

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 19 de outubro de 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

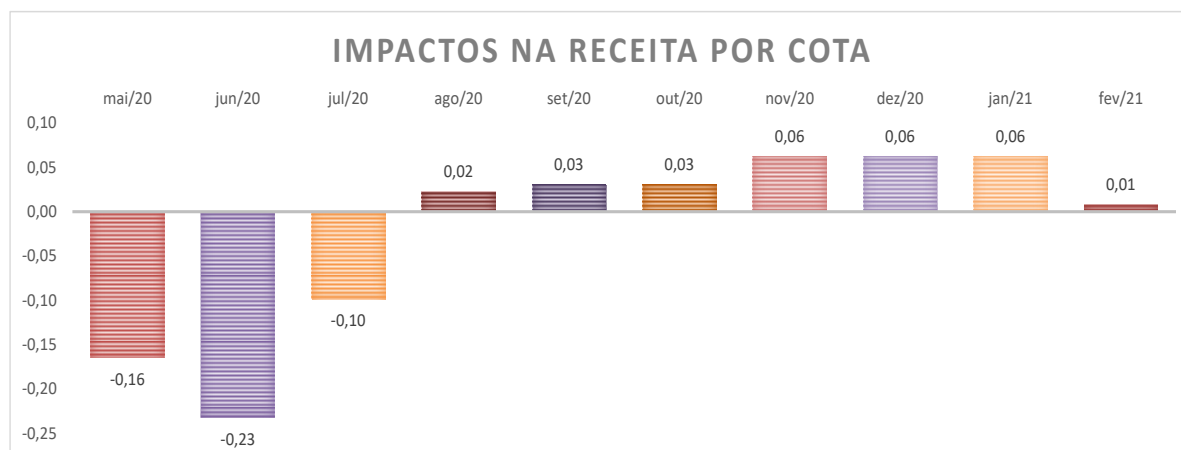
O Fundo foi constituído em 1º de maio de 1998 e iniciou suas operações em 15 de julho de 1999 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tendo como objetivo captar recursos com o público investidor para incorporar os Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas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



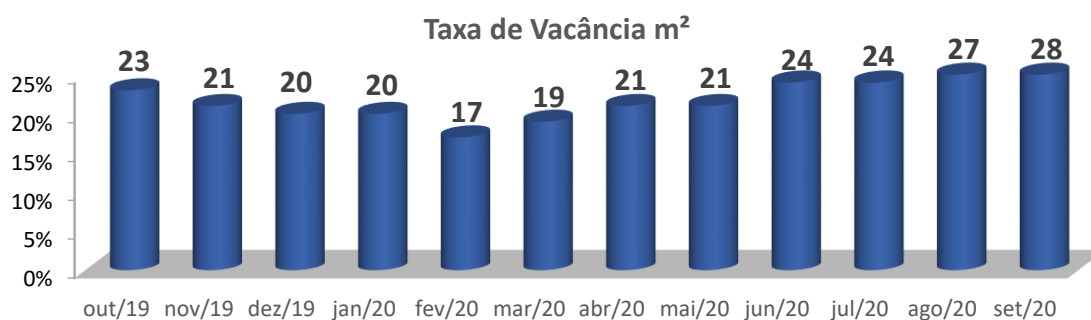
3 – Processo de locação / Desocupação

No mês de setembro não tivemos visitas.



