FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

DEZEMBRO DE 2019

COIN

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

www.coinvalores.com.br

São Paulo, 17 de janeiro 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.

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 continua em andamento. O processo de locação encontra-se em fase de discussão da minuta.

As condições da proposta comercial com empresa interessada no 9° pavimento da Torre Los Angeles com área de 1.015,72m² foram acordadas o processo encontra-se em fase de minuta contratual.

A empresa interessada na locação do 7º, 8º e 9° pavimentos da Torre Los Angeles com área de 3.047,16m² suspendeu temporariamente o processo de locação.

Desocupação

A locatária ocupante do 6° pavimento com área de 1.015,72m² localizado na Torre New York informou que renovará o contrato de locação, que vencerá em 31/01/2020, apenas para o

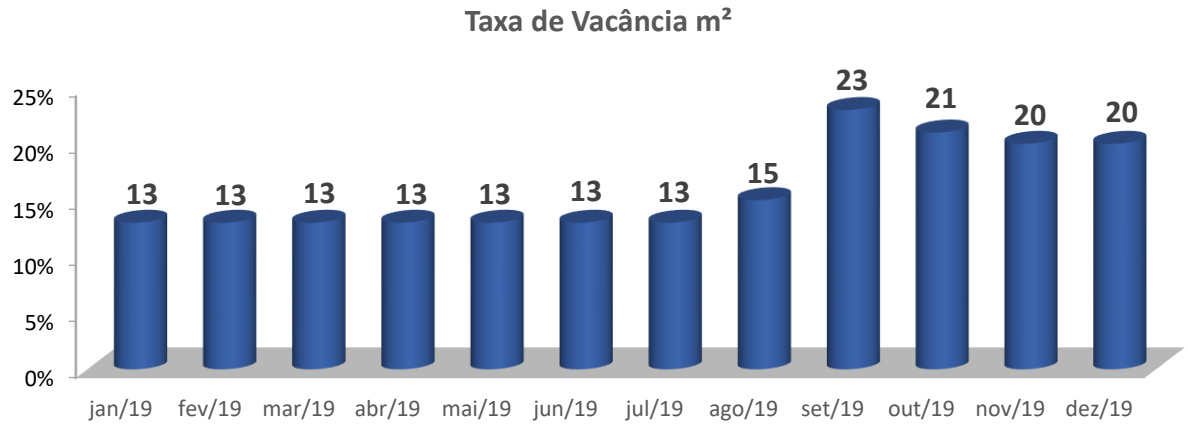
conjunto 62 com área de 507,86m, devendo, portanto, entregar o conjunto 61 em 31/01/2020. A nova locação terá prazo de 3 anos com início em 01/02/2020.

A locatária ocupante do conjunto 71 com área de 507,86m² localizado na Torre New York definiu a data de 02/02/2020 para devolução do imóvel. Cabe ressaltar que o contrato vence em 29/02/2020.

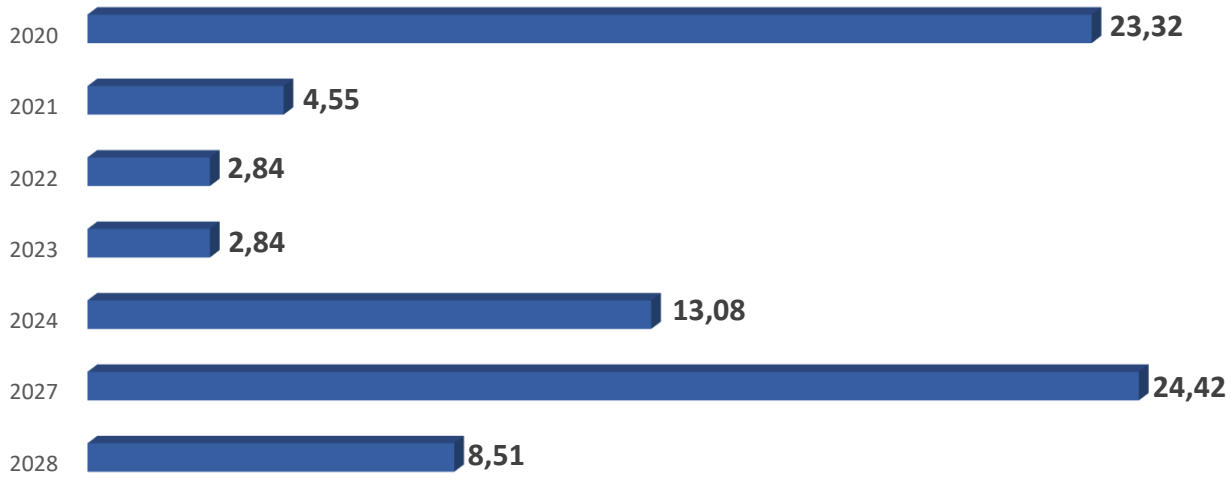
A Locatária do conjunto 42, metade do 4° pavimento, com área de 507,86m² localizada na Torre New York decidiu reduzir sua operação no empreendimento por meio da devolução de tal imóvel em 31/12/2019 e locação de área menor correspondente a 306,44m² localizada no conjunto 192 do 19° pavimento da mesma torre. O novo contrato de locação possui vigência de 5 anos com início em 05/02/2020.

