

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 11 de fevereiro 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:

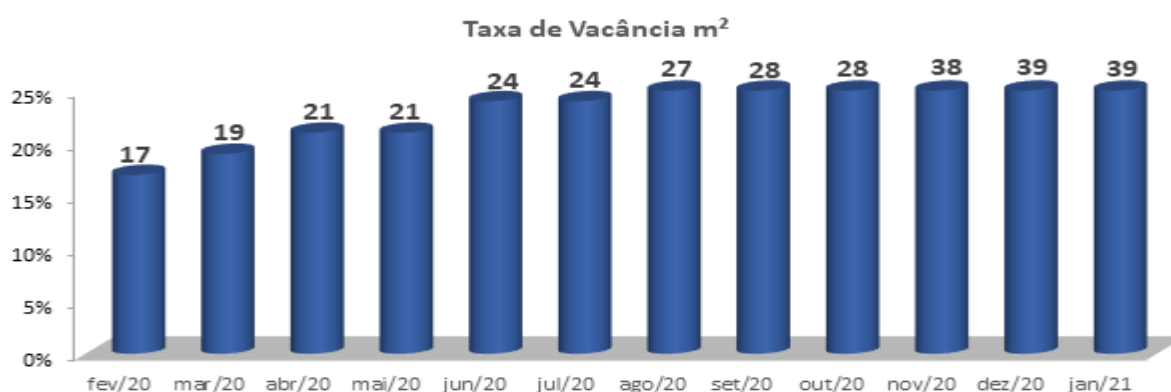
- ✓ Localização privilegiada situado na Av. Francisco Matarazzo – Barra Funda, 1.500, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo às principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros 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

No mês de janeiro/21 tivemos a visita de uma empresa buscando área de 400m².

A locação com empresa interessada na área de 507m² avançou, as partes chegaram a um acordo quanto às condições comerciais e o processo encontra-se em fase de discussão da minuta contratual.

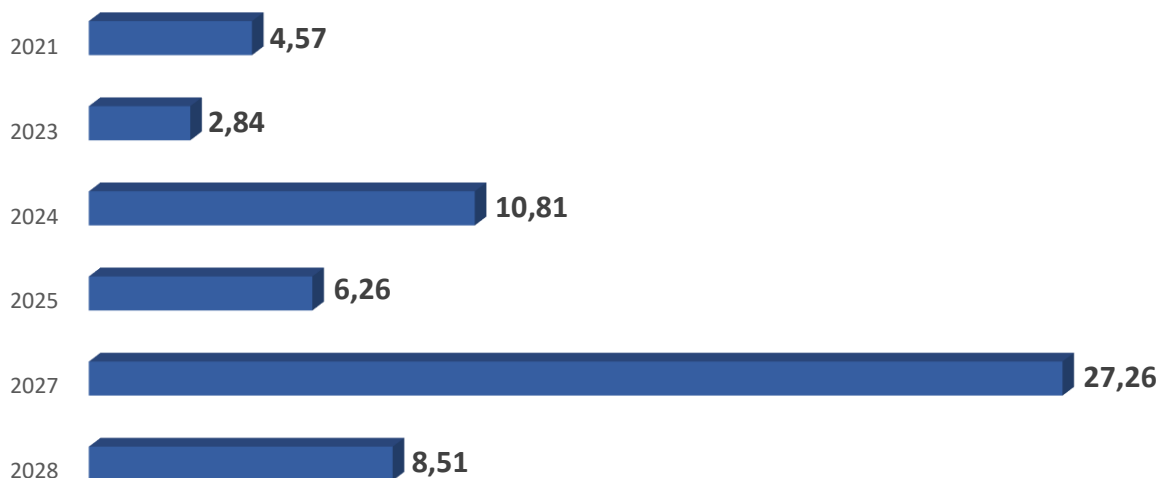
O mercado ainda está muito impactado pelo advento da pandemia do COVID-19 que tem gerado muita insegurança, e como consequência, o processo decisório está mais lento. Em geral as empresas estão estudando todas as possibilidades e aguardando uma melhor definição quanto superação da pandemia, o que depende da evolução do processo de vacinação.





