

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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 14 de novembro 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 outubro tivemos visita de 2 (duas) empresas interessadas na locação de 500m² a 2.000 m² de área no empreendimento.

Conforme informado no Fato Relevante divulgado no dia 08 de Novembro de 2019, a empresa ocupante dos conjuntos 11, 12, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 161 e 162 localizados nos 1º, 12º, 13º, 14º/15º e 16º pavimentos da Torre Los Angeles com área de 5.296,50m² decidiu não renovar, por igual período, o contrato de locação com vencimento em 05/12/2019, porém, a locação será prorrogada por um período de 6 (seis) meses a contar da data de vencimento do contrato, com possibilidade de devolução parcial durante a prorrogação. A íntegra do Fato Relevante contendo mais detalhes, inclusive o impacto por cota no fluxo de caixa do Fundo, está disponível nos seguintes links: <https://www.coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/agua-branca> e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=65642>



Locação

Em outubro/19 foi concretizada a locação dos conjuntos 191 (área 306,44m²) e 192 (área de 306,43m²) da Torre Los Angeles totalizando área 612,87m². Foram formalizados dois contratos com duas empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, porém com razão social e CNPJ distintos, sendo que cada empresa locou um conjunto. Os contratos possuem vigência de 5 (cinco) anos. O acréscimo no fluxo de caixa, após período de carência e pagamento de comissão, será de aproximadamente R\$ 0,07/por cota.

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.

Iniciamos negociação com empresa interessada no 9º pavimento da Torre Los Angeles com área de 1.015,72m². A proposta comercial encontra-se e fase inicial de discussão.

Renovação

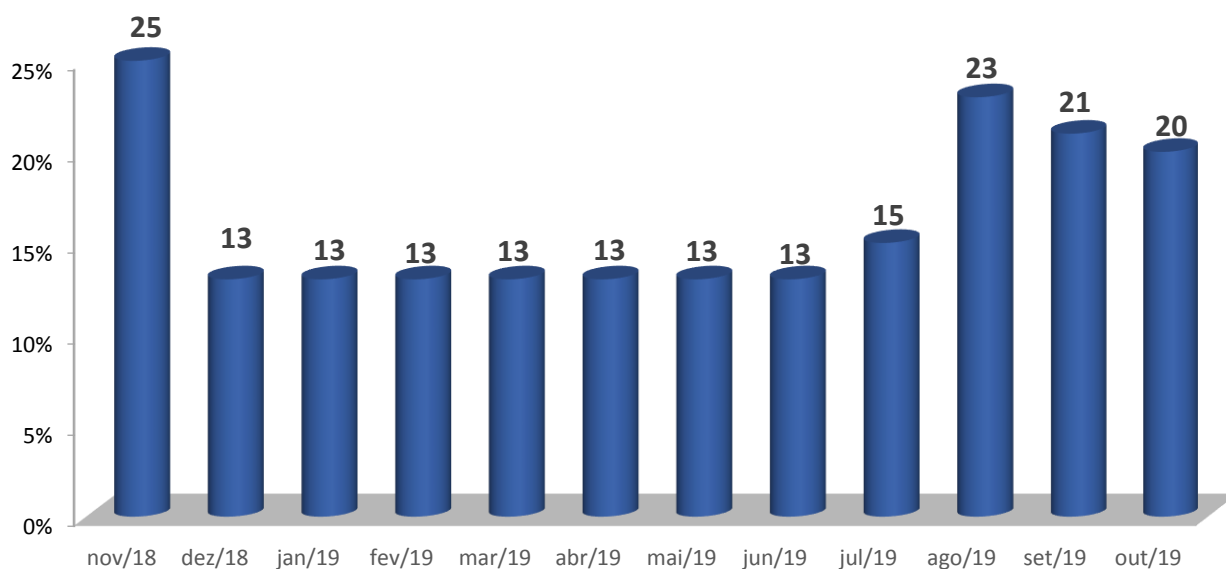
Iniciamos processo de renovação de contrato com a empresa ocupante do conjunto 52 com área de 507,86m² localizado no 5º pavimento (metade) da Torre New York. A negociação das bases comerciais encontra-se em fase inicial de discussão.

