

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
AGOSTO DE 2019



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 16 de setembro de 2019.

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.

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 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.

1 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO / RENOVAÇÃO

No mês de agosto tivemos visita de 2 (duas) empresas interessadas na locação de 2.000m² de área no empreendimento.

Locação

Em setembro concretizamos a locação do 17º pavimento do Edifício Los Angeles com área de 612,87m² por meio da formalização do contrato de locação. O contrato possui vigência de 5 (cinco) anos iniciando-se em 01 de setembro de 2019. A empresa também é locatária do 18º pavimento da mesma torre, com área 612,87m², trata-se, portanto, de uma expansão da operação no empreendimento totalizando uma área de ocupação de 1.225,74m².

A propósito da negociação com empresa interessada na locação dos 7º e 8º pavimentos localizados na Torre Los Angeles, com área total de 2.031,44m², informamos que a negociação não evoluiu.



Desocupação

A locatária ocupante dos conjuntos 71, 72, 81, 82, 91 e 92 localizados nos 7º, 8º e 9º pavimentos da Torre Los Angeles com área de 3.047,16m², concretizou a devolução do imóvel em 31 de agosto de 2019. Por se tratar de rescisão antecipada do Contrato, a Locatária pagou a multa rescisória proporcional de 3 aluguéis.

Recebemos comunicação da empresa ocupante dos 19º e 20º pavimentos da Torre New York totalizando área de 1.225,74m² informando que rescindirá antecipadamente o contrato de locação por meio da devolução de tais imóveis em 06 fevereiro de 2020. Por se tratar de rescisão antecipada, haverá a incidência de multa rescisória de 3 aluguéis cobrada proporcionalmente.

Renovação

Estamos em processo avançado de renovação com a empresa ocupante dos 5º e 6º pavimentos da Torre Los Angeles com área de 2.031,44m². O processo encontra-se em fase de discussão de minuta contratual.

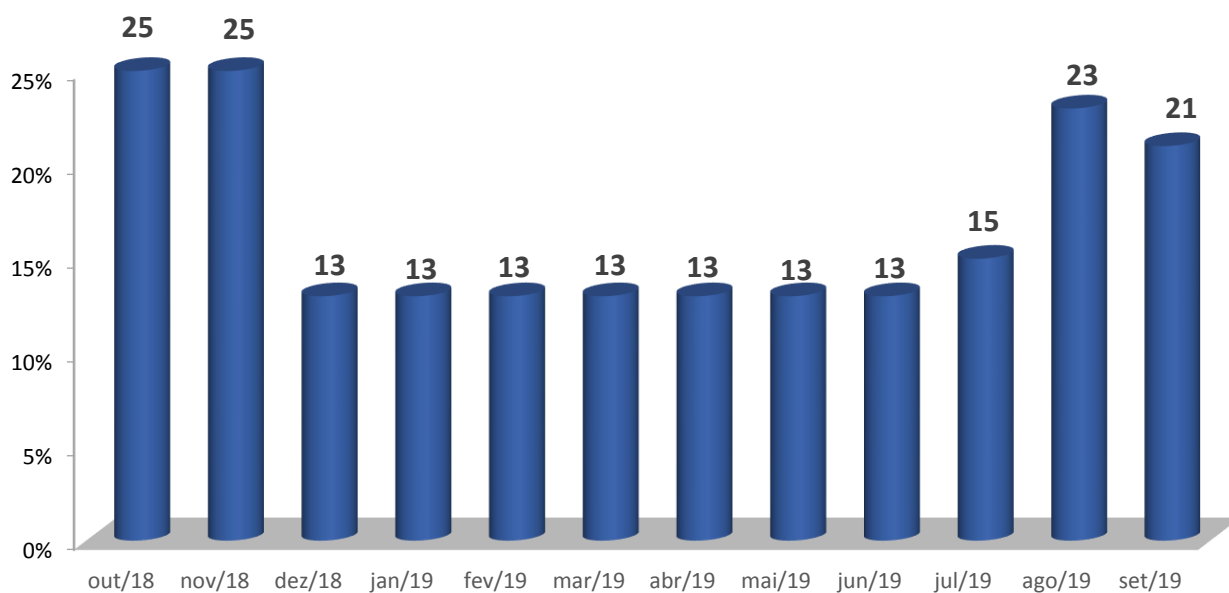
Iniciamos processo de renovação de contrato com a empresa ocupante do conjunto 51 com área de 507,86m² localizado no 5º pavimento (metade) da Torre New York. A negociação das bases comerciais encontra-se em fase inicial de discussão.

