

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
JULHO DE 2020



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 20 de agosto de 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

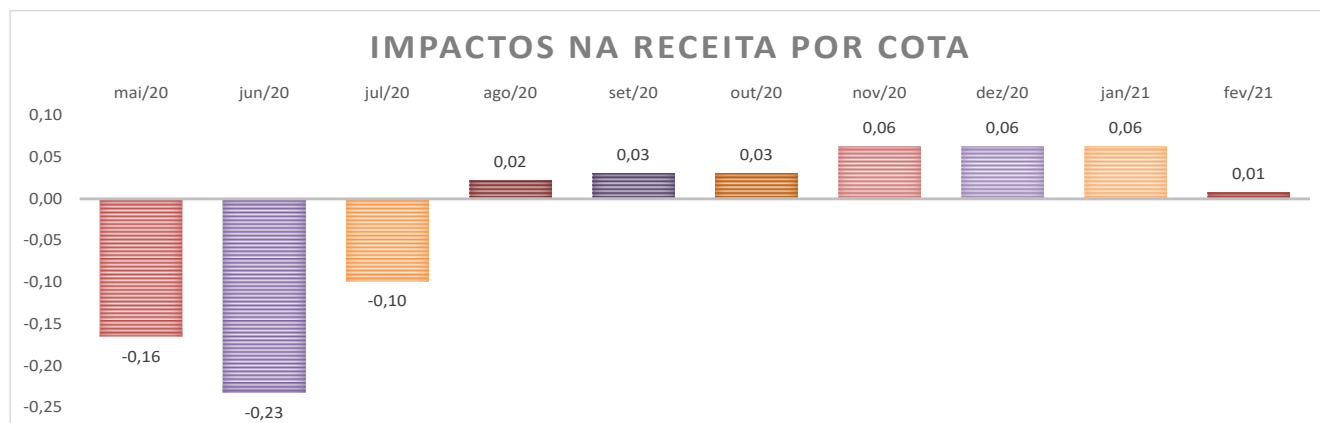
O Fundo foi constituído em 1º de maio de 1998 e iniciou suas operações em 15 de julho de 1999 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas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

1 – Principais Características do Imóvel:

- ✓ Localização privilegiada situado na Av. Francisco Matarazzo – Barra Funda, 1.500, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo às principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros e Tietê e aos Shoppings West Plaza e Bourbon;
- ✓ padrão corporativo com fachada imponente e privilegiada;
- ✓ O Empreendimento possui contingência para abastecimento de 100% de energia para área comum e privativa das Torres em caso de falta de fornecimento de energia pela Concessionária;
- ✓ Elevadores inteligentes com dispositivo de pré-chamadas.
- ✓ Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio.

2 – Pandemia do novo coronavírus – COVID-19:

Muito embora a pandemia continue a exigir cuidados e impor restrições, a situação parece estabilizada, já se verifica a retomada gradativa das atividades de alguns setores da economia, e as previsões para queda do PIB foram revistas para patamares menos catastróficos, de outro lado, com as medidas que adotamos no início da crise temos conseguido bons resultados, mantendo as parcerias, evitando situações de rompimento e a ocorrência de inadimplência. Os impactos dos acordos já formalizados são os seguintes:





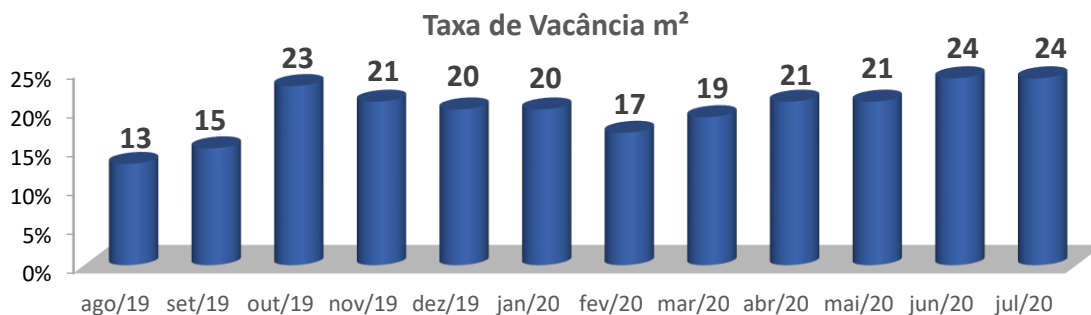
3 – Processo de locação / Desocupação

No mês de julho tivemos visitas de 3 (três) empresas buscando áreas para locação de 600m², 1.500m² e 2.000m².

