

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

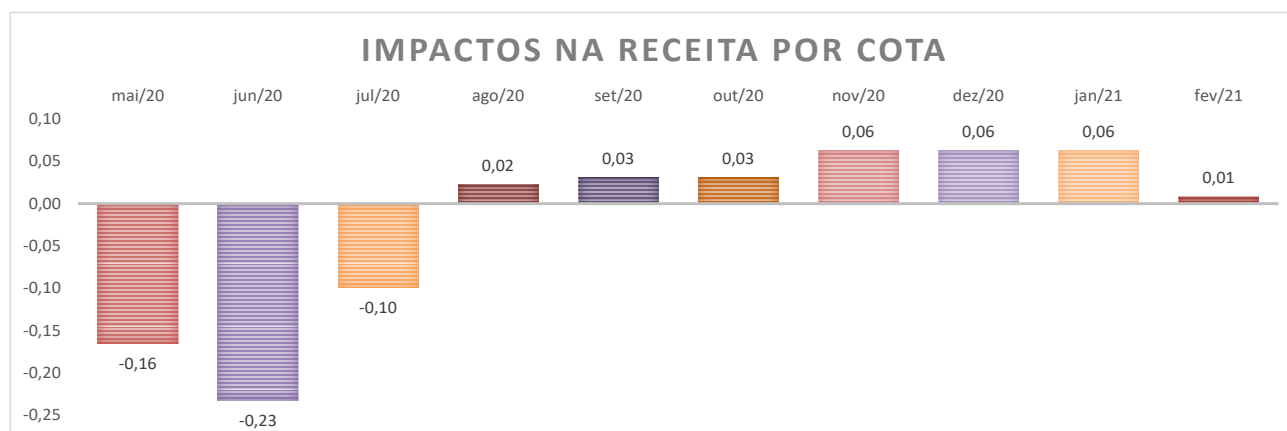
O Fundo foi constituído em 1º de maio de 1998 e iniciou suas operações em 15 de julho de 1999 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas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