Ocupação

Conjunto	Andar	Área	Efetiva no Mês	Data de Rescisão
Torre New York				
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	Disponível
51	5º (metade)	507,86	507,86	Disponível
61	6º (metade)	507,86		31/01/2020
71	7º (metade)	507,86	-	02/02/2020
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	19º	306,44	-	06/02/2020
201 e 202	20º	612,87	-	06/02/2020
Torre Los Angeles				
11 e 1 2,121 z 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		**14.551,59**	**7.320,06**	
Área Total		35.810,92	35.810,92	
Vacância - projetada/efetiva		40,63%	20,44%	
Ocupação - projetada/efetiva		59,37%	79,56%	



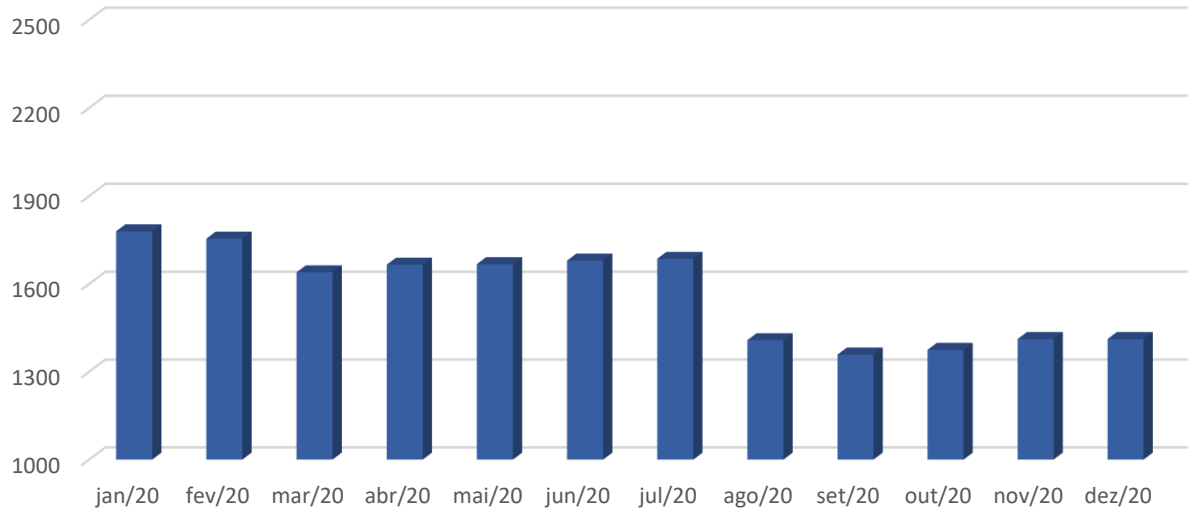
Cronograma Vencimentos de Contratos



Obs. Para entendimento do gráfico acima, a empresa que devolverá 5.296,5m² de área previsto para 04/06/2020 bem 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) março/20 –** Devolução de imóveis por meio de rescisão antecipada do contrato; **b) abril/20 -** Término de Carência de Aluguel; **e) ago/20 –** Devolução de imóvel por meio de rescisão antecipada de contrato; e **c) nov/20 –** Término de desconto de aluguel.

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.

