

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 12 de dezembro 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 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.

1 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO / RENOVAÇÃO

No mês de novembro tivemos visita de 5 (cinco) empresas interessadas na locação de 1.000m² a 3.000 m² de área no empreendimento.

Locação

A negociação com empresa interessada na locação de 507,86m² de área, avançou. As condições comerciais da proposta estão acordadas, o processo encontra-se em fase de discussão da minuta.

A proposta comercial com empresa interessada no 9º pavimento da Torre Los Angeles com área de 1.015,72m² continua em fase inicial de negociação.

Iniciamos negociação com empresa interessada no 7º, 8º e 9º pavimentos da Torre Los Angeles com área de 3.047,16m². A proposta comercial encontra-se em fase de discussão.



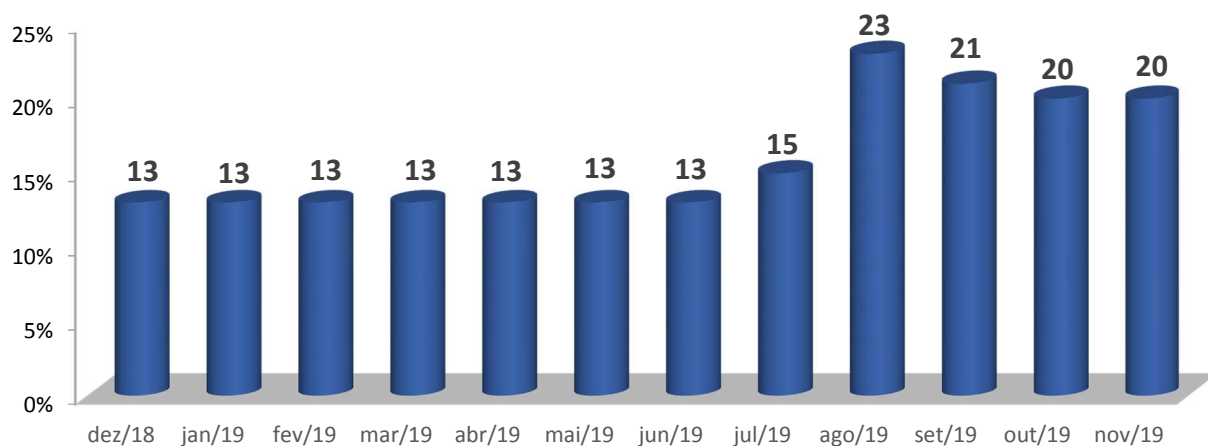
Renovação

A renovação de contrato com a empresa ocupante do conjunto 52 com área de 507,86m² localizado no 5º pavimento (metade) da Torre New York foi concluída. O contrato possui vigência de 5 anos com término previsto para 31/10/2024.

Ocupação

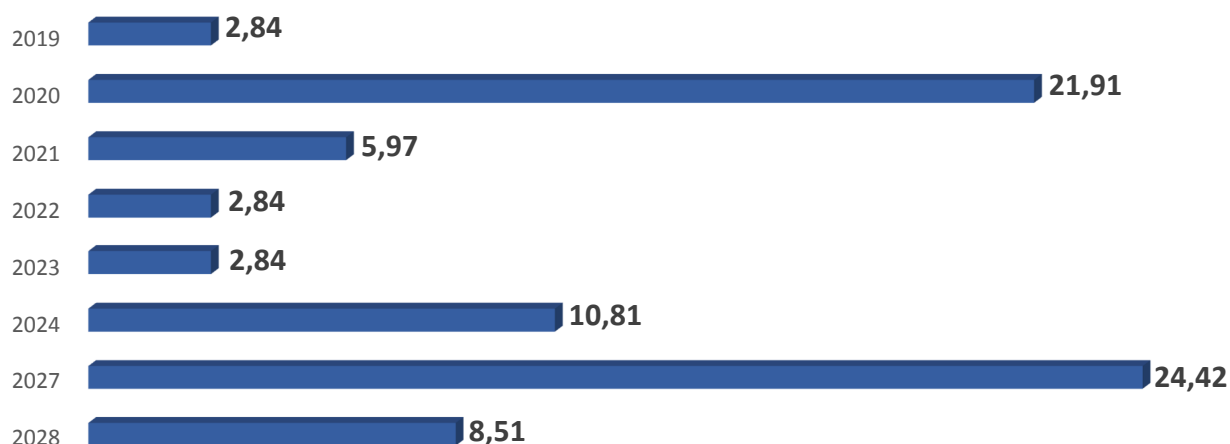
Conjunto	Andar	Área	Efetiva no Mês	Data de Rescisão
Torre New York				
192	19º (metade)	306,44	306,44	Disponível
41	4º (metade)	507,86	507,86	Disponível
51	5º (metade)	507,86	507,86	Disponível
71	7º (metade)	507,86	-	Sem data
72	7º (metade)	507,86	507,86	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	Disponível
191 e 192	19º	306,44	-	06/02/2020
201 e 202	20º	612,87	-	06/02/2020
Torre Los Angeles				
11 e 12, 121 e 142, 161 e 162	1º, 12º a 14º/15º e 16º	5.296,50	-	04/06/2020
71, 72, 81, 82, 91 e 92	7º, 8º e 9º	3.047,16	3.047,16	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	Disponível
Área Total para Locação		13.842,31	7.118,64	
Área Total		35.810,92	35.810,92	
Vacância - projetada/efetiva		38,65%	19,88%	
Ocupação - projetada/efetiva		61,35%	80,12%	