Ocupação

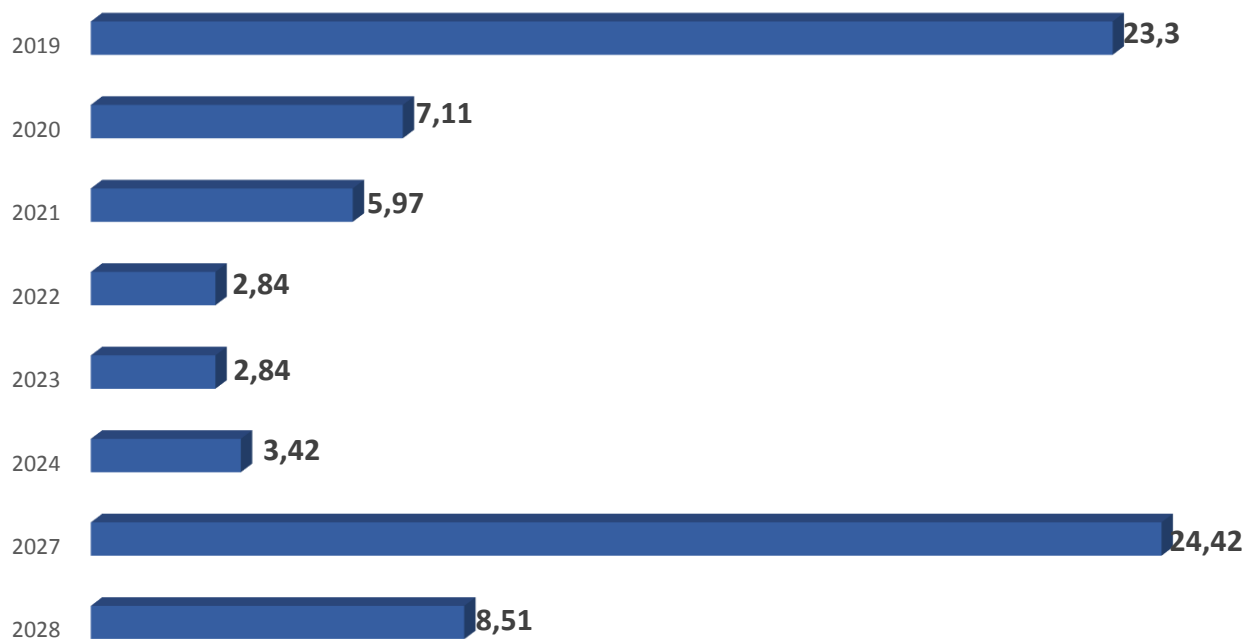
Conjunto	Andar	Área	Efetiva no Mês	Data de Rescisão
Torre New York				
192	19º (metade)	306,44	306,44	Disponível
41	4º (metade)	507,86	507,86	Disponível
51	5º (metade)	507,86	507,86	Disponível
71	7º (metade)	507,86	-	Sem data
72	7º (metade)	507,86	507,86	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	Disponível
191 e 192	19º	612,87	-	06/02/2020
201 e 202	20º	612,87	-	06/02/2020
Torre Los Angeles				
71, 72, 81, 82, 91 e 92	7º, 8º e 9º	3.047,16	3.047,16	Disponível
191 e 192	19º	612,87	612,87	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	Disponível
Área Total para Locação		9.465,11	7.731,51	
Área Total		35.810,92	35.810,92	
Vacância - projetada/efetiva		26,43%	21,59%	
Ocupação - projetada/efetiva		73,57%	78,41%	