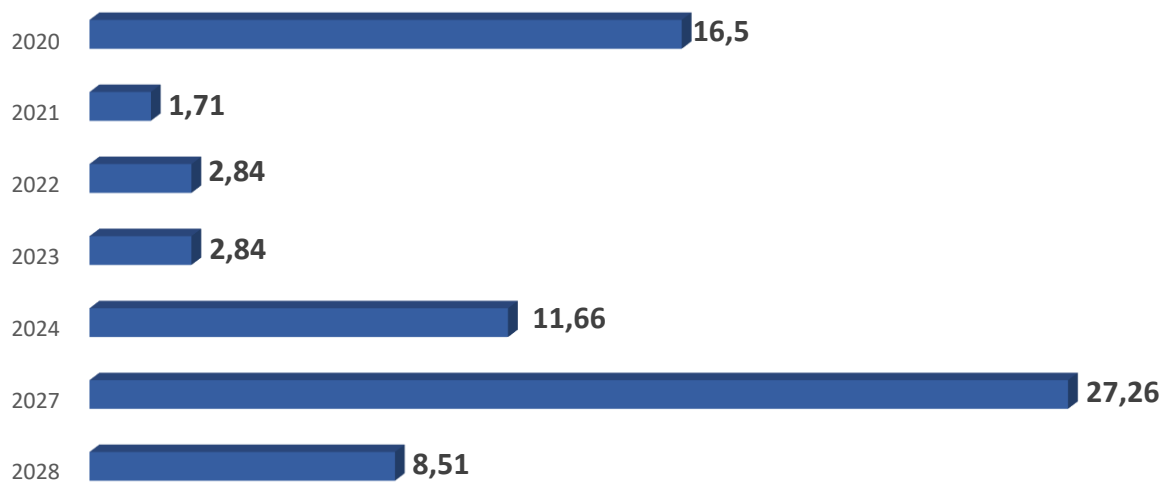
A locatária ocupante do conjunto 52, metade do 5º pavimento da Torre New York concretizou a devolução do imóvel em 01/09/20. Por se tratar de rescisão antecipada do contrato a empresa terá que pagar a multa rescisória proporcional de 3 alugueres.

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	19º	306,44	306,44	306,44	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	612,87	Disponível
Área total disponível - NY			6.207,93	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	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	0,00	612,87	06/12/2020
Área total disponível - LA			4.062,88	9.359,66	
Área Total para Locação			10.270,81	15.567,59	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			28,68%	43,47%	
Ocupação			71,32%	56,53%	