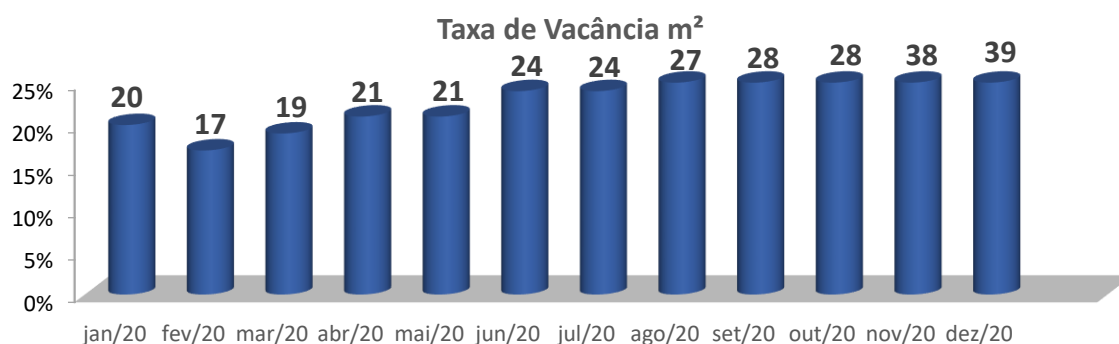


3 – Processo de locação / Desocupação

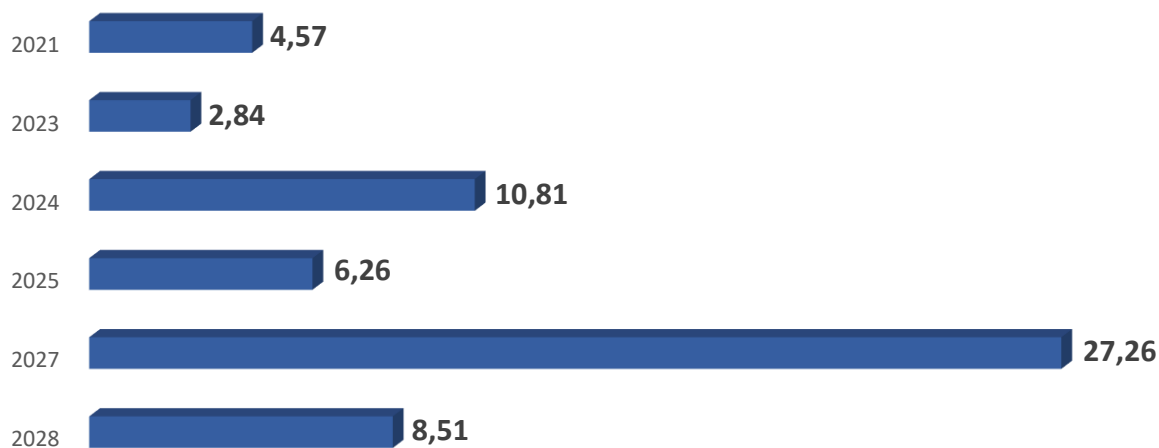
Como resultado da visita realizada mês passado com empresa buscando área de 507m², iniciamos negociação para locação de tal conjunto. A proposta comercial encontra-se em fase inicial de negociação. O mercado ainda está muito impactado pelo advento da pandemia do COVID-19 que tem gerado muita insegurança, e como consequência, o processo decisório está mais lento. Em geral as empresas estão estudando todas as possibilidades e aguardando uma melhor definição quanto superação da pandemia, o que depende do sucesso das vacinas que devem estar disponíveis apenas em meados do primeiro trimestre de 2021.

Dando sequência ao Fato Relevante publicado em 03 de dezembro a empresa ocupante dos 1º, 12º, 13º e 16º pavimentos totalizando área de 3.660,50m² concluiu a devolução de tais imóveis em 05/12/2020. Na Torre New York a empresa ocupante do conjunto 192 do 19º pavimento com área de 306, 44 também concluiu a devolução do conjunto em 15/12/2020. Neste último caso, por se tratar de rescisão antecipada, será devida multa de 3 (três) aluguéis, cobrada proporcionalmente.

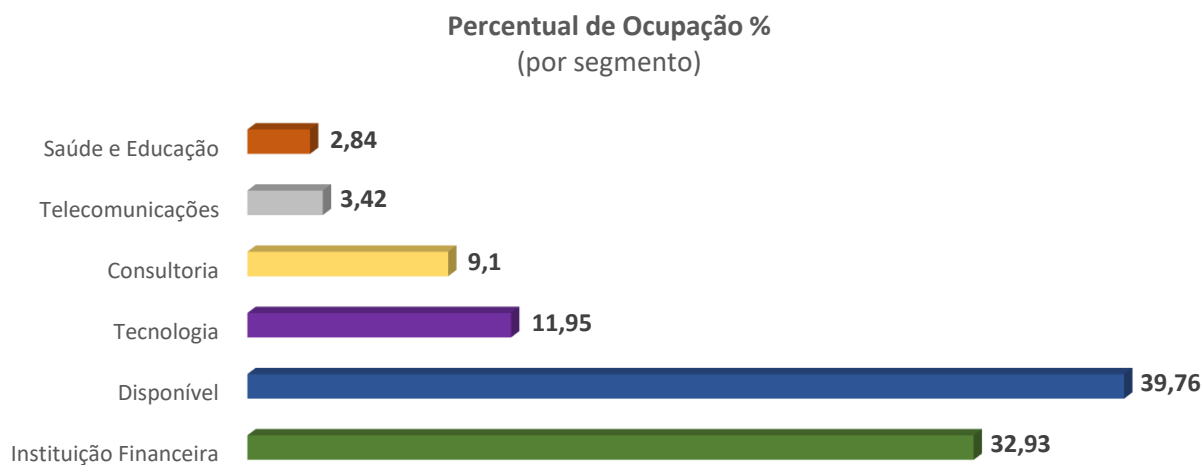
Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
Torre New York - NY					
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
51	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
52	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
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 e 192	19º	612,87	612,87	612,87	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	612,87	Disponível
Área total disponível - NY			6.514,36	6.514,36	
Torre Los Angeles- LA					
11 e 12	1º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
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	1.015,72	1.015,72	Disponível
131 e 132	13º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	0,00	1.636,75	05/06/2021
161 e 162	16º	612,87	612,87	612,87	Disponível
Área total disponível - LA			7.722,91	9.359,66	
Área Total para Locação			14.237,27	15.874,02	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			39,76%	44,33%	
Ocupação			60,24%	55,67%	