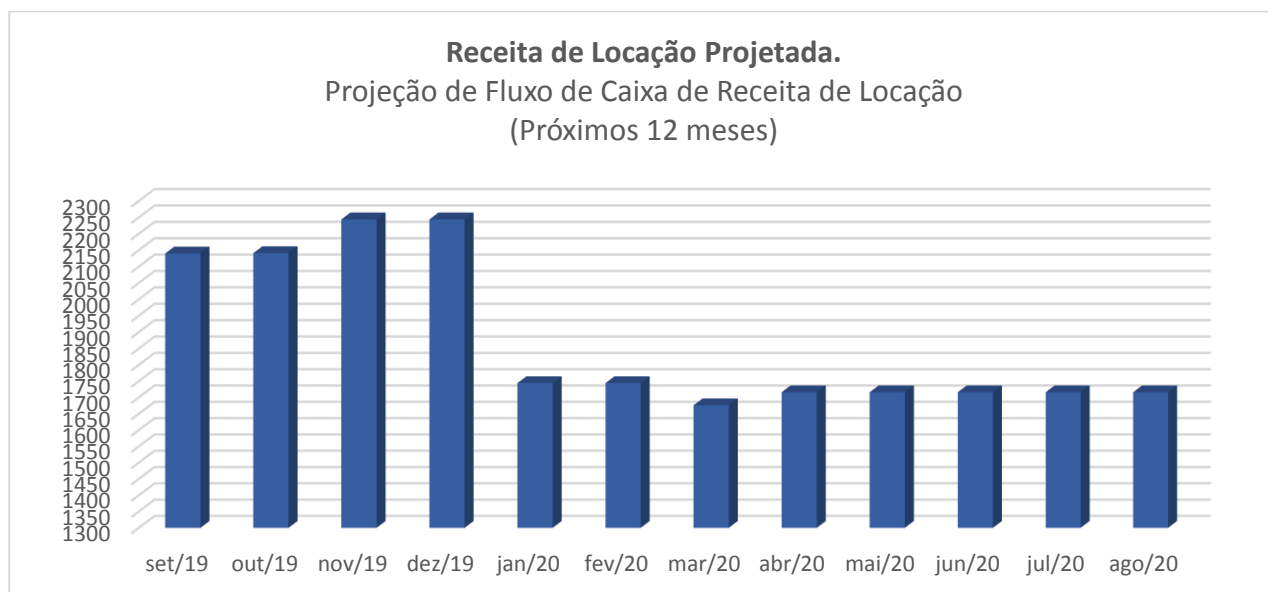


Taxa de Vacância m²



Cronograma Vencimentos de Contratos





A respeito do gráfico acima esclarecemos o que segue: **a)** a receita prevista para o período de setembro a dezembro de 2019 está impactada pelo recebimento das parcelas do acordo no âmbito da Ação Pauliana (item 10 abaixo), **b) novembro/19** - Término de carência e desconto de aluguéis; **c) janeiro/2020** - Término recebimento acordo Ação Pauliana, **d) março/2020** - Rescisão de Contrato; e **e) abril/2020** - Término de Carência de Aluguel.

Para efeito de melhor entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

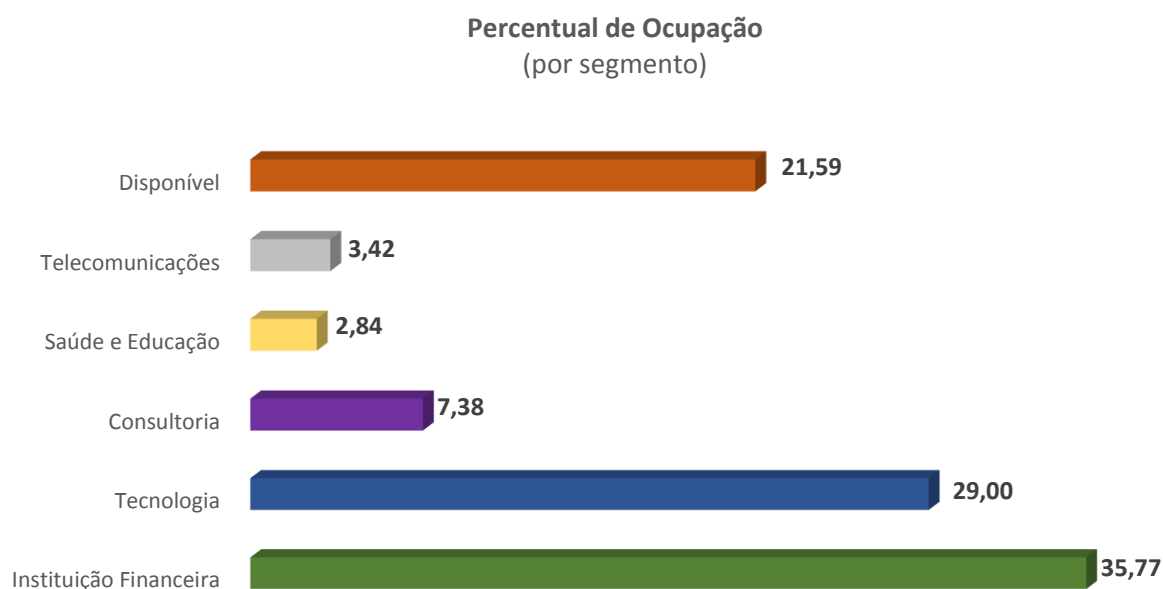
- 1) As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- 2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- 3) Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.

Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando as receitas brutas, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, na qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.



2 – OCUPANTES POR SEGMENTO:



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
01/08/2019	349,81	350,56	342,00	350,56	349,72	112	39.168,64
02/08/2019	359,79	379,50	359,79	377,00	369,27	226	83.455,02
05/08/2019	378,99	379,00	370,00	370,00	378,57	78	29.528,46
06/08/2019	370,01	378,50	370,00	378,50	374,85	14	5.247,90
07/08/2019	370,00	372,00	370,00	372,00	371,50	8	2.972,00
08/08/2019	372,00	372,00	370,02	370,02	370,25	182	67.385,50
09/08/2019	373,34	373,34	373,33	373,33	373,33	6	2.239,98
12/08/2019	376,66	376,66	365,01	365,60	369,03	20	7.380,60
14/08/2019	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	3	1.110,00
15/08/2019	370,00	370,00	366,66	366,66	368,08	33	12.146,64
16/08/2019	369,97	371,00	369,97	371,00	370,45	28	10.372,60
19/08/2019	371,02	371,02	371,02	371,02	371,02	1	371,02
20/08/2019	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	1	370,00
21/08/2019	373,33	373,33	360,00	360,00	360,70	218	78.632,60
22/08/2019	360,10	385,00	360,10	370,01	377,65	352	132.932,80
23/08/2019	376,00	378,00	363,50	363,50	370,74	48	17.795,52
26/08/2019	366,66	366,66	366,66	366,66	366,66	2	733,32
27/08/2019	367,67	367,67	366,67	366,67	366,92	4	1.467,68
28/08/2019	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	498	184.260,00
29/08/2019	374,44	375,00	374,44	375,00	374,83	10	3.748,30
30/08/2019	375,00	389,99	375,00	389,99	377,54	11	4.152,94



4 – Informações Contábeis – Posição em 31.08.2019:

Patrimônio Líquido: R\$ 282.208.413,22

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 376,2778

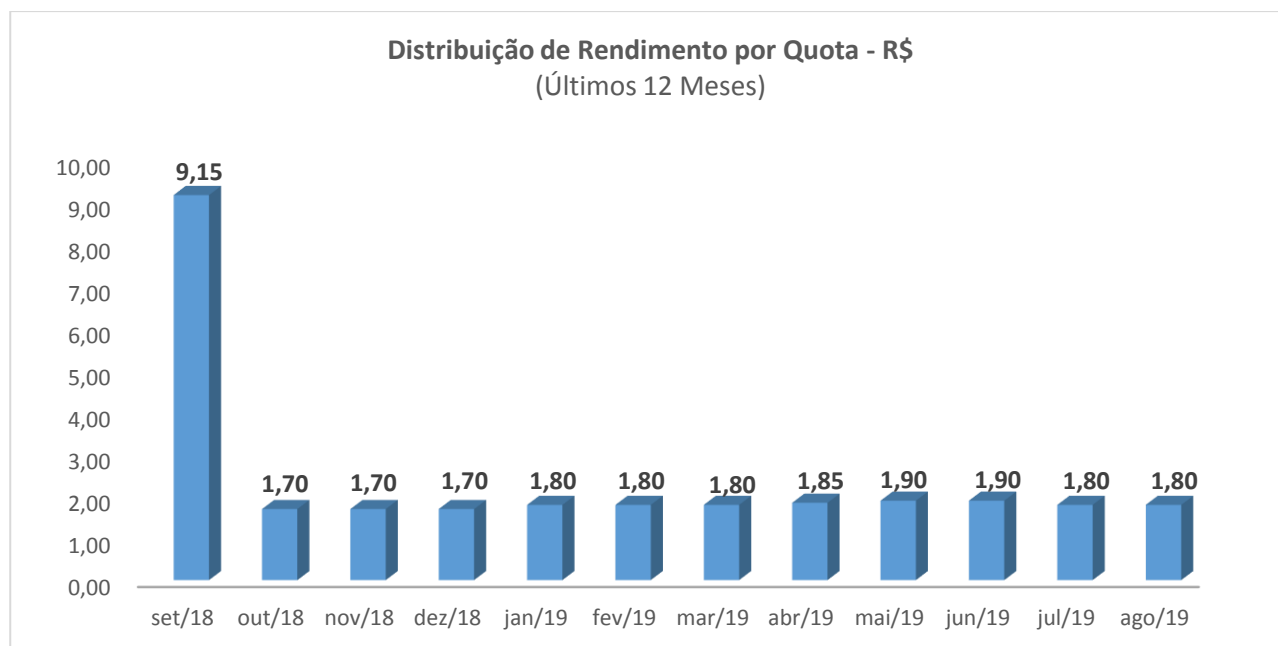
Variação da quota no mês: 0,74%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 1,22%