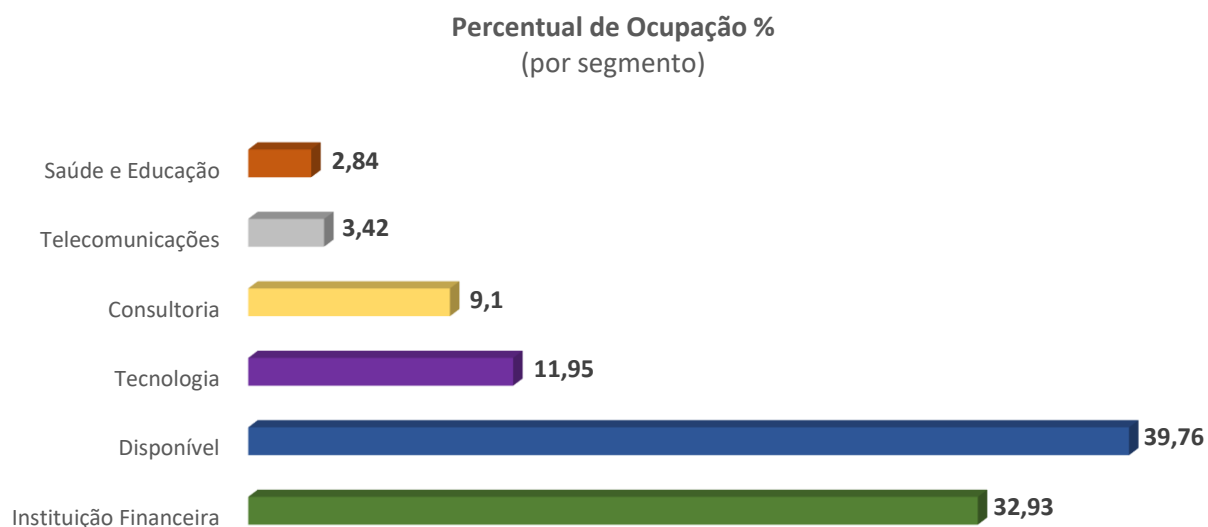
Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
Torre New York - NY					
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
51	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
52	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
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 e 192	19º	612,87	612,87	612,87	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	612,87	Disponível
Área total disponível - NY			6.514,36	6.514,36	
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	05/06/2021
161 e 162	16º	612,87	612,87	612,87	Disponível
Área total disponível - LA			7.722,91	9.359,66	
Área Total para Locação			14.237,27	15.874,02	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			39,76%	44,33%	
Ocupação			60,24%	55,67%	

Cronograma Vencimentos de Contratos %





3 – Ocupantes por segmento:



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
05/01/2021	319,99	319,99	298,24	298,24	303,14	58	17.582,12
06/01/2021	298,24	300,00	298,24	299,03	299,25	55	16.458,75
07/01/2021	314,99	314,99	299,03	299,03	310,04	52	16.122,08
08/01/2021	313,79	313,80	312,99	312,99	313,39	4	1.253,56
11/01/2021	313,00	313,00	298,03	301,61	299,80	24	7.195,20
12/01/2021	301,00	306,99	298,07	298,07	300,00	51	15.300,00
13/01/2021	300,25	304,94	300,00	304,94	300,53	12	3.606,36
15/01/2021	304,06	304,10	300,00	303,50	302,44	25	7.561,00
18/01/2021	300,50	300,50	298,49	298,56	299,50	23	6.888,50
19/01/2021	299,97	299,97	284,56	294,01	290,78	77	22.390,06
20/01/2021	302,63	302,66	302,63	302,66	302,64	2	605,28
21/01/2021	302,68	302,68	302,68	302,68	302,68	5	1.513,40
22/01/2021	304,09	304,10	300,01	300,01	303,85	140	42.539,00
26/01/2021	301,51	301,51	291,17	291,17	296,37	50	14.818,50
27/01/2021	300,00	304,10	294,05	294,05	299,73	7	2.098,11
28/01/2021	299,99	304,10	295,99	295,99	301,67	47	14.178,49
29/01/2021	295,63	304,10	290,00	295,00	294,85	158	46.586,30