Cronograma Vencimentos de Contratos %



4 – Ocupantes por segmento:



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2020	310,01	322,43	310,00	310,00	312,43	15	4.686,45
02/12/2020	310,00	310,00	300,00	300,01	300,97	136	40.931,92
03/12/2020	303,00	307,00	303,00	307,00	304,00	6	1.824,00
04/12/2020	301,48	301,69	295,52	301,69	299,22	314	93.955,08
07/12/2020	303,20	303,20	295,70	296,00	296,98	40	11.879,20
08/12/2020	300,00	300,00	295,00	295,00	295,65	35	10.347,75
09/12/2020	295,03	295,03	292,16	295,00	294,66	1245	366.851,70
10/12/2020	295,00	295,00	292,16	292,16	294,64	38	11.196,32
11/12/2020	293,00	294,10	293,00	294,10	294,00	11	3.234,00
14/12/2020	295,00	295,00	294,14	294,14	294,97	41	12.093,77
15/12/2020	295,00	295,00	294,60	294,60	294,95	40	11.798,00
16/12/2020	294,60	295,00	294,60	294,70	294,90	70	20.643,00
17/12/2020	294,70	294,70	294,00	294,00	294,64	37	10.901,68
18/12/2020	294,70	294,70	294,70	294,70	294,70	7	2.062,90
21/12/2020	295,00	295,00	294,00	294,00	294,70	137	40.373,90
22/12/2020	294,00	294,95	294,00	294,95	294,25	11	3.236,75
23/12/2020	294,94	294,94	294,94	294,94	294,94	5	1.474,70
28/12/2020	294,00	294,00	293,17	294,00	293,68	8	2.349,44
29/12/2020	294,00	306,92	294,00	300,00	294,12	598	175.883,76
30/12/2020	299,00	329,88	293,17	329,88	305,12	753	229.755,36

6 – Informações Contábeis – Posição em 31.12.2020:

Patrimônio Líquido: R\$ 336.182.810,73

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 448,2437

Variação da quota no mês: 8,22%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 8,66%

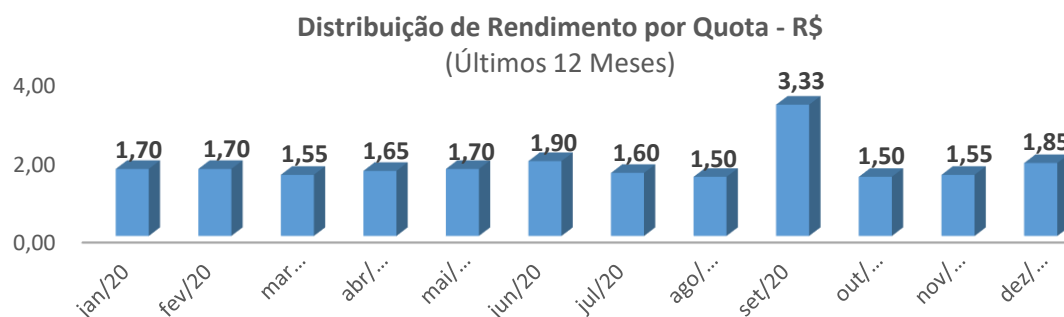
Em dezembro/20 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou 8,22%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação positiva no valor da quota de 8,27%, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação negativa de -0,05%.



7 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/12/2020
- Data de Pagamento: 15/01/2021
- Rendimento por cota: R\$ 1,85
- Período de referência: dezembro/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.



A distribuição de rendimento do mês de setembro/20 está composta pelo valor de R\$ 1,83/por cota referente ao recebimento do acordo oriundo da ação paulina, conforme Fato Relevante publicado em 15/09/20, o qual se encontra reproduzido no item 13 do presente, acrescida do resultado apurado do próprio mês.