Ocupação

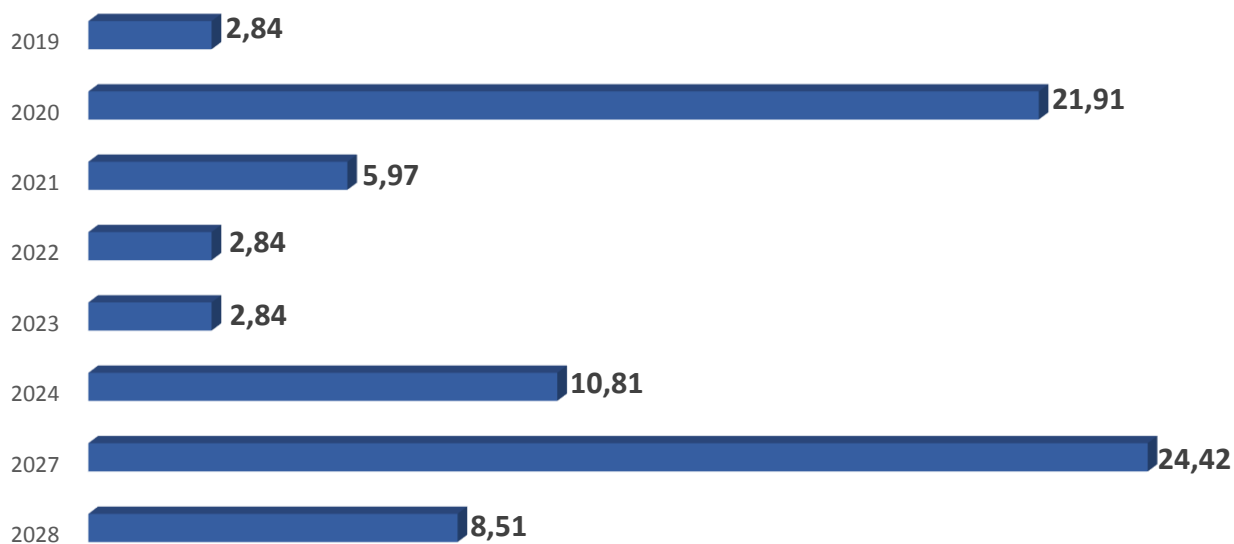
Conjunto	Andar	Área	Efetiva no Mês	Data de Rescisão
Torre New York				
192	19º (metade)	306,44	306,44	Disponível
41	4º (metade)	507,86	507,86	Disponível
51	5º (metade)	507,86	507,86	Disponível
71	7º (metade)	507,86	-	Sem data
72	7º (metade)	507,86	507,86	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	Disponível
191 e 192	19º	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%	



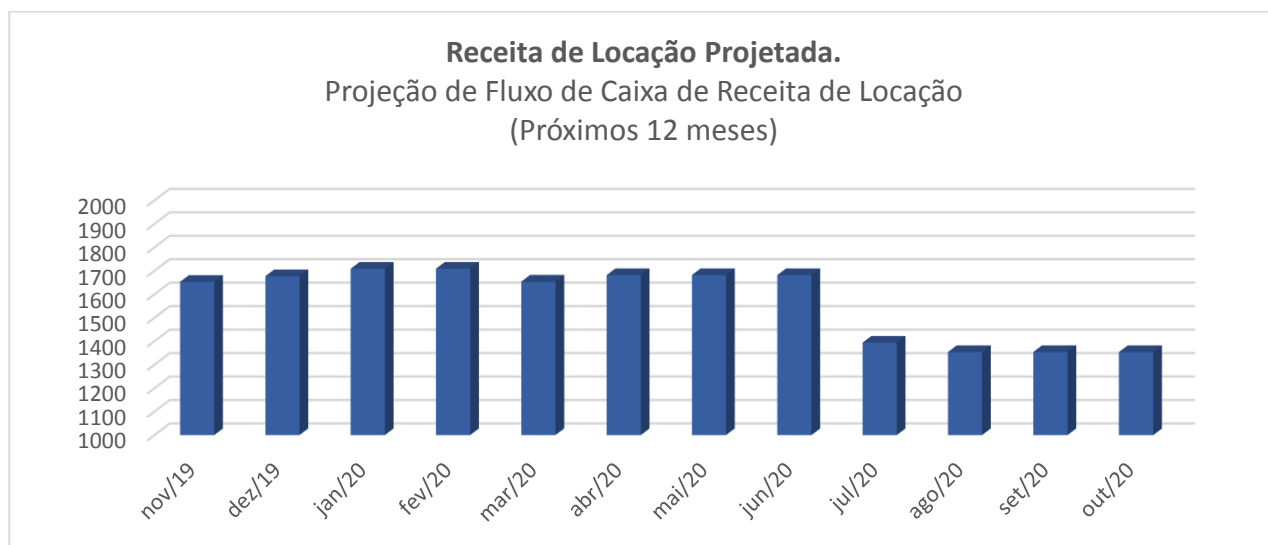
Taxa de Vacância m²



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.



