

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
FEVEREIRO DE 2020**

COIN
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

www.coinvalores.com.br



São Paulo, 16 de março 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 fevereiro tivemos visitas de 4 (quatro) empresas buscando áreas para locação de 1.000m² a 4.000m².

Locação

A negociação com empresa interessada na locação de 507,86m² avançou, o processo encontra-se em discussão de minuta.

Iniciamos negociação com empresa interessada na locação do 7º e metade do 6º pavimentos totalizando área de 1.500m² na Torre New York. A proposta comercial encontra-se em fase de negociação.



Desocupação

A locatária ocupante do 6º pavimento com área de 1.015,72m² localizado na Torre New York não oficializou a locação do conjunto 62 bem como a devolução do conjunto 61. Quando da notificação encaminhada pela administradora, a empresa informou que entrou em recuperação judicial, motivo pelo qual, foi notificada, pelo jurídico do Fundo, a desocupar o 6º pavimento. Ocorre que a empresa, até a data de publicação do presente relatório, ainda não se manifestou, assim, estamos adotando as medidas cabíveis para efetiva desocupação do imóvel. Cabe ressaltar que o prazo locatício expirou em 31/01/2020.

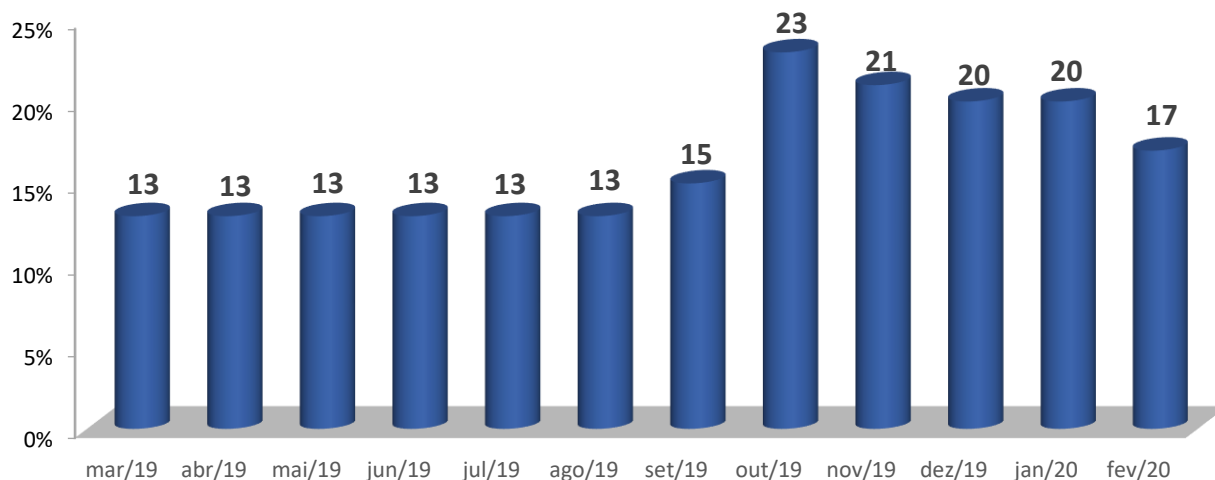
A locatária ocupante do conjunto 71 com área de 507,86m² localizado na Torre New York ainda não oficializou a devolução do imóvel. Cabe ressaltar que o contrato venceu em 28/02/2020. Estamos adotando as medidas cabíveis para recebimento do conjunto.

A Locatária dos conjuntos 191, 201 e 202 localizados no 19º e 20º pavimentos totalizando área de 919,31m² postergou a data de devolução dos imóveis para 31/03/2020.