5 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/08/2019
- Data de Pagamento: 13/09/2019
- Rendimento por cota: R\$ 1,80
- Período de referência: Agosto/2019.

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.



No gráfico acima, a distribuição, de forma extraordinária, do rendimento de R\$ 9,15/por cota do mês de setembro/18 foi impactada pelo recebimento do crédito oriundo do acordo da fazenda cachoeira.



6 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de agosto de 2019 é de R\$ 6.369.970,44 conforme planilha abaixo:

Saldo total em dezembro/2018	4.932.727,51
Receita de aluguel	14.279.959,63
Receita de Aplicação Financeira	222.249,32
Receita de Juros e Multa	11.619,03
Distribuição de rendimentos	(10.893.426,22)
Condomínio de unidades não locadas	(878.118,93)
Taxa de Administração	(688.666,87)
IPTU de unidades não-locadas	(447.935,81)
Despesas de comissão	(288.997,43)
Despesas tributárias	(52.474,78)
Despesas com Taxa CVM	(27.066,48)
Taxa de custódia Bradesco	(23.246,28)
Despesas de auditoria	(15.000,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(12.155,43)
Taxa BM&FBovespa	(9.591,65)
Despesas de advogados	(6.291,81)
Taxa Anbima	(2.325,00)
Sub. Total	6.101.258,80
Investimentos	(798.148,51)
Adiantamento de terceiros	1.066.860,15
Saldo em agosto/2019	6.369.970,44

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, trata-se de parte do pagamento para 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. Tal benfeitoria dispensa a necessidade da Locatária em custear a aquisição e instalação de gerador próprio para sua operação.

O montante investido corresponde a R\$ 1.890.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais) cujo recurso foi obtido 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, tal importância não impactará, por não afetar o resultado operacional, a distribuição de rendimentos do Fundo.



O referido investimento reforça a política da administradora em manter o imóvel atualizado no que tange as melhorias e benfeitorias buscando atender as exigências demandadas pelo mercado.

7 – 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 civis, totalizam R\$ 274.581.743,00 - base dezembro de 2018.

Imóveis		Valor de Mercado em 2017	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2018
	Terrenos	101.749.000,00	16.136.190,32	177.885.190,32
Edifício New York	Edificações	76.913.000,00	1.435.276,34	78.348.276,34
Edifício Los Angeles	Edificações	76.913.000,00	1.435.276,34	78.348.276,34
Total		<u>255.575.000,00</u>	<u>19.006.743,00</u>	<u>274.581.743,00</u>
Resultado por cota		340,77	25,34	366,11

8 – 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

9 – Inadimplência:

Descrição	Saldo Anterior	Inadimplência	Pagamento	Saldo Atual
Aluguel	35.893,16	35.893,16	-35.893,16	35.893,16
Condomínio		11.808,67		11.808,67
IPTU	10.572,80	5.286,40	-10.572,80	5.286,40
TOTAL	46.465,96	52.988,23	-46.465,96	52.988,23

De acordo com a tabela acima a locatária realizou o pagamento do aluguel anterior, porém inadimpliu com o condomínio vencido em 08/08, aluguel vencido em 05/09, e IPTU vencido em 06/09.



10 – Processos de Interesse do Fundo:

Fato Relevante

A administradora publicou em 30/08/2019 Fato Relevante informando que recebeu proposta da Cláudia Saccomanno, 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 10º dia útil do mês subsequente.

O acordo foi devidamente homologado pela justiça e a ação pauliana ficará suspensa até o pagamento da última parcela, quando então será definitivamente extinta, pondo fim às discussões e encerrando este processo que se estendia por mais de 14 anos.

Íntegra do Fato Relevante contendo informações detalhadas do acordo está disponível nos sites: www.coinvalores.com.br e www.b3.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 mencionado acima, a Ação Pauliana ficará suspensa até o pagamento da última parcela do acordo, quando então 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.