Taxa de Vacância m²





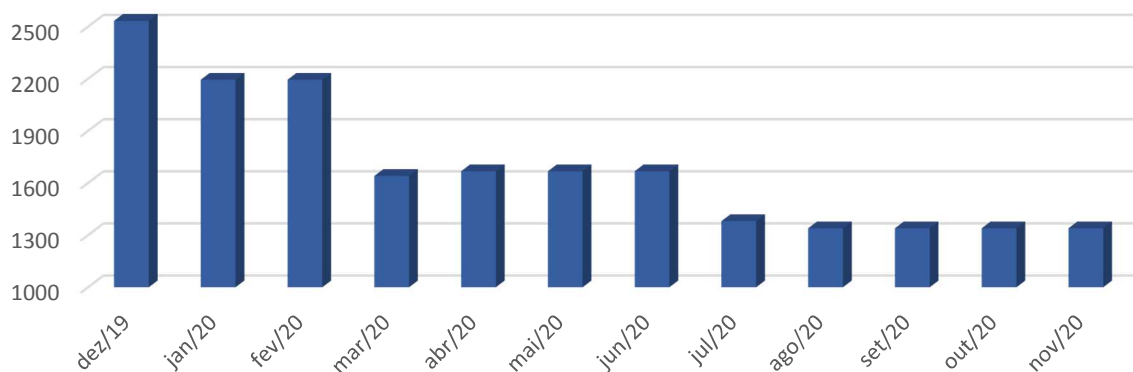
Cronograma Vencimentos de Contratos



Obs. Para entendimento do gráfico acima, a empresa que devolverá 5.296,5m² de área previsto para 04/06/2020 foi reclassificada para 2020.

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) dezembro/19:** A projeção de receita de dezembro/19 está impactada pela expectativa de recebimento dos aluguéis inadimplidos no mês anterior por um locatário bem como pelo recebimento da parcela do acordo da ação de garantia de renda mínima conforme Fato relevante publicado em 21/11/2019; **b) janeiro/20** - Término de carência; **c) março/20** - Rescisão de contrato bem como redução da receita em razão do término do acordo da ação de garantia de renda mínima cuja última parcela está prevista para ser recebida em fev/20; **d) abril/20** - Término de Carência de Aluguel; **e) julho/20** - Rescisão de contrato.

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;

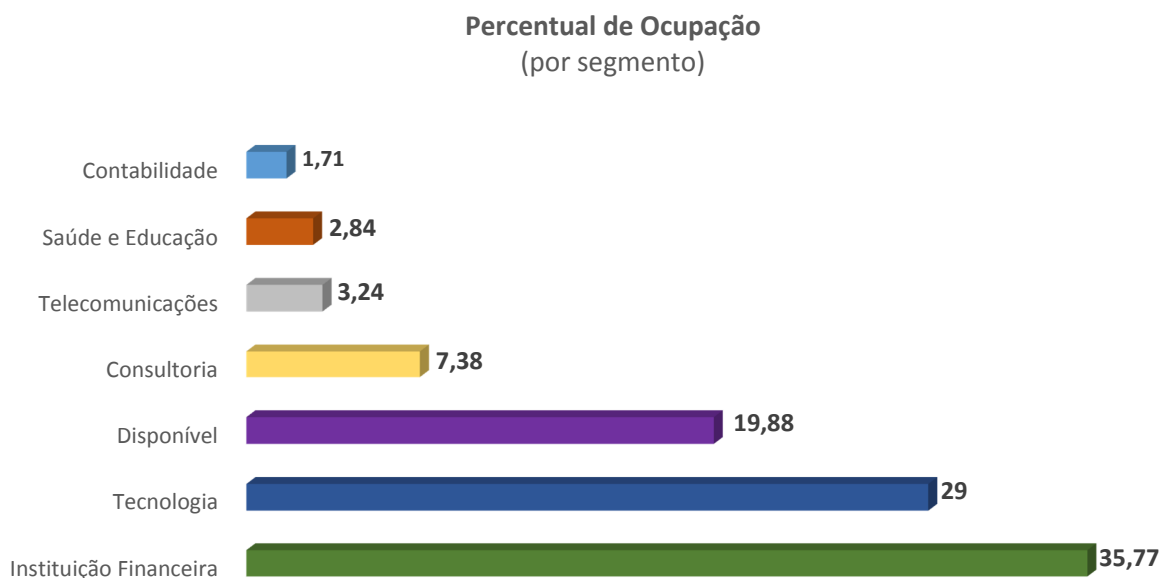
2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.

