

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

COIN

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

www.coinvalores.com.br



São Paulo, 10 de outubro 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 setembro tivemos visita de 4 (quatro) empresas interessadas na locação de 500m² a 3.000 m² de área no empreendimento.

Locação

Iniciamos negociação com empresa interessada na locação do 19º pavimento localizados na Torre Los Angeles com área total de 612,87m². A negociação encontra-se em fase de minuta contratual.

Iniciamos negociação com empresa interessada na locação de 507,86m² de área. A proposta comercial está em processo inicial de discussão.

Renovação

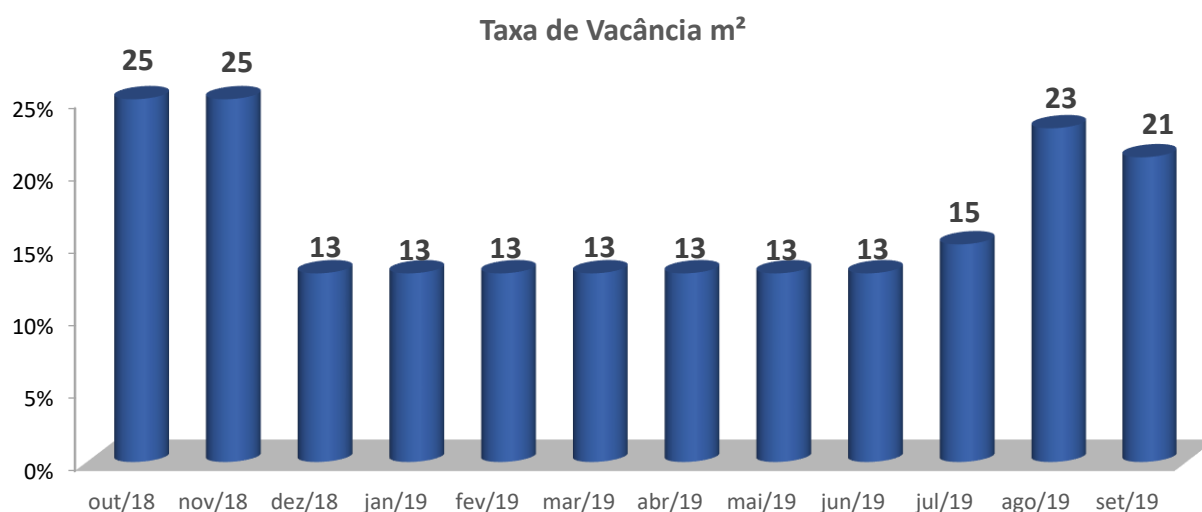
Concluímos a renovação do contrato de locação da empresa ocupante dos 5º e 6º pavimentos (área de 2.031,44m²) por um período de 5 (cinco) anos.



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.

