



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



[www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br)



São Paulo, 16 de setembro de 2020.

## Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

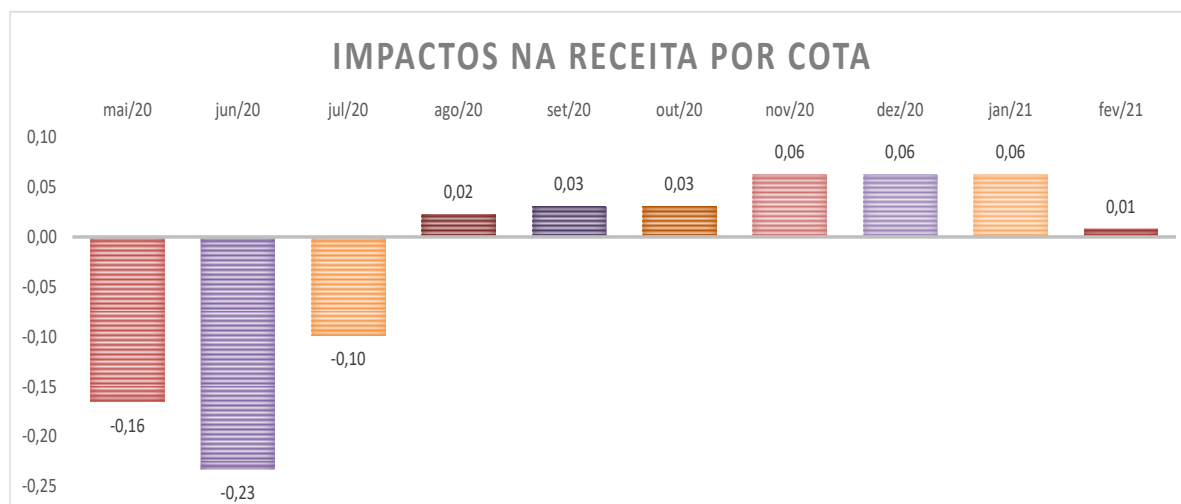
O Fundo foi constituído em 1º de maio de 1998 e iniciou suas operações em 15 de julho de 1999 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas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

Os impactos dos acordos já formalizados são os seguintes:





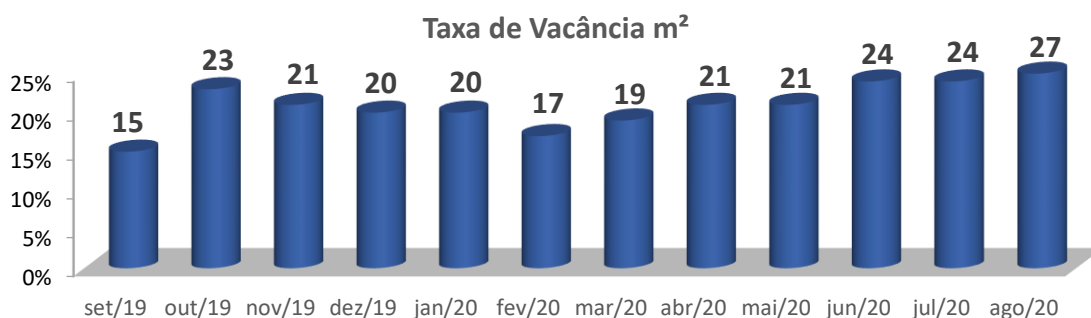
### 3 – Processo de locação / Desocupação

No mês de agosto tivemos visitas de 2 (duas) empresas buscando áreas para locação de 1.000m<sup>2</sup>, e 2.000m<sup>2</sup>.