5 – Informações Contábeis – Posição em 31.01.2021:

Patrimônio Líquido: R\$ 336.587.594,83

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 448,7834

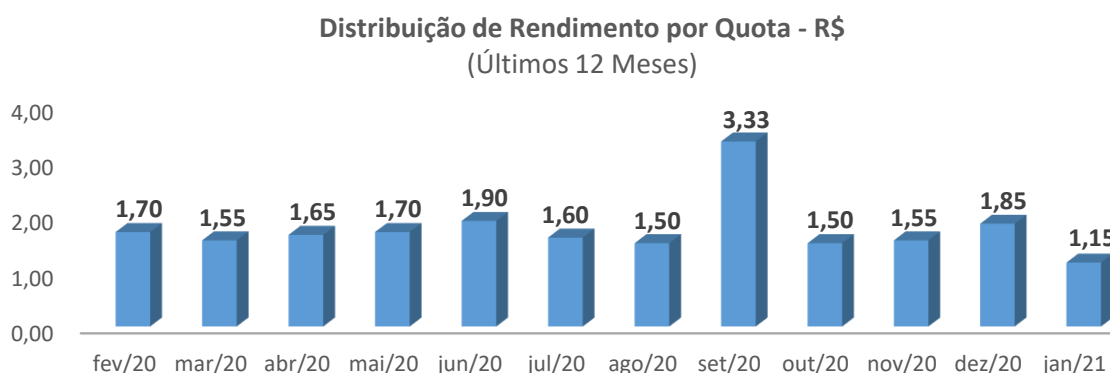
Variação da quota no mês: 0,12%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,37%

6 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/01/2021
- Data de Pagamento: 12/02/2021
- Rendimento por cota: R\$ 1,15
- Período de referência: janeiro/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.



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.



7– 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
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%
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%
Total últimos 12		-27,69%		7,57%		8,60%	5,84%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-6,43%
Mensal	0,15%		Mensal	0,16%		No mês	0,32%

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.

8 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de janeiro de 2021 é de R\$ 4.917.649,93 conforme planilha abaixo:



Saldo de caixa em dezembro de 2020	4.899.659,31
Receita de aluguel	1.784.572,25
Receita de multa rescisória	13.246,76
Receita de Aplicação Financeira	11.757,04
Receita Total	1.809.576,05
Condomínio de unidades não locadas	(304.772,00)
Taxa de Administração	(83.008,43)
Despesas com Taxa CVM	(12.029,55)
Despesas tributárias	(3.137,90)
Taxa de custódia Bradesco	(2.884,55)
Despesas de advogados	(2.666,67)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(525,73)
Despesa Total	(409.024,83)
Distribuição de rendimentos	(1.382.560,60)
Saldo de caixa em janeiro de 2021	4.917.649,93

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

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 maior parte do investimento já foi paga nos exercícios anteriores, restando apenas 2 parcelas no valor de R\$ 231.699,00 cada uma, relativas à aquisição do sistema de controle de acesso, que serão pagas nos próximos meses.

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 9 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	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 6º 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 judiciais 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 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, desde do início do contrato, pela locatária a título de garantia locatícia na modalidade de caução em dinheiro, contudo, para baixa da garantia e consequente quitação dos débitos, devemos aguardar a homologação do acordo junto ao juízo.

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



Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca
Relatório da Administração – Janeiro de 2021



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.