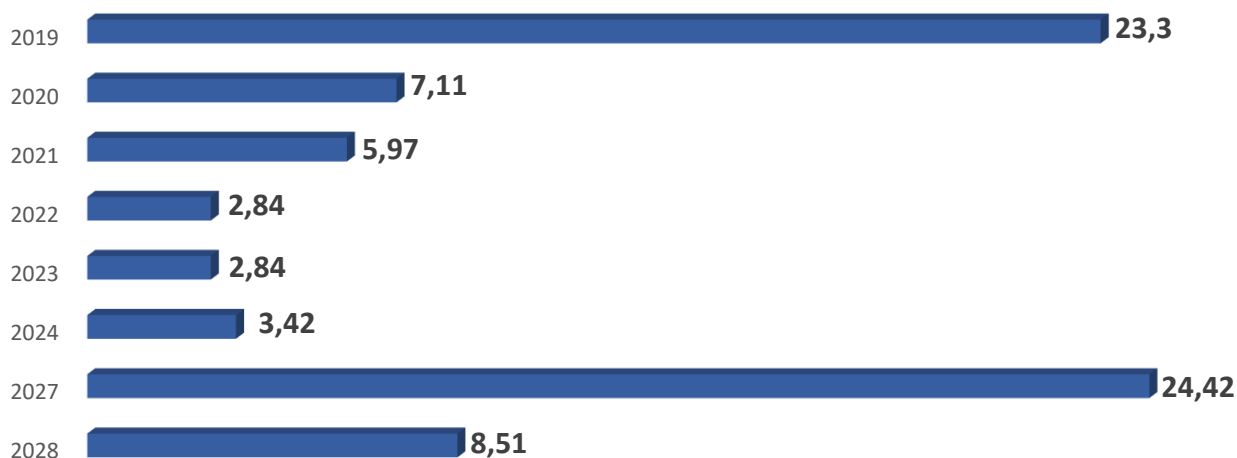
Ocupação

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%	



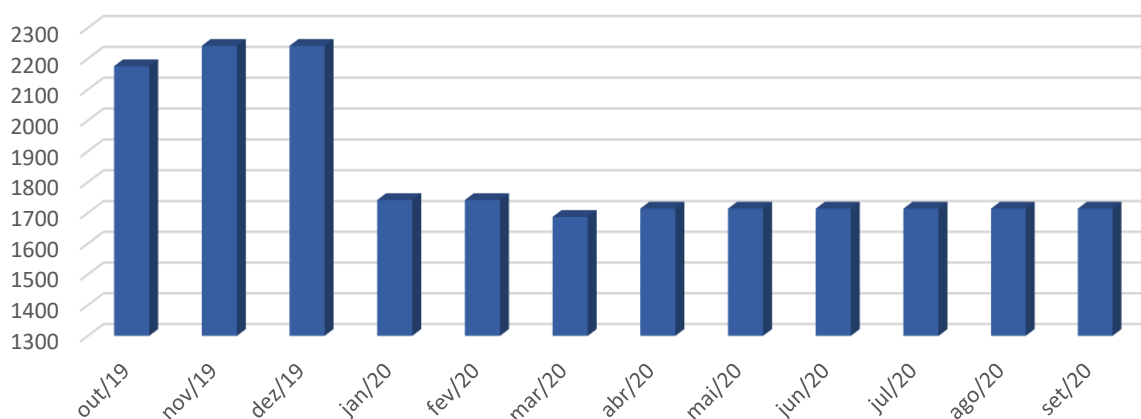


Cronograma Vencimentos de Contratos



Receita de Locação Projetada.

Projeção de Fluxo de Caixa de Receita de Locação
(Próximos 12 meses)



A respeito do gráfico acima esclarecemos o que segue: **a)** a receita prevista para o período de outubro 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;



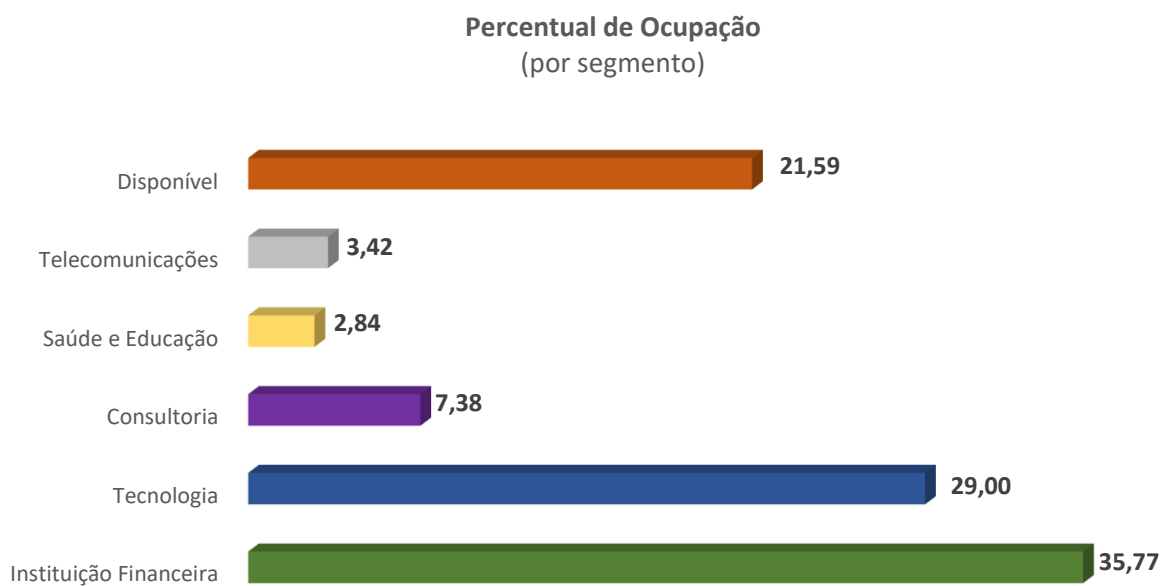
2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.

