

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MAIO DE 2021



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 16 de junho 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 – Processo de locação

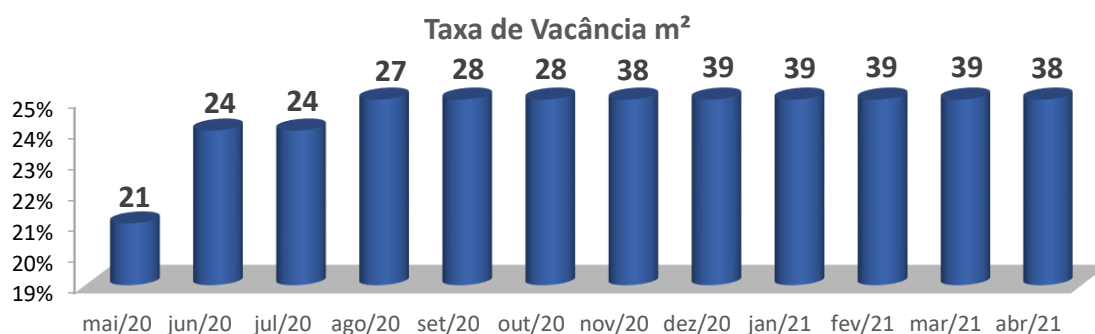
Informamos que a devolução dos 14º/15º andares (duplex) com área de 1.636,75m² localizados na Torre Los Angeles, que estava prevista para ocorrer no dia 05 deste mês, foi prorrogada para 05/06/2022.

Em maio tivemos a visita de uma empresa interessada na locação de 1.015,72m². Além disso, também observamos um aumento das sondagens. O aumento das visitas e sondagens, também verificados no início deste mês, continua apontando para uma melhora do mercado, com as empresas iniciando ou retomando seus projetos de expansão, consolidação, ou mesmo avaliando possibilidades de redução de custo. Neste cenário entendemos que o ativo está muito bem posicionado no mercado, pois trata-se de um imóvel AAA, possui excelente localização, está muito bem conservado, possui benfeitorias que destoam dos seus concorrentes e tem um custo de locação bem competitivo, condições que o coloca em uma posição privilegiada para atender as novas demandas, bem como aquelas que ficaram represadas no passado e no início deste ano.

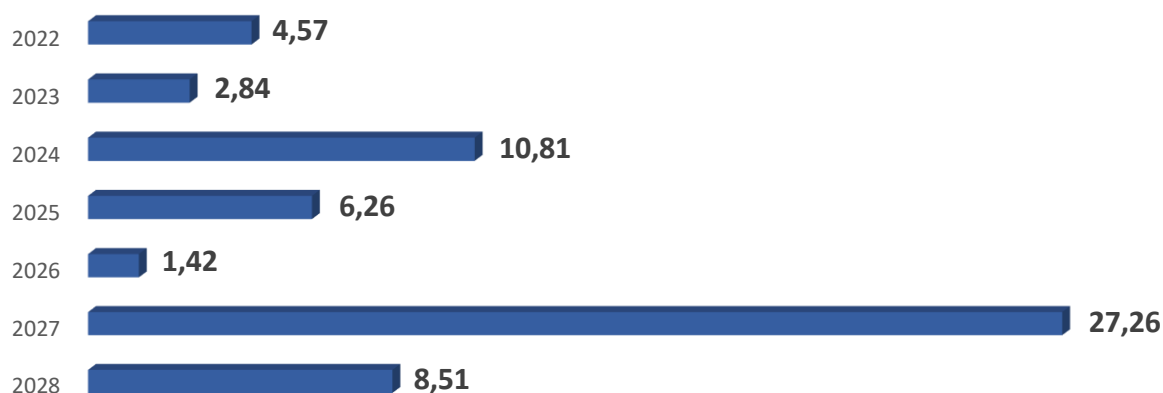


Vale lembrar que iniciamos o ano de 2021 com a expectativa de retomada dos processos de locação, que estavam estagnados ao longo do ano de 2020, todavia, com o prolongamento da crise sanitária provocada pela segunda onda do COVID-19, as empresas novamente postergaram seus processos decisórios, e o mercado voltou a ficar estagnado, principalmente entre o período de março a abril de 2021. Por outro lado, os últimos três trimestres registraram elevados índices de absorção líquida negativa. Apesar disso, como mencionamos acima, o mercado dá sinais de melhora, aliás, há uma expectativa de antecipação do processo de vacinação. Diante deste cenário nossa expectativa para o próximo semestre é de retomada dos processos de locação e consequente redução da vacância. Claro que a situação ainda inspira muito cuidado e insegurança, sobretudo com o receio de que haja uma terceira onda, o que frustraria as perspectivas de melhora.