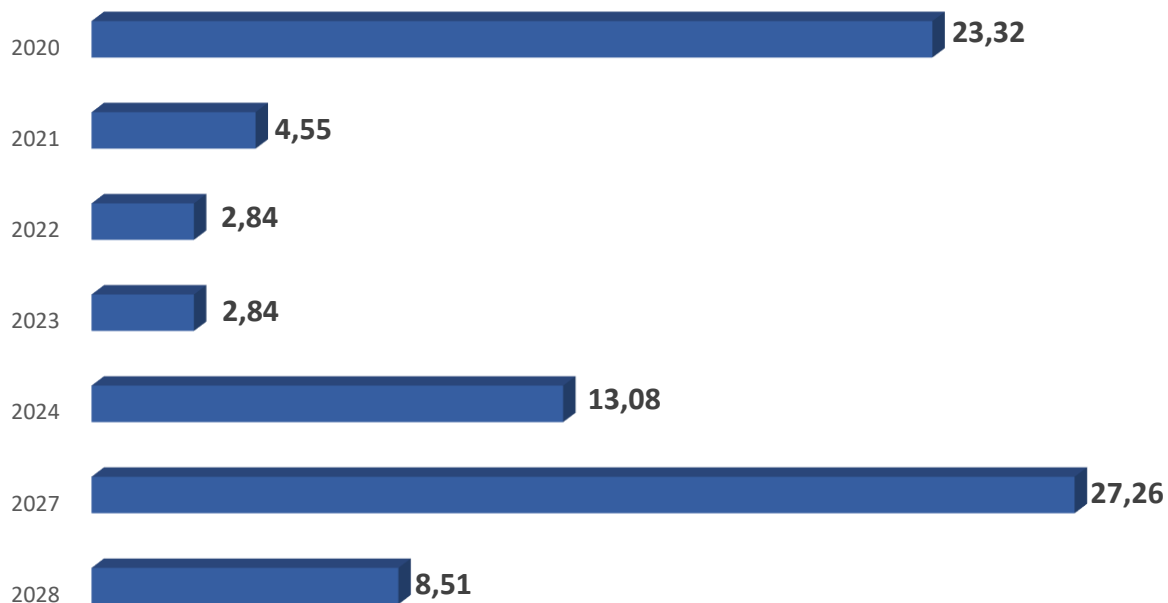
Conjunto	Andar	Total áreas p/m ² disponíveis + disponibilidade futura	Total locação - disponibilidades (atual)	Data de Rescisão/locação
Torre New York				
41 e 42	4º	1.015,72	1015,72	Disponível
51	5º (metade)	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	-	A definir
71	7º (metade)	507,86	-	A definir
72	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	-	31/03/2020
201 e 202	20º	612,87	-	31/03/2020
Torre Los Angeles				
1 e 12, 121 e 142, 161 e 162, 12º a 14º/15º e 16º		5.296,50	-	04/06/2020
71, 72, 81, e 82	7º e 8º	2.031,44	2.031,44	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	Disponível
Área Total para Locação		14.043,73	6.304,34	
Área Total		35.810,92	35.810,92	
Vacância - projetada/efetiva		39,22%	17,60%	
Ocupação - projetada/efetiva		60,78%	82,40%	



Taxa de Vacância m²



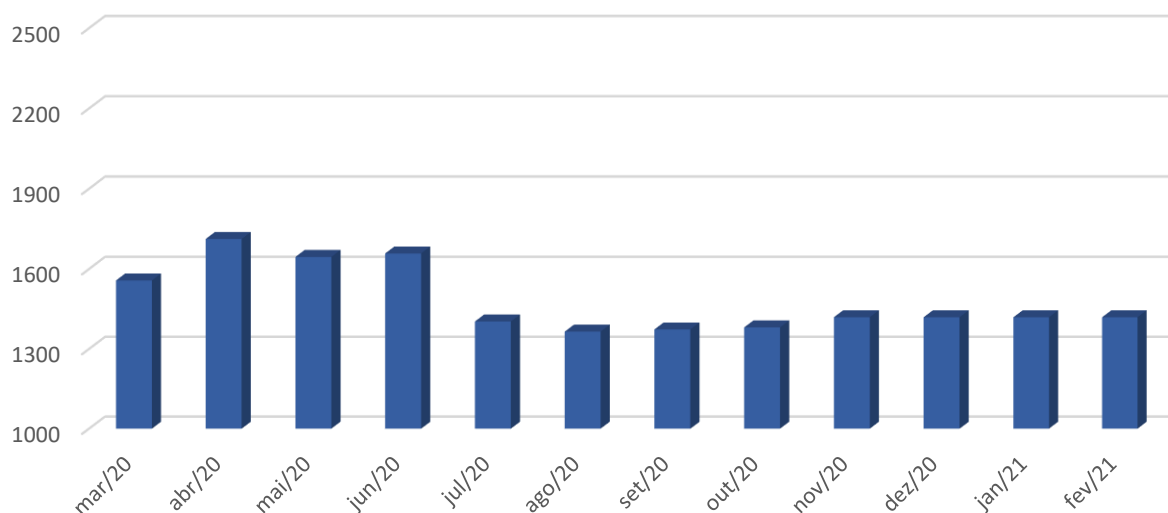
Cronograma Vencimentos de Contratos





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) mar/20** – A projeção de receita de março está impactada pelo descaixe do aluguel que foi recebido no mês de fevereiro/2020 de forma antecipada; **b) mai/20** - Devolução de imóveis por meio de rescisão antecipada do contrato; e **c) jul/20** - Devolução de imóvel por meio de rescisão antecipada de contrato; e **d) 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.