3) Não estamos considerando a 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
02/09/2019	387,99	389,99	387,99	389,99	389,10	9	3.501,90
03/09/2019	389,99	389,99	389,00	389,00	389,12	48	18.677,76
04/09/2019	389,99	400,00	382,00	400,00	390,85	232	90.677,20
05/09/2019	385,00	388,00	385,00	388,00	387,20	78	30.201,60
06/09/2019	391,00	392,00	391,00	392,00	391,85	67	26.253,95
09/09/2019	394,00	395,00	394,00	395,00	394,11	145	57.145,95
10/09/2019	393,50	393,50	390,00	390,00	391,70	12	4.700,40
11/09/2019	395,10	396,00	395,10	396,00	395,96	25	9.899,00
12/09/2019	396,00	396,00	396,00	396,00	396,00	87	34.452,00
13/09/2019	396,00	396,00	393,80	393,80	394,96	16	6.319,36
16/09/2019	393,80	393,80	390,00	390,00	392,66	37	14.528,42
17/09/2019	393,33	393,33	390,00	390,00	390,71	14	5.469,94
18/09/2019	393,00	393,00	390,00	390,00	391,66	9	3.524,94
19/09/2019	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	3	1.170,00
20/09/2019	390,00	396,66	390,00	396,66	393,33	4	1.573,32
23/09/2019	396,00	397,10	396,00	397,10	396,72	7	2.777,04
24/09/2019	390,01	390,01	383,00	383,00	385,02	24	9.240,48
25/09/2019	383,34	396,50	383,34	385,00	391,90	34	13.324,60
26/09/2019	386,66	387,00	385,00	385,00	386,69	10	3.866,90
27/09/2019	396,01	396,01	395,89	395,90	395,90	9	3.563,10
30/09/2019	395,90	396,00	395,90	396,00	395,93	58	22.963,94

4 – Informações Contábeis – Posição em 30.09.2019:

Patrimônio Líquido: R\$ 281.695.835,22

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 375,5944

Variação da quota no mês: -0,18%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,46%

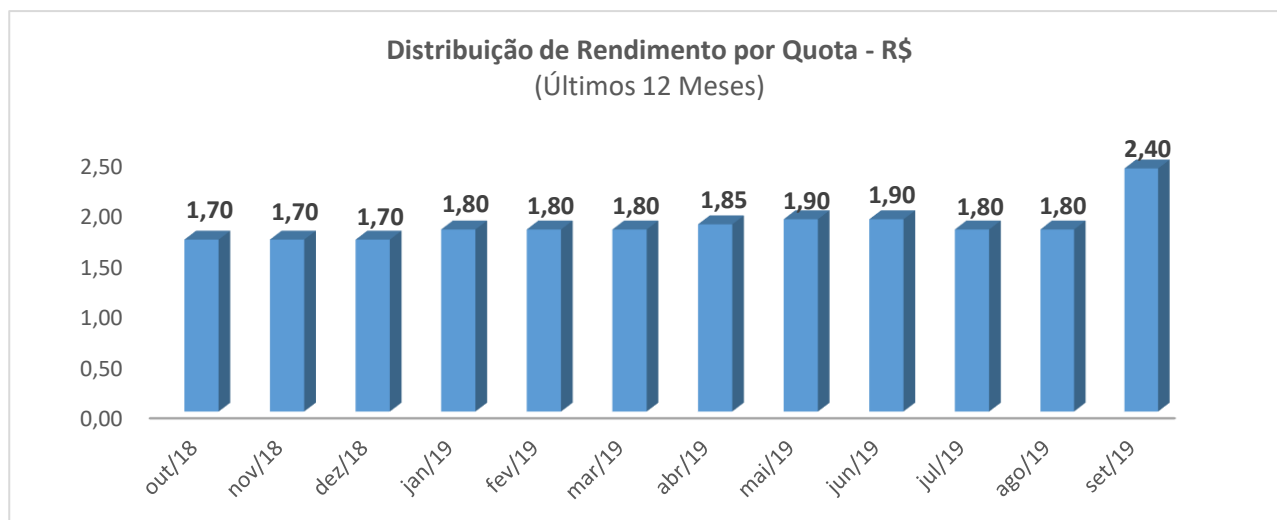
5 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/09/2019
- Data de Pagamento: 14/10/2019
- Rendimento por cota: R\$ 2,40
- Período de referência: Setembro/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.



6 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 30 de setembro de 2019 é de R\$ 6.402.107,90 conforme planilha abaixo:

Saldo total em dezembro/2018		4.932.727,51
Receita de aluguel		16.314.833,61
Receita de Aplicação Financeira		251.775,66
Receita de Juros e Multa		71.545,88
Distribuição de rendimentos		(12.239.478,82)
Condomínio de unidades não locadas		(1.086.052,43)
Taxa de Administração		(819.099,71)
IPTU de unidades não-locadas		(496.701,88)
Despesas de comissão		(337.935,62)
Despesas de advogados		(202.943,09)
Despesas tributárias		(55.621,61)
Despesas com Taxa CVM		(27.066,48)
Taxa de custódia Bradesco		(26.111,18)
Despesas de auditoria		(15.000,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(12.667,54)
Taxa BM&FBovespa		(9.591,65)
Taxa Anbima		(2.325,00)
Sub. Total		6.240.287,65
Investimentos		(1.004.883,51)
Adiantamento de terceiros		1.166.703,76
Saldo em setembro/2019		6.402.107,90



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
Condomínio	11.808,67			11.808,67
IPTU	10.572,80			10.572,80
TOTAL	58.274,63	0,00	0,00	58.274,63

De acordo com a tabela acima a locatária está inadimplente 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.