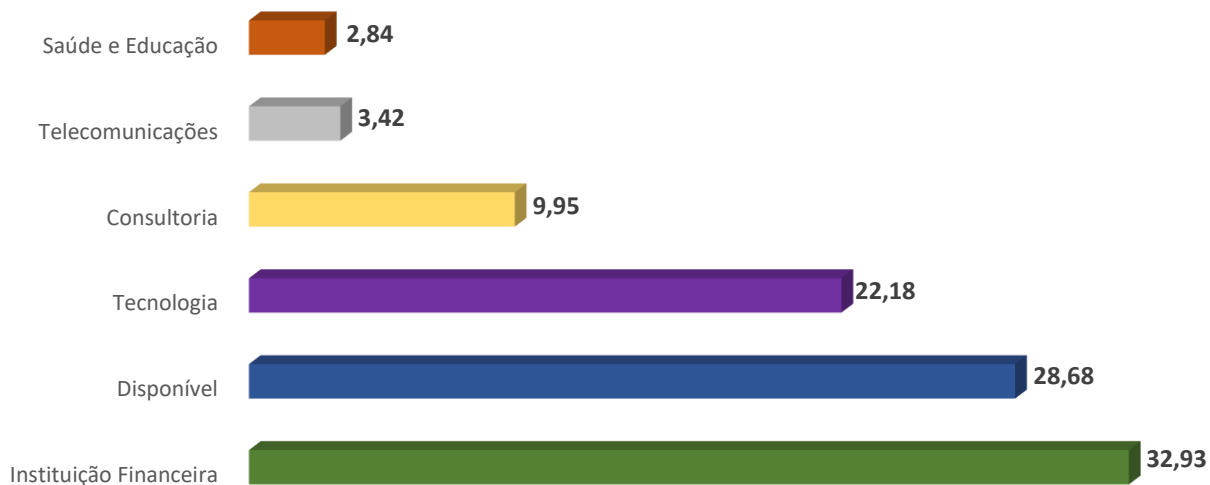


Cronograma Vencimentos de Contratos



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\$
01/09/2020	310,50	310,50	306,03	307,11	308,35	65	20.042,75
02/09/2020	309,01	310,10	307,50	310,10	309,21	22	6.802,62
03/09/2020	314,99	315,00	314,99	315,00	314,99	10	3.149,90
04/09/2020	310,50	314,60	310,50	314,60	313,06	8	2.504,48
08/09/2020	310,60	317,60	310,50	317,60	310,71	38	11.806,98
09/09/2020	315,00	315,00	315,00	315,00	315,00	22	6.930,00
11/09/2020	313,50	319,93	310,50	319,93	312,78	14	4.378,92
14/09/2020	319,97	319,97	312,00	312,00	312,58	50	15.629,00
15/09/2020	312,00	317,09	310,00	317,09	313,08	51	15.967,08
16/09/2020	316,50	316,50	310,61	311,50	312,87	9	2.815,83
17/09/2020	312,00	326,82	310,00	316,20	319,95	4470	1.430.176,50
18/09/2020	324,89	324,89	311,16	314,49	318,45	345	109.865,25
21/09/2020	312,50	312,50	312,00	312,00	312,25	10	3.122,50
22/09/2020	320,90	320,95	311,21	311,21	314,87	150	47.230,50
23/09/2020	312,00	312,00	311,80	311,80	311,96	6	1.871,76
24/09/2020	320,00	320,00	310,01	312,00	315,56	429	135.375,24
25/09/2020	310,50	310,50	307,53	307,53	309,69	26	8.051,94
28/09/2020	310,00	310,00	299,50	300,00	301,32	359	108.173,88
29/09/2020	303,00	307,99	292,00	292,00	294,69	287	84.576,03
30/09/2020	292,50	309,98	292,00	309,98	301,56	309	93.182,04

6 – Informações Contábeis – Posição em 30.09.2020:

Patrimônio Líquido: R\$ 310.439.991,10

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 413,9199

Variação da quota no mês: 0,04%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,84%

7 – Distribuição de Rendimentos:

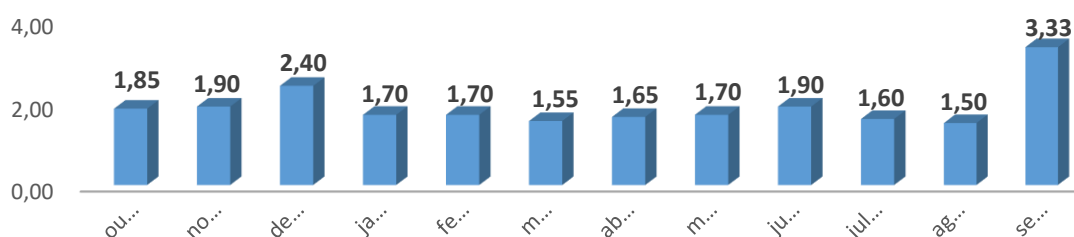
- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/09/2020
- Data de Pagamento: 15/10/2020
- Rendimento por cota: R\$ 3,33



- Período de referência: setembro/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)



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
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%
set-20	R\$ 309,98	-0,65%	3,33	1,07%	R\$ 413,92	0,04%	0,80%
Total últimos 12		-24,40%		6,67%		10,17%	5,74%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	0,07%
Mensal	0,16%		Mensal	0,17%		No mês	0,43%



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 30 de setembro de 2020 é de R\$ 5.946,973,93 conforme planilha abaixo:

Saldo total em dezembro/2019	5.623.358,82
Receita de aluguel	16.796.365,51
Receita de Aplicação Financeira	85.891,12
Distribuição de rendimentos	(11.735.008,79)
Condomínio de unidades não locadas	(1.728.482,55)
Taxa de Administração	(760.669,59)
IPTU de unidades não-locadas	(731.533,49)
Despesas de comissão	(159.827,89)
Despesas de advogados	(292.367,83)
Despesas tributárias	(29.034,83)
Despesas com Taxa CVM	(27.066,48)
Taxa de custódia Bradesco	(27.857,55)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(16.993,84)
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)
Sub. Total	6.955.498,78
Investimentos	(836.083,64)
Adto por conta de terceiros	(172.441,21)
Saldo em setembro/2020	5.946.973,93

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 concretizou a devolução do conjunto conforme mencionado no item 3 do presente relatório e estamos finalizando a formalização da rescisão o qual contempla o pagamento das verbas rescisórias bem como do valor referente a esta inadimplência.

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, foi distribuído em 15 de outubro de 2020, juntamente com o rendimento apurado no mês de setembro/20, aos detentores de cotas emitidas pelo Fundo com posição no último dia útil do mês de setembro.

A íntegra Fato Relevante, contendo maiores detalhes do processo, pode ser acessada através dos sites da B3 www.B3.com.br e Administradora 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.