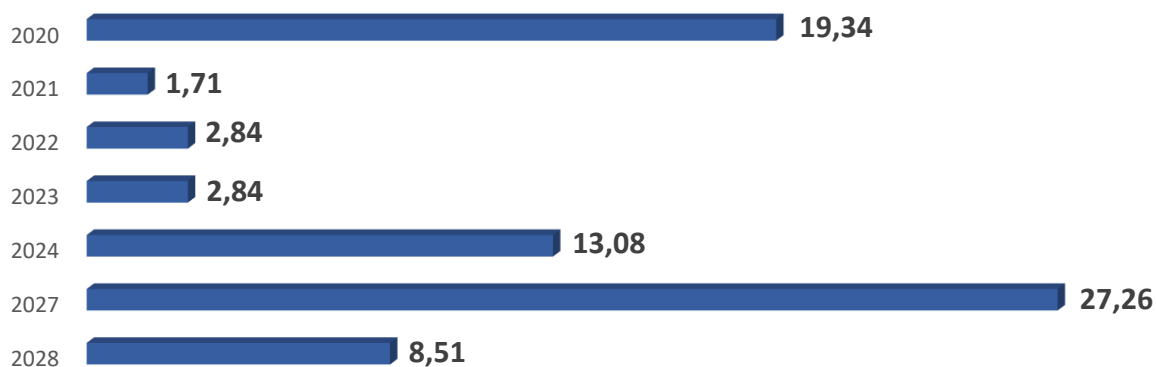
A negociação com empresa buscando 2.031,44 localizados no 7º e 8º pavimentos da Torre Los Angeles continua em andamento. Estamos aguardando o retorno da empresa a respeito da contraproposta encaminhada.

A negociação com a empresa interessada na área de 612,87m² foi cancelada, a empresa informou que está em processo de revisão junto ao proprietário do imóvel em que se encontra instalada.

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
Torre New York - NY					
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
51	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
52	5º	507,86	0,00	507,86	23/12/2020
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
71 e 72	7º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	612,87	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	612,87	Disponível
191	19º	306,44	306,44	306,44	Disponível
201 e 202	20º	612,87	<u>612,87</u>	<u>612,87</u>	Disponível
Área total disponível - NY			5.700,07	6.207,93	
Torre Los Angeles- LA					
11 e 12	1º	1.015,72	0,00	1.015,72	06/12/2020
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
71 e 72	7º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
81 e 82	8º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
111 e 112	11º	1.015,72	0,00	1.015,72	18/08/2020
121 e 122	12º	1.015,72	0,00	1.015,72	06/12/2020
131 e 132	13º	1.015,72	0,00	1.015,72	06/12/2020
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	0,00	1.636,75	06/12/2020
161 e 162	16º	612,87	<u>0,00</u>	<u>612,87</u>	06/12/2020
Área total disponível - LA			<u>3.047,16</u>	<u>9.359,66</u>	
Área Total para Locação			8.747,23	15.567,59	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			24,43%	43,47%	
Ocupação			75,57%	56,53%	

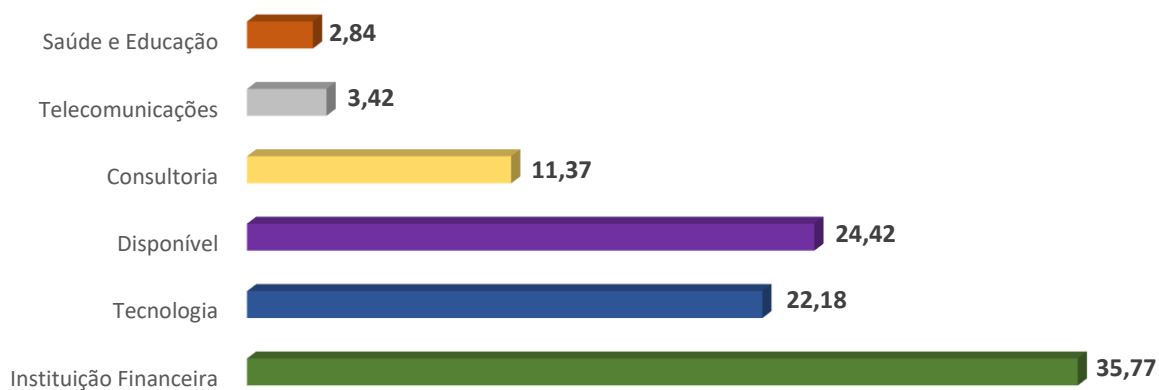


Cronograma Vencimentos de Contratos



4 – Ocupantes por segmento:

Percentual de Ocupação (por segmento)





5 – Quotas negociadas em Bolsa – FPAB11 (Código ISIN BRFPABCT):

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/07/2020	340,00	340,00	340,00	340,00	340,00	8	2.720,00
02/07/2020	339,90	339,90	332,00	332,00	336,38	30	10.091,40
03/07/2020	337,97	337,97	330,00	330,00	333,35	19	6.333,65
06/07/2020	330,01	336,43	326,00	336,34	327,64	58	19.003,12
07/07/2020	336,01	336,01	333,00	333,01	333,80	15	5.007,00
08/07/2020	330,01	334,00	330,00	332,50	331,78	46	15.261,88
09/07/2020	334,00	334,00	330,00	330,00	331,90	21	6.969,90
10/07/2020	332,00	332,40	330,00	330,00	331,15	9	2.980,35
13/07/2020	333,90	333,90	327,00	327,00	330,87	11	3.639,57
14/07/2020	333,85	333,85	302,00	327,53	310,32	169	52.444,08
15/07/2020	321,00	326,99	319,99	319,99	321,63	19	6.110,97
16/07/2020	319,99	322,00	319,99	322,00	321,19	15	4.817,85
17/07/2020	325,00	331,00	325,00	325,00	326,83	59	19.282,97
20/07/2020	329,00	329,00	317,00	317,01	321,98	57	18.352,86
21/07/2020	318,00	318,00	317,02	317,02	317,44	35	11.110,40
22/07/2020	318,01	318,01	317,02	317,02	317,11	52	16.489,72
23/07/2020	317,03	326,00	316,00	317,01	323,77	248	80.294,96
24/07/2020	322,00	322,00	320,00	322,00	321,37	32	10.283,84
27/07/2020	321,00	321,00	318,50	318,50	318,83	31	9.883,73
28/07/2020	323,50	329,00	319,50	320,00	322,72	22	7.099,84
29/07/2020	319,50	325,00	318,50	324,50	319,95	44	14.077,80
30/07/2020	326,99	326,99	321,00	321,00	322,19	5	1.610,95
31/07/2020	326,00	326,00	321,00	322,00	322,77	9	2.904,93

6 – Informações Contábeis – Posição em 31.07.2020:

Patrimônio Líquido: R\$ 310.176.215,92

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 413,5682

Variação da quota no mês: -0,00%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,38%

7 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/07/2020
- Data de Pagamento: 14/08/2020
- Rendimento por cota: R\$ 1,60
- Período de referência: julho/2020.



Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.

Distribuição de Rendimento por Quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



8 – Rentabilidade:

Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
ago-19	R\$ 389,99	5,40%	1,80	0,46%	R\$ 376,28	0,75%	0,48%
set-19	R\$ 396,00	1,54%	2,40	0,61%	R\$ 375,59	-0,18%	0,64%
out-19	R\$ 410,00	3,54%	1,85	0,45%	R\$ 375,71	0,03%	0,49%
nov-19	R\$ 419,99	2,44%	1,90	0,45%	R\$ 375,76	0,01%	0,51%
dez-19	R\$ 406,98	-3,10%	2,40	0,59%	R\$ 412,90	9,88%	0,58%
jan-20	R\$ 407,95	0,24%	1,70	0,42%	R\$ 413,23	0,08%	0,41%
fev-20	R\$ 400,00	-1,95%	1,70	0,43%	R\$ 413,85	0,15%	0,41%
mar-20	R\$ 325,45	-18,64%	1,55	0,48%	R\$ 414,32	0,11%	0,37%
abr-20	R\$ 323,00	-0,75%	1,65	0,51%	R\$ 413,92	-0,10%	0,40%
mai-20	R\$ 321,70	-0,40%	1,70	0,53%	R\$ 413,86	-0,01%	0,41%
jun-20	R\$ 333,97	3,81%	1,90	0,57%	R\$ 413,57	-0,07%	0,46%
jul-20	R\$ 322,00	-3,58%	1,60	0,50%	R\$ 413,86	0,07%	0,39%
Total últimos 12		-17,43%		6,15%		9,99%	5,69%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	2,87%
Mensal	0,17%		Mensal	0,18%		No mês	-2,60%

O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês.