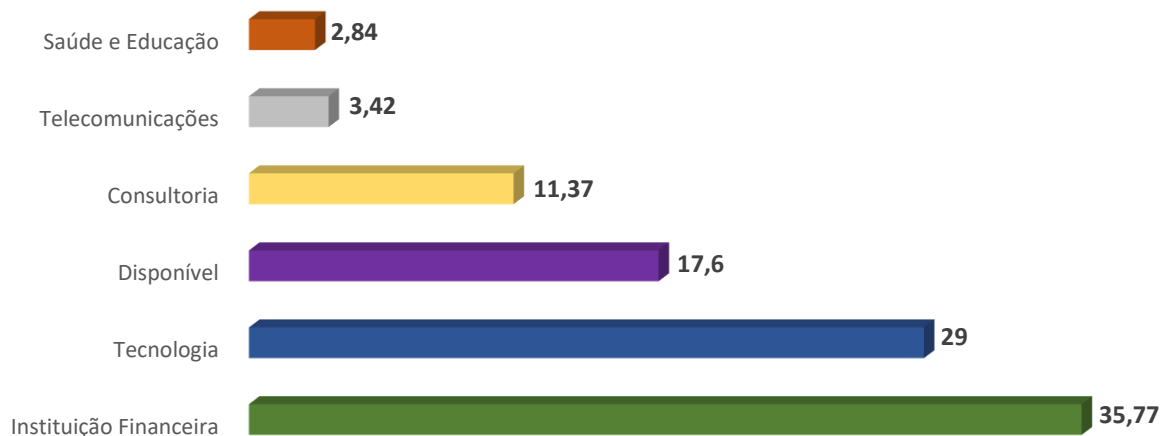
Atenção:

- 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:

Percentual de Ocupação
(por segmento)



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
03/02/2020	406,00	406,00	404,00	405,97	405,58	61	24.740,38
04/02/2020	403,96	403,96	400,00	400,00	402,18	10	4.021,80
05/02/2020	402,00	402,00	398,00	398,00	399,71	21	8.393,91
06/02/2020	399,29	399,29	398,00	398,00	398,59	8	3.188,72
07/02/2020	397,25	400,00	385,82	400,00	391,61	105	41.119,05
10/02/2020	388,03	389,99	386,00	386,00	387,44	16	6.199,04
11/02/2020	390,01	401,00	385,05	401,00	398,67	227	90.498,09
12/02/2020	402,00	402,00	390,01	390,51	393,00	15	5.895,00
13/02/2020	395,01	401,00	395,00	395,00	395,26	94	37.154,44
14/02/2020	396,67	399,97	395,00	395,00	395,05	225	88.886,25
17/02/2020	399,95	399,95	395,00	395,00	395,55	110	43.510,50
18/02/2020	396,67	396,67	396,66	396,66	396,66	4	1.586,64
19/02/2020	396,66	396,66	396,66	396,66	396,66	3	1.189,98
20/02/2020	396,65	396,66	396,65	396,66	396,65	6	2.379,90
21/02/2020	396,66	396,66	395,00	395,00	395,11	43	16.989,73
26/02/2020	393,33	393,35	393,33	393,34	393,34	64	25.173,76
27/02/2020	396,66	405,00	377,00	405,00	389,82	254	99.014,28
28/02/2020	390,00	400,00	390,00	400,00	399,21	64	25.549,44



4 – Informações Contábeis – Posição em 29.02.2020:

Patrimônio Líquido: R\$ 310.388.204,42

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 413,8509

Variação da quota no mês: 0,15%

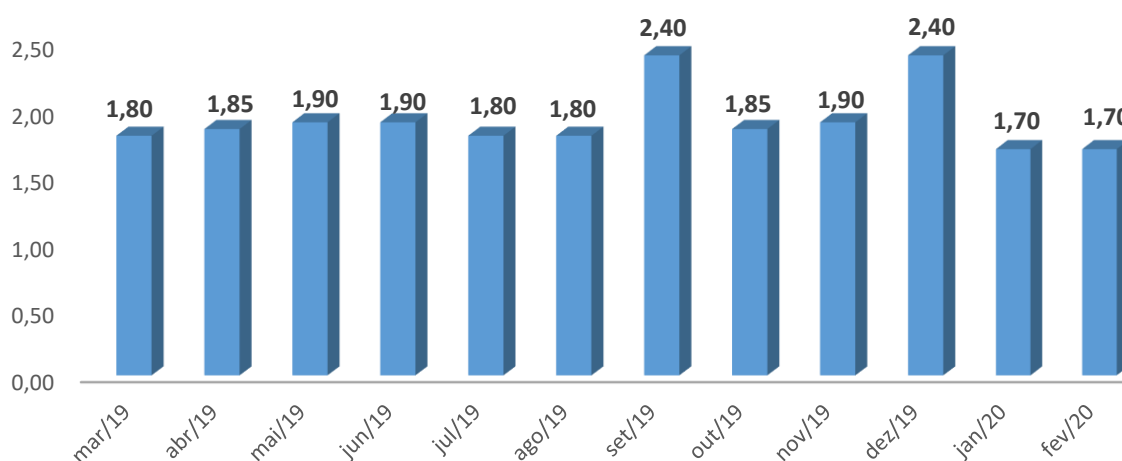
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,56%

5 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 28/02/2020
- Data de Pagamento: 13/03/2020
- Rendimento por cota: R\$ 1,70
- Período de referência: fevereiro/2020.

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
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%
jan-20	R\$ 407,95	0,24%	1,70	0,42%	R\$ 413,23	0,08%	0,41%
fev-20	R\$ 400,00	-1,95%	1,70	0,43%	R\$ 413,85	0,15%	0,41%
Total últimos 12 meses		4,44%		6,11%		11,05%	6,17%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,15%		Ano	4,25%		12 meses	19,33%
Mensal	0,31%		Mensal	0,31%		No mês	-3,70%

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 29 de fevereiro de 2020 é de R\$ 5.232.494,73 conforme planilha abaixo:

	Saldo total em dezembro/2019	5.623.358,82
Receita de aluguel		3.923.126,45
Receita de Aplicação Financeira		35.814,80
Distribuição de rendimentos		(3.065.561,86)
Condomínio de unidades não locadas		(380.443,30)
Taxa de Administração		(179.022,53)
IPTU de unidades não-locadas		(96.778,53)
Despesas tributárias		(11.710,73)
Taxa BM&FBovespa		(10.077,17)
Despesas com Taxa CVM		(9.022,16)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Taxa de custódia Bradesco		(6.074,62)
Despesas de advogados		(5.908,33)
Despesa de avaliação de ativo		(4.000,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(1.796,49)
Taxa Anbima		(775,00)
Sub. Total		5.803.379,35
Adto por conta de terceiros		(322.441,21)
Investimentos		(248.443,41)
	Saldo em fevereiro/2020	5.232.494,73

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 do investimento corresponde a R\$ 1.890.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais), desse valor, R\$ 1.302.000,01 foi pago no exercício anterior, R\$ 248.443,41 pagos neste exercício e o restante, será pago no decorrer do exercício. O recurso para viabilização do investimento 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	Varição 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	<u>274.581.743,00</u>	<u>2.041.760,00</u>	<u>276.623.503,00</u>	<u>29.353.497,00</u>	<u>305.977.000,00</u>
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



11 - Inadimplência

Mês / Ano	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
Aluguel	R\$ 70.183,95	R\$ 70.183,95	R\$ -	R\$ 140.367,90
IPTU		R\$ 11.190,44		R\$ 11.190,44
TOTAL	R\$ 70.183,95	R\$ 81.374,39	-	R\$ 151.558,34

A inadimplência acima refere-se à ocupante do 6º pavimento da Torre New York que entrou em recuperação judicial conforme mencionada no item 1 do presente relatório. Estamos tomando as medidas cabíveis para regularização do débito.

12 – 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 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.

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.

Conforme informado anteriormente, o advogado do fundo requereu ao Juízo competente em 21/01/2020, através de petição, prosseguir a fase de cumprimento de sentença por meio da imediata designação dos leilões eletrônicos dos bens penhorados.

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

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.