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
01/11/2019	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00	3	1.215,00
04/11/2019	405,00	405,00	395,07	400,00	400,53	35	14.018,55
05/11/2019	404,90	404,90	397,12	397,12	399,12	15	5.986,80
07/11/2019	391,25	399,92	391,20	399,92	393,70	28	11.023,60
08/11/2019	397,99	404,99	397,00	404,99	399,23	375	149.711,25
11/11/2019	395,00	400,00	395,00	396,00	396,94	262	103.998,28
12/11/2019	396,10	396,10	396,00	396,00	396,04	124	49.108,96
13/11/2019	395,99	398,00	395,99	398,00	396,11	619	245.192,09
14/11/2019	400,01	408,00	398,00	398,00	398,90	102	40.687,80
18/11/2019	398,02	399,99	398,02	399,99	398,38	16	6.374,08
19/11/2019	401,99	402,00	400,00	400,00	400,40	39	15.615,60
21/11/2019	400,00	406,99	400,00	406,90	401,25	105	42.131,25
22/11/2019	406,88	406,88	400,00	404,96	401,21	93	37.312,53
25/11/2019	405,99	408,00	400,00	400,10	407,86	1032	420.911,52
26/11/2019	400,04	400,04	400,04	400,04	400,04	1	400,04
27/11/2019	400,01	403,13	400,00	403,00	400,94	36	14.433,84
28/11/2019	403,00	403,00	400,00	402,99	401,00	39	15.639,00
29/11/2019	408,98	419,99	408,98	419,99	410,19	65	26.662,35

4 – Informações Contábeis – Posição em 30.11.2019:

Patrimônio Líquido: R\$ 281.823.144,69

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 375,7641

Variação da quota no mês: 0,01%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,52%

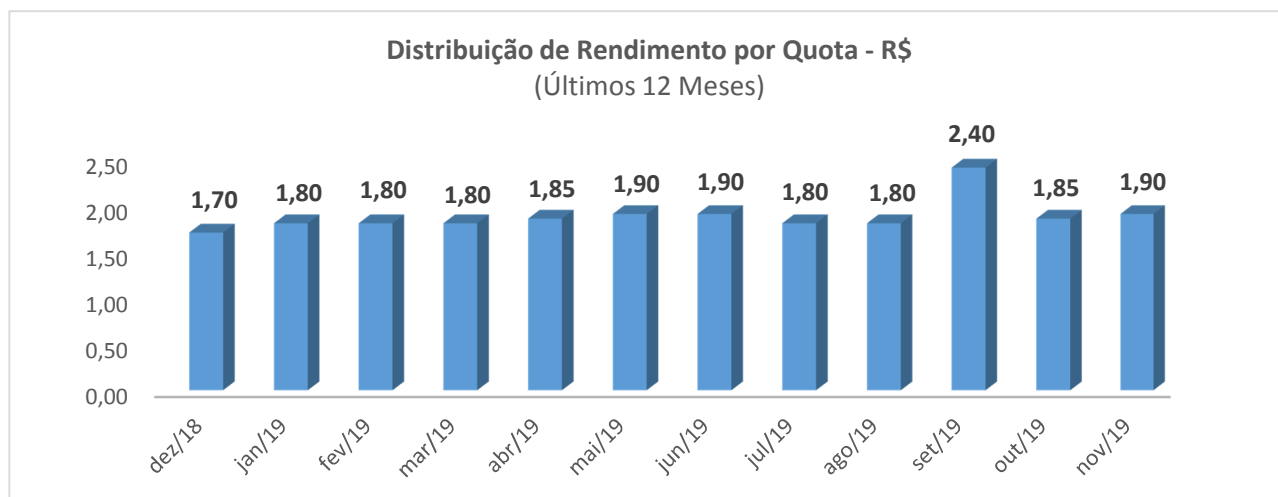
5 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/11/2019
- Data de Pagamento: 13/12/2019
- Rendimento por cota: R\$ 1,90
- Período de referência: Novembro/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 – Rentabilidade:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA							
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-19	R\$ 370,00	11,77%	1,80	0,49%	R\$ 372,55	0,03%	0,48%
fev-19	R\$ 361,00	-2,43%	1,80	0,50%	R\$ 372,50	-0,02%	0,48%
mar-19	R\$ 382,99	6,09%	1,80	0,47%	R\$ 372,68	0,05%	0,48%
abr-19	R\$ 360,00	-6,00%	1,85	0,51%	R\$ 372,88	0,05%	0,50%
mai-19	R\$ 346,02	-3,88%	1,90	0,55%	R\$ 373,04	0,04%	0,51%
jun-19	R\$ 361,00	4,33%	1,90	0,53%	R\$ 373,20	0,04%	0,51%
jul-19	R\$ 370,00	2,49%	1,80	0,49%	R\$ 373,49	0,08%	0,48%
ago-19	R\$ 389,99	5,40%	1,80	0,46%	R\$ 376,28	0,75%	0,48%
set-19	R\$ 396,00	1,54%	2,40	0,61%	R\$ 375,59	-0,18%	0,64%
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%
Total Ano		26,87%		5,64%		0,90%	5,70%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,90%		Ano	5,00%		Ano	22,91%
Mensal	0,38%		Mensal	0,39%		Mensal	3,52%