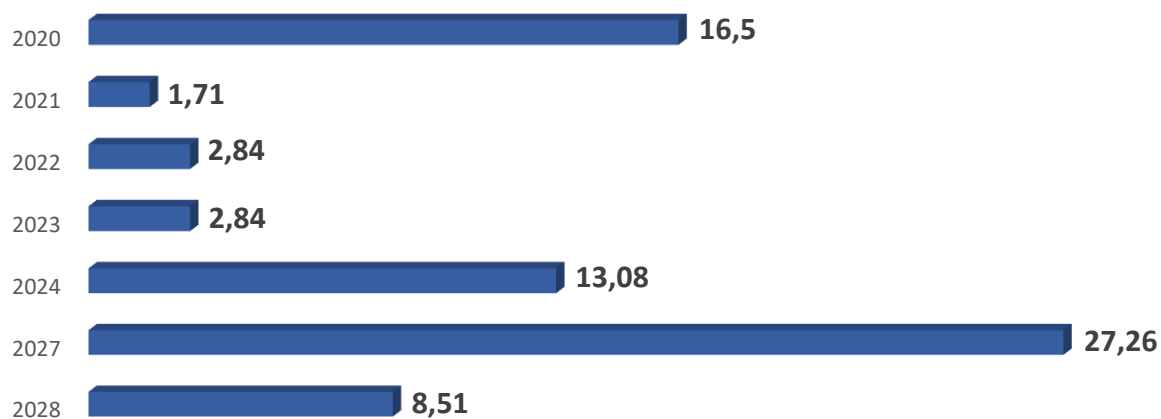
A empresa que estava interessada na área de 2.031,44 localizados no 7° e 8° pavimentos da Torre Los Angeles declinou da negociação, ela optou por seguir com a locação em outro imóvel.

A locatária ocupante do 11° pavimento da Torre Los Angeles com área de 1.015,72m<sup>2</sup> concretizou a devolução do pavimento em 18/08/2020. Por se tratar de rescisão antecipada do contrato será devida multa rescisória proporcional de 3 aluguéis.

| Conjunto                            | Andar     | Área     | Disponibilidade atual<br>(vacância efetiva) | Disponibilidade futura | Data de Rescisão/locação |
|-------------------------------------|-----------|----------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Torre New York - NY</b>          |           |          |                                             |                        |                          |
| 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               |
| <b>Área total disponível - NY</b>   |           |          | <b>5.700,07</b>                             | <b>6.207,93</b>        |                          |
| <b>Torre Los Angeles- LA</b>        |           |          |                                             |                        |                          |
| 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 | 1.015,72                                    | 1.015,72               | Disponível               |
| 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               |
| <b>Área total disponível - LA</b>   |           |          | <b><u>4.062,88</u></b>                      | <b><u>9.359,66</u></b> |                          |
| <b>Área Total para Locação</b>      |           |          | <b>9.762,95</b>                             | <b>15.567,59</b>       |                          |
| <b>Área total do empreendimento</b> |           |          | 35.810,92                                   | 35.810,92              |                          |
| <b>Vacância:</b>                    |           |          | 27,26%                                      | 43,47%                 |                          |
| <b>Ocupação</b>                     |           |          | 72,74%                                      | 56,53%                 |                          |