A respeito do gráfico acima esclarecemos o que segue: **a) janeiro/20** - Término de carência; **b) março/20** - Rescisão de contrato; **c) abril/20** - Término de Carência de Aluguel; **d) 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 à aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.

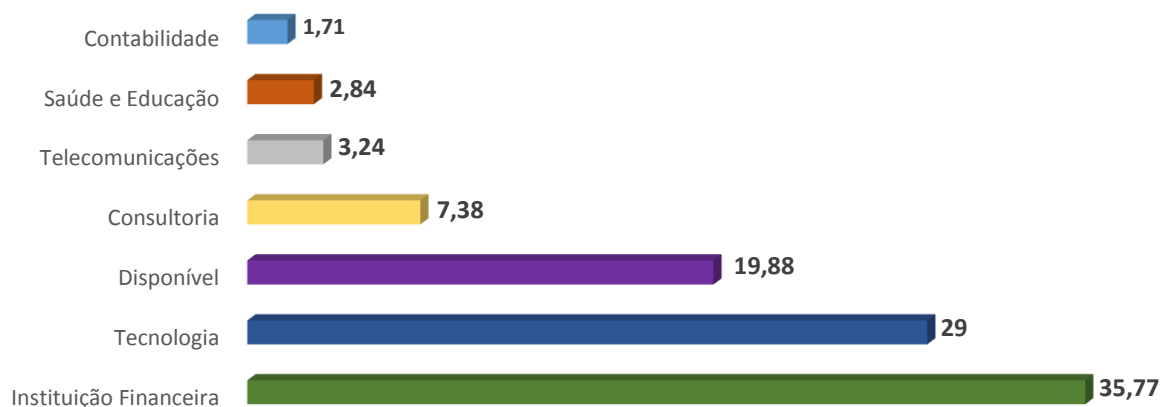
Atenção:

- 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:

Percentual de Ocupação
(por segmento)



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
01/10/2019	398,50	398,50	396,00	396,00	397,38	18	7.152,84
02/10/2019	396,00	396,00	396,00	396,00	396,00	24	9.504,00
03/10/2019	390,00	390,00	390,00	390,00	390,00	3	1.170,00
07/10/2019	390,00	395,00	380,00	380,00	381,23	178	67.858,94
08/10/2019	384,00	395,00	380,00	394,98	380,51	131	49.846,81
09/10/2019	392,05	392,05	392,05	392,05	392,05	2	784,10
10/10/2019	392,05	395,00	392,05	395,00	394,52	31	12.230,12
11/10/2019	399,98	399,99	395,00	399,97	398,93	19	7.579,67
14/10/2019	395,00	400,00	395,00	400,00	399,92	229	91.581,68
15/10/2019	390,01	395,00	390,01	395,00	394,54	11	4.339,94
16/10/2019	395,00	395,00	395,00	395,00	395,00	1	395,00
18/10/2019	391,91	403,00	391,00	391,00	394,68	14	5.525,52
21/10/2019	389,00	408,50	389,00	408,49	401,43	86	34.522,98
22/10/2019	407,00	407,00	407,00	407,00	407,00	30	12.210,00
23/10/2019	408,49	408,49	405,00	405,99	405,74	18	7.303,32
24/10/2019	395,01	395,01	390,00	390,00	390,40	25	9.760,00
25/10/2019	390,01	405,00	390,01	404,89	398,97	10	3.989,70
28/10/2019	404,88	408,99	404,88	405,20	405,64	133	53.950,12
29/10/2019	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00	16	6.480,00
30/10/2019	410,00	419,30	396,12	396,12	414,62	12	4.975,44
31/10/2019	407,00	410,00	407,00	410,00	408,50	6	2.451,00



4 – Informações Contábeis – Posição em 31.10.2019:

Patrimônio Líquido: R\$ 281.784.106,39

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 375,7121

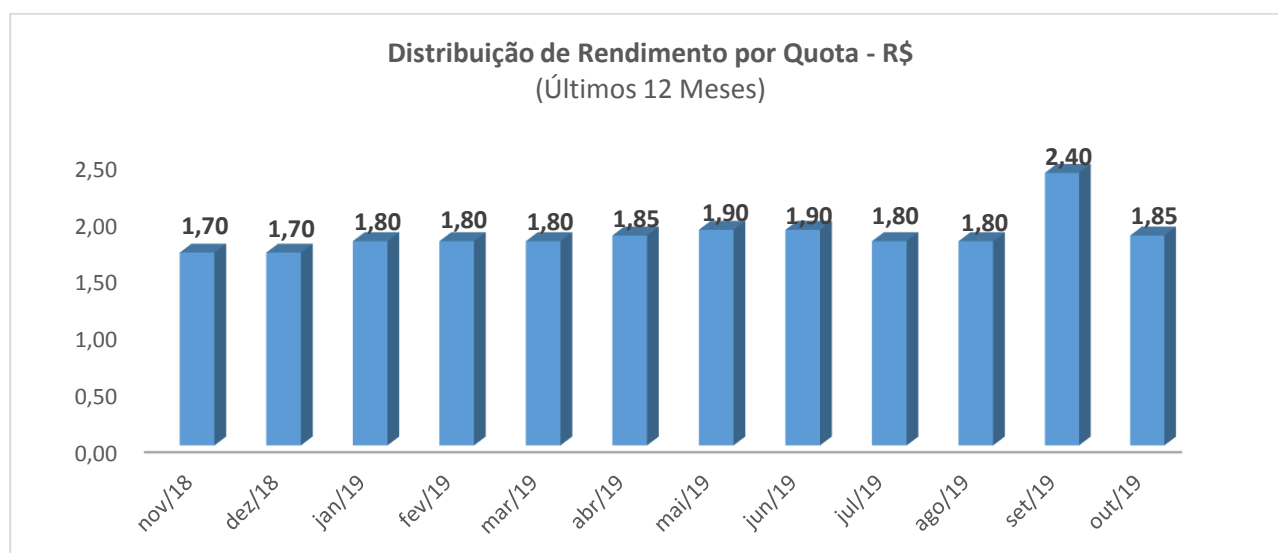
Variação da quota no mês: 0,03%

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

5 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/10/2019
- Data de Pagamento: 14/11/2019
- Rendimento por cota: R\$ 1,85
- Período de referência: Outubro/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%
Total Ano		23,85%		5,17%		0,88%	5,17%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,90%		Ano	5,00%		Ano	18,73%
Mensal	0,38%		Mensal	0,39%		Mensal	4,01%

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 outubro de 2019 é de R\$ 5.762.048,02 conforme planilha abaixo:



Saldo total em dezembro/2018	4.932.727,51
Receita de aluguel	18.135.842,01
Receita de Aplicação Financeira	280.509,86
Receita de Juros e Multa	71.545,88
Distribuição de rendimentos	(14.034.204,58)
Condomínio de unidades não locadas	(1.267.451,82)
Taxa de Administração	(900.964,19)
IPTU de unidades não-locadas	(540.387,95)
Despesas de comissão	(386.873,82)
Despesas de advogados	(203.088,92)
Despesas tributárias	(63.199,09)
Despesas com Taxa CVM	(36.088,64)
Taxa de custódia Bradesco	(29.141,13)
Despesas de auditoria	(15.000,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(14.965,06)
Taxa BM&FBovespa	(9.591,65)
Taxa Anbima	(3.100,00)
Sub. Total	5.916.568,41
Investimentos	(1.178.441,51)
Adiantamento de terceiros	1.023.921,12
Saldo em outubro/2019	5.762.048,02

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.



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		<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

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	35.893,16		-35.893,16	0,00
Condomínio	12.189,38			12.189,38
IPTU	10.572,80	5.286,40	-5.286,40	10.572,80
TOTAL	58.655,34	5.286,40	-41.179,56	22.762,18

De acordo com a tabela acima a locatária realizou o pagamento do IPTU vencido em 06/09, porém, está inadimplente com o condomínio vencido em 08/08, IPTU vencido em 06/10 e IPTU vencido em 06/11.

11 – 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.

A propósito do acordo em 31 de outubro de 2019 a administradora publicou Fato Relevante informando a inadimplência da Sra. Claudia Saccomanno 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. A administradora manterá o mercado informado sobre quaisquer desdobramentos a respeito do assunto.

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 garantia 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.