SP
+55 (11) 5632.3733
www.crowe.com/br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas
Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de novembro de 2023 (data de liquidação) e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do periodo de 1º. de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais politicas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de novembro de 2023 (data de liquidação), o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o periodo de 1º. de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

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 é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação), foram preparadas por ocasião da liquidação antecipada e o encerramento do Fundo, aprovado pela assembleia geral extraordinária de cotistas em 14 de novembro de 2023, conforme notas explicativas nºs. 1 e 16, motivo pelo qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Liquidação e encerramento do fundo

Conforme nota explicativa nº 16, os valores dos resgates foram efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente. A Administração verificou que não existem débitos, créditos, ativos ou passivos não contábilizados. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria (PAA) 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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reconhecimento da receita de venda de imóveis

O reconhecimento das receitas de venda de imóveis pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de compra e venda firmados, onde se encontra discriminando os valores e as condições comerciais praticadas, bem como a transferência da propriedade / entrega das chaves.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 6

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita, bem como as evidências relacionadas à transferência da propriedade;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

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

Determinação dos valores de custo e realizaveis liquidos de imoveis destinados a venda

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação de seus imoveis destinados a venda anualmente para avaliar alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do seu valor realizavel liquido dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na determinação dos valores realizáveis líquidos dos estoques.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor de custo e do valor realizavel liquido dos imoveis destinados a venda incluíram, entre outros:

- Análise da documentação que suporta os valores de custo registrados na aquisição dos imóveis;

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo destes imoveis, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;

- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e

- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

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

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 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.

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.

- 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 práticas 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 9 de fevereiro de 2024.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 37.532.662/0001-12

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial do período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação)

(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO	Notas	2023	%PL
Patrimônio líquido		**-**	**0,00%**
Cotas integralizadas	5	6.990	0,00%
Prejuízo acumulado		(6.990)	0,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		**-**	**0,00%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 37.532.662/0001-12

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado
Para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação)
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2023
Imóveis em estoque		
Receita com vendas de imóveis	6	3.112
Custo dos imóveis vendidos	6	(4.297)
Resultado líquido de imóveis em estoque	**6**	**(1.185)**
Resultado líquido de atividades não imobiliárias		
Resultado de cotas de participações	7	(4.454)
Outros ativos financeiros		
Receita financeira líquida		50
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:		
Despesa com taxa de administração	8	(223)
Honorários auditoria		(17)
Serviços de terceiros	9	(259)
Despesas administrativas		(2)
Despesas tirbutárias		(45)
Outras receitas operacionais		487
Prejuízo do exercício		**(5.648)**
Quantidade de cotas em circulação		**343.553**
Prejuízo por cota (em reais)		**(16,44)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 37.532.662/0001-12

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação)
(Valores expressos em milhares de reais)

	2023
Prejuízo líquido do exercício	(5.648)
Outros resultados abrangentes	-
Total do resultado abrangente do exercício	**(5.648)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 37.532.662/0001-12

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro 2023 (data de liquidação)
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucro acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**29.993**	**(1.181)**	**28.812**
Prejuízo do período			(5.648)	(5.648)
Lucro distribuído no período	4		(161)	(161)
Amortização de cotas	5	(23.003)		(23.003)
Saldos em 30 de novembro de 2023		**6.990**	**(6.990)**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ 37.532.662/0001-12

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do fluxo de caixa
Para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação)
Método direto
(Valores expressos em milhares de reais)

	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento liquido de outros ativos imobiliários	(4.454)
Receita financeira	50
Recebimento de receita liquida por venda de imóveis em estoque	2.918
Pagamento da taxa de administração	(243)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(277)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	441
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(1.565)**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Recebimento de custo realizado por venda de imóveis em estoque	4.297
Pagamento por aquisição de imóveis para venda	
Pagamento por aquisições/recebimento de participações	17.672
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	**21.969**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Pagamento de distribuição de resultado	(369)
Pagamento de amortização de cotas	(23.003)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**(23.372)**
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(2.968)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**2.968**
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Coopbens Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 12 de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor, nos termos do artigo 9º-A/B, da Instrução CVM nº 539/13;

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do comitê de investimentos ou do gestor, conforme o caso, de acordo com as funções estabelecidas em regulamento: (i) na aquisição dos imóveis-alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Liquidação do Fundo

Conforme deliberação dos cotistas em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de novembro de 2023, o Fundo foi liquidado nos termos do Capítulo XIV do seu regulamento.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.4040/76) e alterações

posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Técnicos (CPC) aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11 e 472/08, extinta pela Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a determinação e contabilização dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 09 de fevereiro de 2024.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária
Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

e. Estoques

Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Redução ao valor recuperável (Impairment)

A Administração do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

Em 30 de novembro de 2023 (data de liquidação), não havia ativos sujeitos aos testes de Impairment.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

f. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes ("VJORA"); e valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Em 30 de novembro de 2023 (data de liquidação) o Fundo não possuía ativos financeiros.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por taxa de administração (nota 11), taxas de gestão e taxas de controladoria a pagar, os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

g. Novas normas, revisões e interpretações

Normas novas e alterações em vigor no exercício corrente:

Alteração ao NBC TG 27 (R4) – Ativo Imobilizado: A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. Essas alterações são aplicáveis para após 01 de novembro de 2023.