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 30 de novembro de 2019 é de R\$ 5.325.624,03 conforme planilha abaixo:

Saldo total em dezembro/2018	4.932.727,51
Receita de aluguel	19.557.646,70
Receita de Aplicação Financeira	302.384,11
Receita de Juros e Multa	71.545,88
Distribuição de rendimentos	(15.417.692,69)
Condomínio de unidades não locadas	(1.439.034,08)
Taxa de Administração	(992.646,42)
IPTU de unidades não-locadas	(587.131,87)
Despesas de comissão	(386.873,82)
Despesas de advogados	(208.588,92)
Despesas tributárias	(70.060,85)
Despesas com Taxa CVM	(36.088,64)
Taxa de custódia Bradesco	(31.989,06)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(16.403,79)
Despesas de auditoria	(15.000,00)
Taxa BM&FBovespa	(9.591,65)
Despesa de avaliação de ativo	(4.000,00)
Taxa Anbima	(3.100,00)
Sub. Total	5.646.102,41
Investimentos	(1.325.441,51)
Adiantamento de terceiros	1.004.963,13
Saldo em novembro/2019	5.325.624,03

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 (um 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.

8 – 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		255.575.000,00	19.006.743,00	274.581.743,00
Resultado por cota		340,77	25,34	366,11

9 – 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

10 – Inadimplência:

Descrição	Saldo Anterior	Inadimplência	Pagamento	Saldo Atual
Aluguel	0,00	481.894,79		481.894,79
Condomínio	12.189,38		-12.189,38	0,00
IPTU	5.286,40		-5.286,40	0,00
TOTAL	17.475,78	481.894,79	-17.475,78	481.894,79

O ocupante dos andares, 1º, 2º, 3º, 8º ao 14º pavimento da Torre New York e 3º e 4º da Torre Los Angeles, maior ocupante do empreendimento, inadimpliu com parte dos aluguéis vencidos em



outubro, novembro e dezembro e 2019 totalizando a importância de R\$ 481.894,00 valor citado na tabela acima (valor não corrigido). Cabe esclarecer que a maior parte da inadimplência corresponde ao aluguel vencido neste mês. A administradora notificou o locatário sobre referida inadimplência, de forma que, ao persistir a inadimplência, a administradora tomará as demais medidas cabíveis para cobrança do débito bem como publicará Fato Relevante ao mercado.

11 – Processos de Interesse do Fundo:

Fato Relevante

A administradora publicou em 30/08/2019 Fato Relevante informando que recebeu proposta da devedora, ré da ação paulina derivada da ação de cobrança relativa a Garantia de Renda Mínima, de pagamento ao Fundo de R\$ 2.000.000,0 (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.

A propósito do acordo em 31 de outubro de 2019 a administradora publicou Fato Relevante informando a inadimplência da devedora em relação a parcela 2/4 vencida em outubro/2019. Foi concedido um prazo de 5 (cinco) dias úteis para sanar tal pendência, ocorre que, superado tal prazo, a devedora, por meio de contato com a administradora, informou que estará regularizando a inadimplência nos próximos dias.

Em 21 de novembro de 2019, dando prosseguimento ao informado no parágrafo acima, a devedora informou que houve um desequilíbrio em seu fluxo de caixa motivo pelo qual apresentou novas datas para pagamento do acordo postergando o vencimento das parcelas para 20/12/19, 20/01 e 20/02 de 2020 sob pena de rescisão do acordo com imediata retomada da fase de cumprimento de sentença pelo valor corrigido acrescidos dos juros legais. A presente informação, bem como demais detalhes, constam do Fato Relevante publicado ao mercado em 21/11/2019 o qual pode ser acessado 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 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.