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
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%
set-20	R\$ 309,98	-0,65%	3,33	1,07%	R\$ 413,92	0,04%	0,80%
out-20	R\$ 323,79	4,46%	4,33	1,34%	R\$ 414,06	0,03%	1,05%
nov-20	R\$ 324,00	0,06%	1,55	0,48%	R\$ 414,21	0,04%	0,37%
dez-20	R\$ 329,88	1,81%	1,85	0,56%	R\$ 448,24	8,22%	0,41%
Total últimos 12		-18,94%		7,60%		8,56%	6,01%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-10,24%
Mensal	0,16%		Mensal	0,17%		No mês	2,19%

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 dezembro de 2020 é de R\$ 4.899.659,31 conforme planilha abaixo:

Saldo de caixa em dezembro de 2019	5.623.358,82
Receita de aluguel	21.899.418,97
Receita de Aplicação Financeira	111.265,94
Receita Total	22.010.684,91
Condomínio de unidades não locadas	(2.375.594,64)
Taxa de Administração	(1.089.692,95)
IPTU de unidades não-locadas	(965.475,10)
Despesas de advogados	(348.192,30)
Despesas de comissão	(192.403,78)
Despesas tributárias	(45.704,12)
Taxa de custódia Bradesco	(37.782,71)
Despesas com Taxa CVM	(36.088,64)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(18.647,28)
Despesas de auditoria	(15.500,00)
Despesa de avaliação de ativo	(13.329,44)
Taxa BM&FBovespa	(10.077,17)
Despesas de conservação e manutenção	(8.596,66)
Taxa Anbima	(4.650,00)
Despesa Total	(5.161.734,79)
Distribuição de rendimentos	(16.506.797,19)
Sub Total	5.965.511,75
Investimentos	(1.531.180,66)
Outros valores não operacionais	465.328,22
Saldo de caixa em dezembro de 2020	4.899.659,31

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 de benfeitorias e melhorias que englobam a aquisição e instalação de um gerador para atender 100% de autonomia de energia das áreas privativas, aquisição e instalação de relógios medidores de água, reforma das recepções e nova iluminação para os jardins e troca de sistema de controle de acesso.



O total investido considerando o exercício anterior e o presente exercício representa R\$ 3.296.578,66 o qual está segregado da seguinte forma:

- **Aquisição e instalação de Gerador** – Investimento no montante de R\$ 1.890.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), sendo, R\$ 1.302.000,01 pago no exercício anterior e R\$ 587.999,99 pago neste exercício. O gerador atende tanto a área comum quanto a área privativa. Tal benfeitoria dispensa a necessidade da Locatária em custear a aquisição e instalação de gerador próprio para sua operação;
- **Aquisição e Instalação de Relógios Medidores de Água** – Investimento de R\$ 135.438,96 despendido no próprio exercício visando a instalação de medidores de água em todos os pavimentos, localizados nas Torres New York e Los Angeles, que representará uma redução significativa na taxa condominial;
- **Reforma de Recepção e Jardins** – Investimento de R\$ 112.644,68 despendido no próprio exercício visando embelezamento dos jardins por meio de nova iluminação de LED bem como reforma das recepções; e
- **Central de Acesso** – Investimento de R\$ 1.158.495,02, sendo, R\$ 463.398,02 já despendido e o saldo restante, de R\$ 695.097,00, a ser pago em 3 parcelas iguais de R\$ 231.699,00. Tal investimento tem por objetivo sofisticar o sistema de catracas e torniquetes, possibilitar o armazenamento de dados e informações de pessoas e atualizar tecnologicamente o sistema de acesso por meio da possibilidade de implementação de biometria de interface e QRCODE.

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 CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 333.070.000,00 - base dezembro de 2020.



	Valor de Mercado em 2019	Investimentos no exercício	Valor de Mercado 2019	Ajuste ao Valor Justo	Valor em 2020
Terrenos	142.416.000,00		142.416.000,00	-10.673.010,00	131.742.990,00
Edificações NY	83.485.000,00	703.289,33	84.188.289,33	16.475.215,67	100.663.505,00
Edificações LA	80.076.000,00	703.289,32	80.779.289,32	19.884.215,68	100.663.505,00
	<u>305.977.000,00</u>	<u>1.406.578,65</u>	<u>307.383.578,65</u>	<u>25.686.421,35</u>	<u>333.070.000,00</u>
	407,97	1,88	409,84	34,25	444,09

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 e troca de sistema de controle de acesso 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	Inadimplência 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 concretizou a devolução do



conjunto e estamos finalizando a formalização da rescisão a qual contempla o pagamento das verbas rescisórias bem como do valor referente a esta inadimplência.

13 – Processos de Interesse do Fundo:

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

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

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.