Alteração ao NBC TG 25 (R2) – Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes: Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

Alteração ao NBC TG 15 (R4) – Combinação de Negócios: Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018. Essas alterações são aplicáveis após 01 de novembro de 2023.

NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros: Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise da baixa de passivos financeiros. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras / IFRS Demonstrações Práticas: Divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política

contábil material" e explicam como identificá-las. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 26 (R5) – Apresentação das demonstrações financeiras / IFRS Demonstrações Práticas: Para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

NBC TG 50 – Contratos de seguro: Estabelece os princípios para reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro e substitui o CPC 11 (IFRS 4) – Contratos de Seguro. Essas alterações são aplicáveis para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2023.

A administração da Empresa avaliou as novas normas em vigor e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

4 Política de distribuição de resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 64, parágrafo 2º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O rendimentos auferido no semestre será disribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a titulo de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuidos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuido como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral ordinária de cotistas.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 64 do seu regulamento, 95% dos resultados calculados segundo o regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Em 30 de novembro de 2023 (data de liquidação) o saldo de rendimentos a distribuir pode ser assim demonstrado:

Descrição	**30/11/2023**
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	3.604
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(9.252)
(=) Prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência	**(5.648)**

(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	-
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	4.102
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(19)
(=) Prejuízo ajustado base para cálculo da distribuição	**(1.565)**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-

Descrição	**30/11/2023**
Saldo anterior a distribuir	208
Lucro distribuído no período	161
Pagamento de distribuição de rendimentos	(369)
Distribuição de resultados a pagar	-

5 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

Em 30 de novembro de 2023 (data de liquidação) o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 343.553 cotas integralizadas com valor unitário e nominal de R$ 20,35 (vinte reais e trinta e cinco centavos) cada, totalmente integralizadas, no valor total de R$ 6.990.

b. Amortização de cotas

No período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação) houve amortização de cotas no valor de R$ 23.003.

6 Resultado líquido de imóveis em estoque

Imóvel	**Valor de Venda**	**Valor de Custo**	**Resultado Líquido da venda**
Lote 5 - Quadra G	252	(297)	(45)
Lotes 4, 5, 6, 7 e 9 da Quadra 24	1.800	(2.586)	(786)
Lotes 10 e 11 - Quadra G	510	(595)	(85)
Lote 8 e 9 - Quadra J	550	(819)	(269)
Total	**3.112**	**(4.297)**	**(1.185)**

7 Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária

	30/11/2023
Receita de venda de ativos financeiros de natureza imobiliária	14.158
Custo de venda de ativos financeiros de natureza imobiliária	(18.612)
	(4.454)

8 Despesas com taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo: (a) pelo serviço de administração do Fundo, o equivalente 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 9.000,00 (nove mil reais); (b) pelo serviço de gestão do Fundo, o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, do Fundo, observado o mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais); e (c) pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) conforme definido no artigo 08 do Regulamento do Fundo, sendo paga à administradora no mês subsequente à prestação dos serviços.

A despesa com taxa de administração cobrada no período totalizou R$ 223, representando 1,07% do patrimônio líquido médio do Fundo.

9 Serviços de terceiros

Descrição	30/11/2023
Taxa CETIP	(42)
Taxa de custódia	(24)
Taxa de fiscalização CVM	(9)
Taxa Anbima	(1)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(183)
Total	**(259)**

10 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da

distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir a cada semestre um mínimo de 95% de seu resultado de caixa aos quotistas; e

ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

iii. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

iii. Não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

11 Escrituração das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR Capital DTVM S/A.

12 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em

valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração das propriedades do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos Imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da 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.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores

podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações, bem como a vacância dos mesmos.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

1. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer "*hedge*" / "*swap*" contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

2. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica ª NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1 -** O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2 -** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3 -** Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM n° 516/11.

Em 30 de novembro de 2023 (data de liquidação) o Fundo não apresenta ativos e passivos mensurados pelo valor justo.

13 Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação), o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas.

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, no sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

16 Alterações estatutárias

No período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023, o Fundo teve a totalidade de suas cotas resgatadas e por meio de Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas datada de 14 de novembro de 2023, os cotistas deliberaram pelo encerramento antecipado das operações do Fundo, nos termos de do artigo 32, inciso XVI do regulamento. O montante resgatado foi de R$ 23.003 e o restante do valor das cotas no montante de R$ 6.990 foi compensada com igual montante de prejuízos acumulados.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe

Macro Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2023 (data de liquidação) com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO COOPBENS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

***