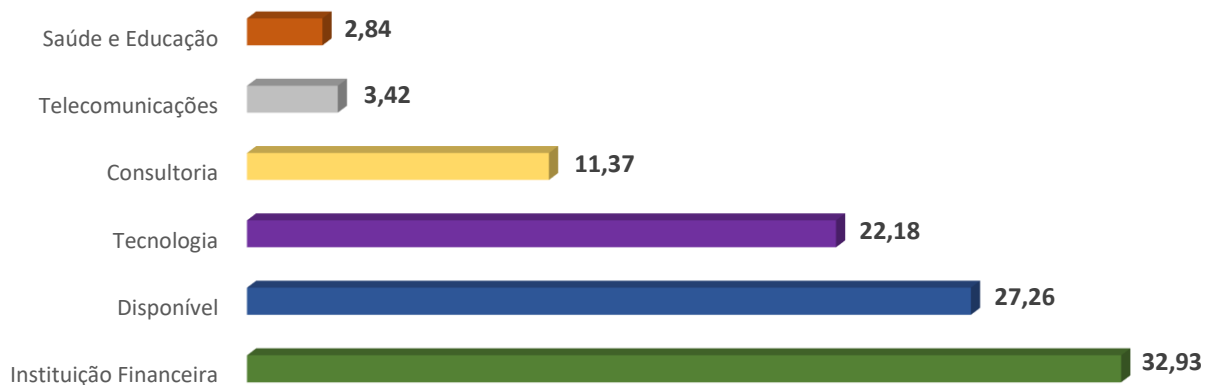


#### Cronograma Vencimentos de Contratos



#### 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\$ |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|------------|
| 03/08/2020 | 322,99 | 322,99 | 320,00 | 320,00 | 321,49 | 12                   | 3.857,88   |
| 04/08/2020 | 319,00 | 322,00 | 311,00 | 322,00 | 318,57 | 35                   | 11.149,95  |
| 05/08/2020 | 323,00 | 323,00 | 321,99 | 322,00 | 322,43 | 18                   | 5.803,74   |
| 06/08/2020 | 322,50 | 322,50 | 315,01 | 315,01 | 317,15 | 14                   | 4.440,10   |
| 07/08/2020 | 318,00 | 318,00 | 315,00 | 315,00 | 315,56 | 37                   | 11.675,72  |
| 10/08/2020 | 318,00 | 318,00 | 318,00 | 318,00 | 318,00 | 3                    | 954,00     |
| 11/08/2020 | 317,00 | 318,00 | 315,00 | 318,00 | 317,00 | 4                    | 1.268,00   |
| 12/08/2020 | 318,00 | 318,00 | 313,05 | 313,05 | 313,73 | 61                   | 19.137,53  |
| 13/08/2020 | 313,52 | 313,52 | 313,52 | 313,52 | 313,52 | 2                    | 627,04     |
| 14/08/2020 | 315,00 | 315,00 | 315,00 | 315,00 | 315,00 | 4                    | 1.260,00   |
| 17/08/2020 | 315,00 | 317,97 | 313,53 | 317,96 | 315,17 | 53                   | 16.704,01  |
| 19/08/2020 | 316,50 | 316,50 | 315,00 | 315,00 | 315,60 | 10                   | 3.156,00   |
| 20/08/2020 | 315,00 | 315,01 | 315,00 | 315,00 | 315,00 | 8                    | 2.520,00   |
| 21/08/2020 | 315,00 | 315,00 | 315,00 | 315,00 | 315,00 | 4                    | 1.260,00   |
| 24/08/2020 | 315,05 | 320,00 | 313,60 | 313,60 | 316,20 | 21                   | 6.640,20   |
| 25/08/2020 | 315,00 | 319,01 | 315,00 | 319,01 | 316,33 | 6                    | 1.897,98   |
| 26/08/2020 | 318,00 | 319,89 | 315,00 | 318,96 | 318,48 | 17                   | 5.414,16   |
| 27/08/2020 | 316,50 | 316,50 | 313,05 | 313,05 | 313,89 | 34                   | 10.672,26  |
| 28/08/2020 | 319,70 | 319,70 | 313,05 | 313,06 | 313,27 | 73                   | 22.868,71  |
| 31/08/2020 | 313,19 | 313,19 | 319,50 | 312,00 | 312,61 | 27                   | 8.440,47   |

## 6 – Informações Contábeis – Posição em 31.08.2020:

**Patrimônio Líquido:** R\$ 310.300.499,93

**Total de quotas integralizadas:** 750.000 quotas

**Valor patrimonial da quota:** 413,7339

**Variação da quota no mês:** -0,04%

**Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:** 0,40%

## 7 – Distribuição de Rendimentos:

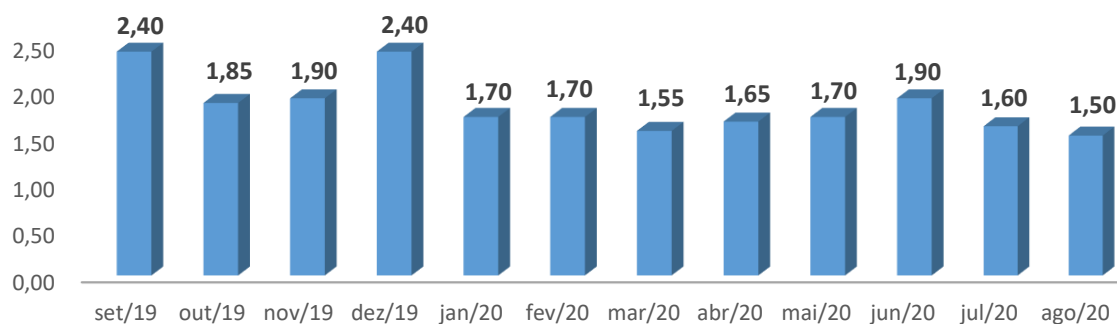
- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/08/2020
- Data de Pagamento: 15/09/2020
- Rendimento por cota: R\$ 1,50
- Período de referência: agosto/2020.