A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

9 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de julho de 2020 é de R\$ 4.176.034,09 conforme planilha abaixo:

Saldo total em dezembro/2019	5.623.358,82
Receita de aluguel	11.724.770,79
Receita de Aplicação Financeira	97.853,01
Distribuição de rendimentos	(9.417.960,29)
Condomínio de unidades não locadas	(1.330.984,14)
Taxa de Administração	(591.439,69)
IPTU de unidades não-locadas	(542.904,86)
Despesas de comissão	(94.951,11)
Despesas de advogados	(28.991,68)
Despesas tributárias	(27.631,12)
Despesas com Taxa CVM	(27.066,48)
Taxa de custódia Bradesco	(21.993,87)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(16.073,95)
Taxa BM&FBovespa	(10.077,17)
Despesas de conservação e manutenção	(8.596,66)
Despesas de auditoria	(7.750,00)
Despesa de avaliação de ativo	(4.000,00)
Taxa Anbima	(2.325,00)
Sub. Total	5.313.236,60
Investimentos	(779.761,30)
Adto por conta de terceiros	(357.441,21)
Saldo em julho/2020	4.176.034,09

Obs. Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT).* Despesas de advogados decorrentes da ação de cobrança relativo ao processo de garantia de renda mínima.

INVESTIMENTOS

A propósito da nomenclatura “investimentos” mencionada na tabela acima, tratam-se da aquisição e instalação de um gerador para atender 100% de autonomia de energia das áreas privativas em caso de interrupção do fornecimento de energia por parte da concessionária, aquisição e instalação de relógios medidores de água, reforma das recepções e nova iluminação para os jardins.

O montante do investimento destinado a aquisição do gerador corresponde a R\$ 1.890.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), desse valor, R\$ 1.302.000,01 foi pago no exercício anterior, R\$ 587.999,99 pagos neste exercício. Tal benfeitoria dispensa a necessidade da Locatária em custear a aquisição e instalação de gerador próprio para sua operação. Adicionalmente, seguindo a política



de melhorias nos imóveis, o Fundo realizou investimentos totalizando o montante de R\$ 248.083,64, dos quais, R\$135.438,96 foram destinados a aquisição e instalação de relógios medidores de água para todos os pavimentos que representará uma redução em torno de R\$ 2,00/m² na taxa condominial e o saldo restante de R\$ 112.644,68 refere-se a nova iluminação dos jardins e reforma das recepções.

Os recursos que viabilizaram os investimentos foram obtidos por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tais importâncias não impactaram, por não afetar o resultado operacional, a distribuição de rendimentos do Fundo

Esses investimentos reforçam a política da administradora em manter o imóvel atualizado no que tange as melhorias e benfeitorias buscando atender as exigências demandadas pelo mercado bem como eventuais reduções de custos nas despesas condominiais.

10 – Valor de Mercado Dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo:

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 305.977.000,00 - base dezembro de 2019.

	Valor de Mercado em 2018	Variação da avaliação	Valor de Mercado /19	Investimentos no exercício/19	Valor em 2020
Terrenos	117.885.190,32	24.530.809,68	142.416.000,00	-	142.416.000,00
Edificações	79.369.156,34	4.115.843,66	83.485.000,00	124.041,81	83.609.041,81
Edificações	79.369.156,34	706.843,66	80.076.000,00	124.041,81	80.200.041,81
	<u>276.623.503,00</u>	<u>29.353.497,00</u>	<u>305.977.000,00</u>	<u>248.083,62</u>	<u>306.225.083,62</u>

Os investimentos realizados no exercício referem-se a aquisição dos geradores, nova iluminação nos jardins, reforma das recepções e aquisição e instalação de relógios medidores de água conforme mencionado no item 9 acima.