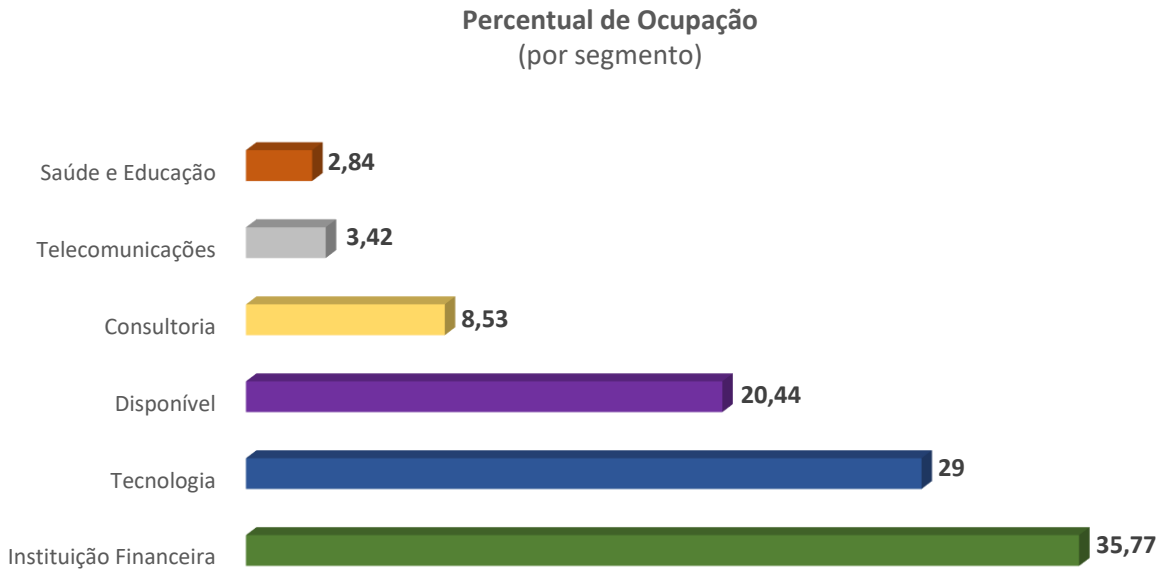
Atenção:

• 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:



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/12/2019	403,09	403,15	400,00	400,00	402,47	25	10.061,75
03/12/2019	400,00	403,00	400,00	401,00	401,58	17	6.826,86
04/12/2019	401,05	402,90	400,00	400,01	401,39	35	14.048,65
05/12/2019	399,00	399,00	393,00	395,00	394,93	36	14.217,48
06/12/2019	396,00	399,00	388,00	389,00	389,98	303	118.163,94
09/12/2019	388,00	391,03	376,00	378,50	381,28	138	52.616,64
10/12/2019	386,29	386,30	386,27	386,30	386,29	25	9.657,25
11/12/2019	386,29	392,00	386,29	390,01	389,96	736	287.010,56
12/12/2019	390,02	393,00	378,51	390,00	390,26	2798	1.091.947,48
13/12/2019	392,50	392,50	380,79	384,06	385,72	143	55.157,96
16/12/2019	384,99	395,00	384,09	394,97	391,70	153	59.930,10
17/12/2019	394,97	399,00	394,90	397,99	397,79	195	77.569,05
19/12/2019	396,00	396,00	395,99	396,00	395,99	6	2.375,94
20/12/2019	395,98	396,00	395,98	395,99	395,99	4	1.583,96
23/12/2019	395,99	405,00	395,98	404,99	400,27	61	24.416,47
26/12/2019	388,02	404,99	388,02	404,99	394,29	113	44.554,77
27/12/2019	404,99	404,99	404,00	404,00	404,36	11	4.447,96
30/12/2019	404,00	406,98	404,00	406,98	404,37	50	20.218,50

4 – Informações Contábeis – Posição em 31.12.2019:

Patrimônio Líquido: R$ 309.675.026,17

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 412,90

Variação da quota no mês: 9,88%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 10,52%

Em dezembro/19 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou 9,88%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação positiva no valor da quota de 10,41%, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação negativa de -0,53%.

5 – Distribuição de Rendimentos:

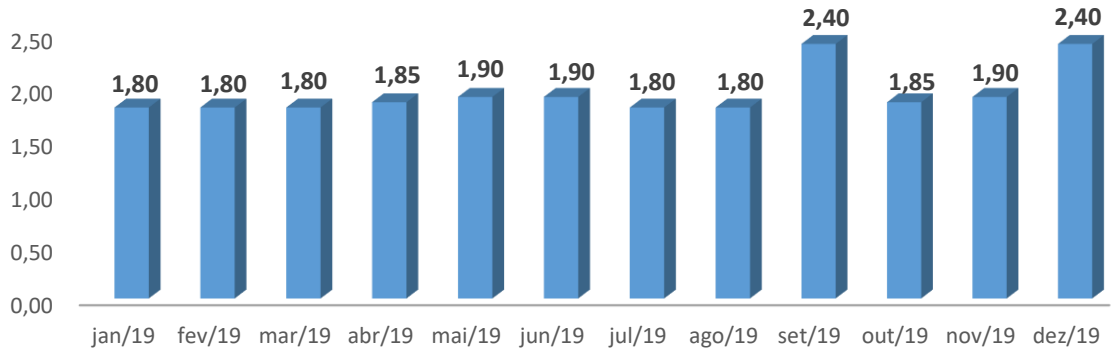
- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/12/2019
- Data de Pagamento: 15/01/2020

• Rendimento por cota: R$ 2,40

• Período de referência: dezembro/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.

Distribuição de Rendimento por Quota - R$
(Últimos 12 Meses)



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%
dez-19	R$ 406,98	-3,10%	2,40	0,59%	R$ 412,90	9,88%	0,58%
Total Ano		**22,94%**		**6,26%**		**10,87%**	**6,32%**

	DI
Ano	4,40%
Mensal	0,36%

	Selic
Ano	4,50%
Mensal	0,37%

	IFIX
Ano	35,98%
Mensal	10,63%

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 dezembro de 2019 é de R$ 5.623.358,82 conforme planilha abaixo:

Saldo total em dezembro/2018	**4.932.727,51**
Receita de aluguel	21.592.756,60
Receita de Aplicação Financeira	324.352,26
Receita de Juros e Multa	128.117,49
Distribuição de rendimentos	(16.838.572,35)
Condomínio de unidades não locadas	(1.582.082,57)
Taxa de Administração	(1.081.151,74)
IPTU de unidades não-locadas	(572.003,36)
Despesas de comissão	(386.873,82)
Despesas de advogados	(61.088,92)
Despesas tributárias	(76.122,40)
Despesas com Taxa CVM	(36.088,64)
Taxa de custódia Bradesco	(35.015,94)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(17.769,07)
Despesas de auditoria	(15.000,00)
Taxa BM&FBovespa	(9.591,65)
Despesa de avaliação de ativo	(4.000,00)
Taxa Anbima	(3.875,00)
Sub. Total	**6.258.718,40**
Investimentos	(1.453.760,01)
Adiantamento de terceiros	818.400,43
Saldo em dezembro/2019	**5.623.358,82**

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$ 305.977.000,00 - base dezembro de 2019.

Imóveis		Valor de Mercado em 2018	Investimentos realizados no exercício	Valor de Mercado + Investimentos	Variação da avaliação	Valor de Mercado em 2019
	Terrenos	117.885.190,32	-	117.885.190,32	24.530.809,68	142.416.000,00
Edifício New York	Edificações	78.348.276,34	1.020.880,00	79.369.156,34	4.115.843,66	83.485.000,00
Edifício Los Angeles	Edificações	78.348.276,34	1.020.880,00	79.369.156,34	706.843,66	80.076.000,00
Total		**274.581.743,00**	**2.041.760,00**	**276.623.503,00**	**29.353.497,00**	**305.977.000,00**
Resultado por cota		**366,11**	**2,72**	**368,83**	**39,14**	**407,97**

Os investimentos realizados no exercício referem-se a aquisição dos geradores conforme mencionado no item 7 acima.

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:

O ocupante dos andares, 1°,2°,3°,8° ao 14° pavimento da Torre New York e 3° e 4° da Torre Los Angeles, maior ocupante do empreendimento, regularizou tal inadimplência por meio do pagamento dos valores acrescidos das devidas correções contratuais.

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$ 2.000.0000,0 (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 10° 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.

Em continuidade ao exposto no parágrafo acima, em 27 de dezembro de 2019, a Administradora publicou Fato Relevante informando que a devedora não honrou a parcela 2 com vencimento em 20/12/19 vencendo-se também as demais parcelas do acordo. Diante de tal fato a devedora foi devidamente notificada sendo avisada de que o acordo está encerrado e será denunciado ao Foro competente por meio de petição objetivando o prosseguimento da execução. Cabe, no entanto, informar que tal petição se dará após o término do recesso do poder judiciário (20/01/2020).

A presente informação, bem como demais detalhes, constam do Fato Relevante publicado ao mercado em 27/12/2019 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 atualização do processo envolvendo a Ação Pauliana ficará suspensa até o retorno do recesso do poder judiciário conforme citado acima.

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.