*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 |
| 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%                                   |
| ago-20                  | R\$ 312,00                  | -3,11%         | 1,50                                | 0,48%                                    | R\$ 413,73                | -0,03%        | 0,36%                                   |
| <b>Total últimos 12</b> |                             | <b>-21,21%</b> |                                     | <b>6,17%</b>                             |                           | <b>10,15%</b> | <b>5,57%</b>                            |
|                         |                             |                |                                     |                                          |                           |               |                                         |
|                         | DI                          |                |                                     | Selic                                    |                           |               | IFIX                                    |
| Ano                     | 1,90%                       |                |                                     | 2,00%                                    |                           | 12 meses      | 3,64%                                   |
| Mensal                  | 0,16%                       |                |                                     | 0,17%                                    |                           | No mês        | 1,79%                                   |

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 agosto de 2020 é de R\$ 5.944.401,97 conforme planilha abaixo:

| <b>Saldo total em dezembro/2019</b>     | <b>5.623.358,82</b> |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Receita de aluguel                      | 13.426.925,91       |
| Receita de Aplicação Financeira         | 104.495,70          |
| Distribuição de rendimentos             | (10.613.856,29)     |
| Condomínio de unidades não locadas      | (1.520.584,58)      |
| Taxa de Administração                   | (675.138,57)        |
| IPTU de unidades não-locadas            | (634.463,02)        |
| Despesas de comissão                    | (127.389,50)        |
| Despesas de advogados                   | (34.258,34)         |
| Despesas tributárias                    | (30.868,90)         |
| Despesas com Taxa CVM                   | (27.066,48)         |
| Taxa de custódia Bradesco               | (24.625,38)         |
| Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias) | (16.489,89)         |
| Taxa BM&FBovespa                        | (10.077,17)         |
| Despesas de conservação e manutenção    | (8.596,66)          |
| Despesas de auditoria                   | (15.500,00)         |
| Despesa de avaliação de ativo           | (4.000,00)          |
| Taxa Anbima                             | (3.100,00)          |
| <b>Sub. Total</b>                       | <b>5.408.765,65</b> |
| Investimentos                           | (807.922,47)        |
| Adto por conta de terceiros             | (392.441,21)        |
| Recebimento de acordo G.R. Mínima       | 1.736.000,00        |
| <b>Saldo em agosto/2020</b>             | <b>5.944.401,97</b> |

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/m<sup>2</sup> 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<br>2018  | Variação da<br>avaliação    | Valor de Mercado /19         | Investimentos no<br>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                |
|             | <b><u>276.623.503,00</u></b> | <b><u>29.353.497,00</u></b> | <b><u>305.977.000,00</u></b> | <b><u>248.083,62</u></b>         | <b><u>306.225.083,62</u></b> |

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         |
| <b>TOTAL</b>      |            | <b>R\$ 540.873,22</b> | <b>R\$ 25.225,93</b> | <b>-</b>  | <b>R\$ 566.099,15</b> |

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

Em 15/09/2020 divulgamos Fato Relevante informando que a ré da ação pauliana, derivada da ação de cobrança relativa a Garantia de Renda Mínima, retomou o acordo anterior, objeto do Fato Relevante publicado em 30/08/2019, o qual encontra-se suspenso em decorrência da inadimplência em relação ao pagamento das parcelas acordadas, depositando o montante das parcelas inadimplidas devidamente corrigidas, totalizando a importância de R\$ 1.736.000,00. O referido valor, deduzido dos honorários advocatícios no valor de R\$ 295.000,00 e da taxa de administração, no valor de R\$ 72.050,00 (“Deduções”), correspondente a R\$ 1,83 por cota, será integralmente



distribuído aos detentores de cotas emitidas pelo Fundo no último dia útil do mês de setembro, juntamente com o rendimento apurado neste mesmo mês setembro, para pagamento no dia 15 de outubro de 2020.

A íntegra Fato Relevante, contendo maiores detalhes do processo, pode ser acessada através dos sites da B3 [www.B3.com.br](http://www.B3.com.br) e Administradora [www.coinvalores.com.br](http://www.coinvalores.com.br).

### **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

Em decorrência do acordo relatado no Fato Relevante mencionado acima, a Ação Pauliana será extinta.

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

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

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.