11 – Lista de Prestadores de Serviços:

Nome	CNPJ	Serviço prestado	Periodicidade
Banco Bradesco S/A	61.746.948/0001-12	Custódia	Contrato
Eurico de Castro Parente Adv. Consultoria Ltda	62.781.414/0001-52	Advocacia	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato



12 - Inadimplência

Imóvel	Mês / Ano	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
6° pav.-Torre NY	Aluguel	R\$ 372.898,74	R\$ 25.225,93	R\$ -	R\$ 398.124,67
	IPTU	49.735,29	R\$ -	R\$ -	R\$ 49.735,29
	Condomínio	82.346,03	R\$ -	R\$ -	R\$ 82.346,03
Cj. 52 - Torre NY	Aluguel	35.893,16	R\$ -	R\$ -	R\$ 35.893,16
TOTAL		R\$ 540.873,22	R\$ 25.225,93	-	R\$ 566.099,15

A inadimplência acima refere-se à ocupante do 6° pavimento da Torre New York que entrou em recuperação judicial. A empresa concretizou a devolução do imóvel em 10/06/2020 e estamos tomando as medidas cabíveis para regularização do débito.

A respeito da Locatária ocupante do conjunto 52, trata-se de aluguel vencido em maio/20. A empresa informou que devolverá tal conjunto conforme mencionado no item 3 do presente relatório, neste sentido, estamos em processo de cobrança das verbas rescisórias bem como do valor referente a esta inadimplência. Com exceção desta inadimplência a locatária, até o presente momento, vem honrando com as demais obrigações locatícias.

13 – Processos de Interesse do Fundo:

Fato Relevante

A administradora publicou em 30/08/2019 Fato Relevante informando que recebeu proposta da devedora, ré da ação paulina derivada da ação de cobrança relativa a Garantia de Renda Mínima, de pagamento ao Fundo de R\$ 2.000.0000,0 (dois milhões de reais) dividido em 4 parcelas iguais e sucessivas, cuja primeira parcela vence em 20/09/2019 e a última em 20/12/2019. Tal proposta foi aceita pela Administradora cujo valor a ser recebido, equivalente a R\$ 0,57/por cota, comporá a base para apuração do rendimento a distribuir do período de setembro a dezembro/2019 sendo devido aos detentores das cotas emitidas pelo Fundo no último dia útil do mês de recebimento, e pagos no 10° dia útil do mês subsequente.

A propósito do acordo em 31 de outubro de 2019 a administradora publicou Fato Relevante informando a inadimplência da devedora em relação a parcela 2/4 vencida em outubro/2019. Foi concedido um prazo de 5 (cinco) dias úteis para sanar tal pendência, ocorre que, superado tal prazo, a devedora, por meio de contato com a administradora, informou que estará regularizando a inadimplência nos próximos dias.

Em 21 de novembro de 2019, dando prosseguimento ao informado no parágrafo acima, a devedora informou que houve um desequilíbrio em seu fluxo de caixa motivo pelo qual apresentou novas datas para pagamento do acordo postergando o vencimento das parcelas para 20/12/19, 20/01 e



20/02 de 2020 sob pena de rescisão do acordo com imediata retomada da fase de cumprimento de sentença pelo valor corrigido acrescidos dos juros legais.

Em continuidade ao exposto no parágrafo acima, em 27 de dezembro de 2019, a Administradora publicou Fato Relevante informando que a devedora não honrou a parcela 2 com vencimento em 20/12/19 vencendo-se também as demais parcelas do acordo. Diante de tal fato a devedora foi devidamente notificada sendo avisada de que o acordo está encerrado e será denunciado ao Foro competente por meio de petição objetivando o prosseguimento da execução.

Conforme informado anteriormente, o advogado do fundo requereu ao Juízo competente em 21/01/2020, através de petição, prosseguir a fase de cumprimento de sentença por meio da imediata designação dos leilões eletrônicos dos bens penhorados.

Ação de Cobrança

1) Dados Preliminares

Autor: Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

Ré: RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda.

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

Processo: 0050995-72.2004.8.26.0100

Data da Distribuição: 17 de maio de 2004.

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

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

2) Objeto da Ação

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

3) Expectativa de Êxito

O êxito neste caso já foi alcançado, em razão do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente a nossa Ação de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença. Todavia, a efetiva recuperação parcial do crédito almejado, que hoje ultrapassa R\$ 230.000.000,00, dependeria do sucesso de medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há expectativa de recuperação integral do montante



Garantia de Renda Mínima - Ação Pauliana

1) Dados Preliminares

Autor: Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

Réus: RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda e outros

Vara: 7ª Vara Cível Central

PROCESSO PRINCIPAL nº 0069044-30.2005.8.26.0100

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (proc. nº 0015148-86.2016.8.26.0100)

INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA

PROCESSO nº 0034600-48.2017.8.26.0100

Data da Distribuição: 28.06.2005.

Natureza: Ação Pauliana

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

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.