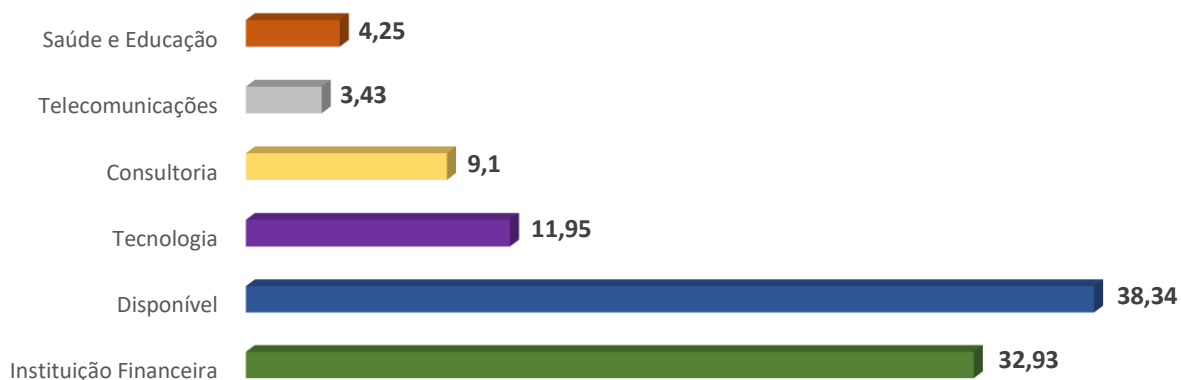
Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
Torre New York - NY					
42	4º	507,86	507,86	507,86	Disponível
51	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
52	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
71 e 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	<u>612,87</u>	<u>612,87</u>	Disponível
Área total disponível - NY			6.006,50	6.006,50	
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	05/06/2022
161 e 162	16º	612,87	<u>612,87</u>	<u>612,87</u>	Disponível
Área total disponível - LA			7.722,91	9.359,66	
Área Total para Locação			13.729,41	15.366,16	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			38,34%	42,91%	
Ocupação			61,66%	57,09%	



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Percentual de Ocupação % (por segmento)



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/05/2021	288,79	288,79	270,03	270,52	274,57	369	101.316,33
04/05/2021	270,52	270,60	270,52	270,58	270,58	42	11.364,36
07/05/2021	271,00	273,00	271,00	271,00	271,11	108	29.279,88
10/05/2021	271,00	271,00	269,98	269,98	270,33	12	3.243,96
11/05/2021	269,98	269,98	269,00	269,00	269,20	19	5.114,80
12/05/2021	269,00	269,00	265,00	265,02	266,49	23	6.129,27
13/05/2021	265,03	265,03	264,99	264,99	265,00	408	108.120,00
14/05/2021	264,00	264,00	260,01	264,00	263,20	10	2.632,00
17/05/2021	265,00	265,00	248,02	248,50	249,73	457	114.126,61
18/05/2021	250,01	259,99	248,50	259,69	249,27	73	18.196,71
19/05/2021	249,01	259,95	240,16	245,00	246,47	604	148.867,88
20/05/2021	246,01	246,47	245,00	245,00	245,19	61	14.956,59
21/05/2021	246,00	255,00	245,01	245,01	246,50	10	2.465,00
24/05/2021	246,00	259,90	246,00	257,00	253,76	5	1.268,80
25/05/2021	255,00	255,00	255,00	255,00	255,00	16	4.080,00
27/05/2021	257,00	257,00	251,53	251,53	255,04	13	3.315,52
28/05/2021	250,00	251,99	250,00	251,99	250,14	29	7.254,06
31/05/2021	250,00	265,00	249,89	264,91	261,46	420	109.813,20

4 – Informações Contábeis – Posição em 31.05.2021:

Patrimônio Líquido: R\$ 336.149.327,91

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 448,1991

Variação da quota no mês: 0,00%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,27%

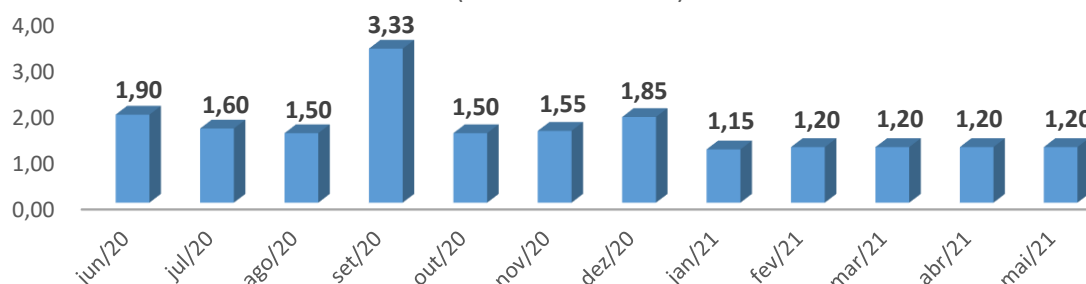
5 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/05/2021
- Data de Pagamento: 15/06/2021
- Rendimento por cota: R\$ 1,20
- Período de referência: maio/2021.

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.

6– 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
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%
jan-21	R\$ 295,00	-10,57%	1,15	0,39%	R\$ 448,78	0,12%	0,26%
fev-21	R\$ 273,05	-7,44%	1,20	0,44%	R\$ 448,97	0,04%	0,27%
mar-21	R\$ 270,00	-1,12%	1,20	0,44%	R\$ 448,26	-0,16%	0,27%
abr-21	R\$ 289,99	7,40%	1,20	0,41%	R\$ 448,18	-0,02%	0,27%
mai-21	R\$ 264,91	-8,65%	1,20	0,45%	R\$ 448,20	0,00%	0,27%
Total últimos 12		-17,65%		7,37%		8,30%	5,29%
	DI			Selic			IFIX
Ano	3,40%		Ano	3,50%		12 meses	5,97%
Mensal	0,28%		Mensal	0,29%		No mês	-1,56%

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.



7 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de maio de 2021 é de R\$ 3.949.780,54 conforme planilha abaixo:

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	3.790.061,00	4.899.659,31
Receita de aluguel	1.549.691,86	7.306.834,86
Receita de multa rescisória	-	39.740,28
Receita de Aplicação Financeira	12.888,57	35.365,57
Receita Total	1.562.580,43	7.381.940,71
Condomínio de unidades não locadas	(278.963,89)	(1.481.896,05)
IPTU de unidades não-locadas	(144.307,51)	(583.014,36)
Taxa de administração	(70.939,99)	(357.433,76)
Taxa de custódia Bradesco	(3.954,23)	(18.926,33)
Despesas de advogados	(3.583,33)	(12.050,00)
Despesas tributárias	(3.442,41)	(8.679,46)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(507,53)	(9.562,63)
Conservação e manutenção de bens	-	(31.152,57)
Taxa de anuidade B3	-	(10.328,06)
Auditoria	-	(7.750,00)
Despesas com taxa CVM		(24.059,10)
Taxa Anbima		(965,00)
Despesa Total	(505.698,89)	(2.545.817,32)
Distribuição de rendimentos	(897.162,00)	(4.947.613,22)
Sub Total	3.949.780,54	4.788.169,48
Investimentos		(463.398,00)
Outros valores não operacionais	-	(374.990,94)
Saldo de caixa final dos períodos	3.949.780,54	3.949.780,54

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.

8 - Investimentos

De acordo com a política da administradora em manter o imóvel atualizado no que tange as melhorias e benfeitorias, objetivando atender as exigências demandadas pelo mercado, bem como, eventuais reduções de custos nas despesas condominiais, o fundo vem realizando investimentos. Nos últimos dois anos foram investidos R\$ 3.296.578,66 em melhorias que englobaram 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. Cabe ressaltar que a última parcela do investimento envolvendo a aquisição e instalação de novo sistema de acesso foi paga em abril/21, desta forma, não há mais parcelas a pagar oriundas dos investimentos.

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

9 – 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 8 acima.

10 – 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

**11 – 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 falência. A empresa concretizou a devolução do imóvel em 10/06/2020, o jurídico do Fundo entrou com a interposição no processo comunicando divergências em relação ao crédito apresentado pelo administrador judicial, resta agora, aguardar a publicação da relação parcial dos credores para que o jurídico possa impugnar o valor do crédito junto ao juízo competente. A respeito da Locatária ocupante do conjunto 52, trata-se de aluguel vencido em maio/20, a empresa concretizou a devolução do conjunto e as partes firmaram acordo para rescisão do contrato e quitação das verbas rescisórias bem como do valor referente a esta inadimplência. O acordo consiste na utilização do recurso aplicado pela locatária desde o início do contrato a título de garantia locatícia na modalidade de caução em dinheiro, contudo, estávamos aguardando a homologação do acordo em juízo, fato que se concretizou agora, assim, seguiremos com a baixa da garantia para consequente quitação dos débitos.

12 – 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.