

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

COIN
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

www.coinvalores.com.br



São Paulo, 20 de maio 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.

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 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

No relatório do mês de março já havíamos antecipado nossa preocupação com os impactos negativos da pandemia do COVID-19 para a economia como um todo, com reflexos óbvios no desempenho do Fundo.

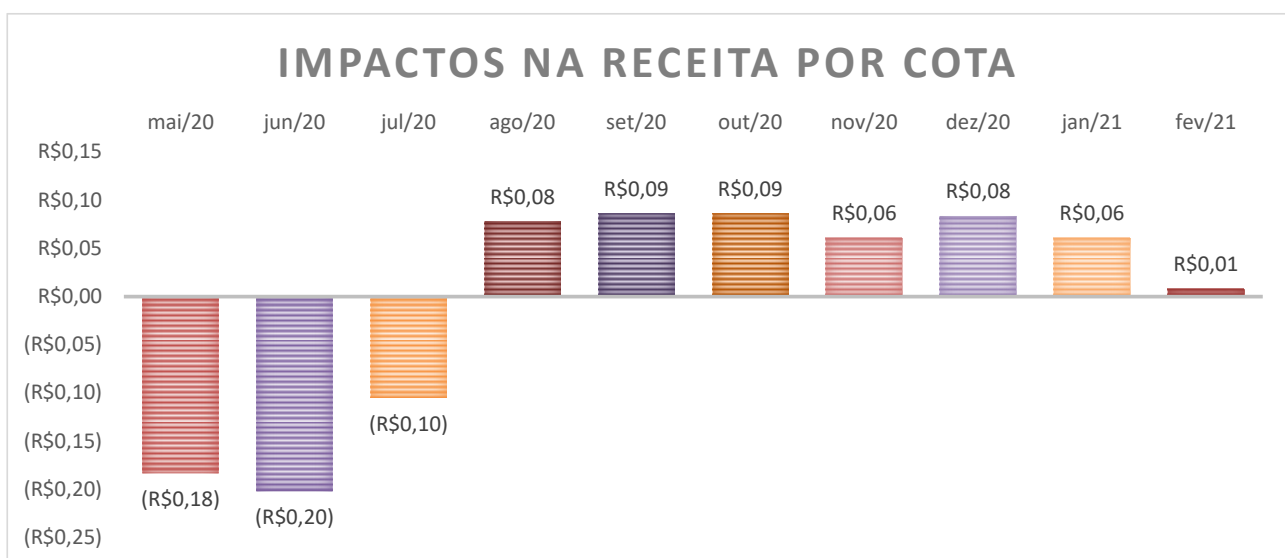
Estamos em meados de maio e a situação continua muito preocupante e sem um horizonte de recuperação claramente definido. Muito pelo contrário, as autoridades governamentais, sobretudo os governos estaduais e municipais que estão diretamente envolvidos com a administração da crise e com a adoção das medidas que visam conter a disseminação do vírus, e que possam contribuir para evitar a sobrecarga no sistema público de saúde, decidiram estender o período da quarentena pelo menos até o final de maio, e não descartam a possibilidade de adotarem medidas ainda mais restritivas.

Esta situação inusitada e assustadora que vem surpreendendo as autoridades e especialistas mundo afora está impactando o desempenho da atividade produtiva e impondo dificuldades consideráveis para as empresas em geral, e como havíamos comentado anteriormente, o



momento exige flexibilidade e capacidade de negociação. Neste sentido a Administradora tem negociado exaustivamente com algumas empresas mais atingidas pela crise, de forma a encontrar alternativas que possam contribuir para superação do período de crise mais acentuada, minimizando a possibilidade de inadimplência, preservando as parcerias bem como o fluxo de caixa do Fundo. As demandas são avaliadas caso a caso considerando as características e ramo de atuação das empresas envolvidas de forma a encontrar a alternativa mais equilibrada que não penalize demasiadamente qualquer das partes envolvidas. O resultado das tratativas tem sido satisfatório e estamos conseguindo evitar situações de ruptura.

Para não prejudicar as estratégias do Fundo não iremos revelar os detalhes dos acordos formalizados, porém, os impactos dos acordos já formalizados são os seguintes:



3 – PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO / RENOVAÇÃO

No mês de abril não tivemos visitas no empreendimento.

Locação

Em razão da crise provocada pelo Covid-19, a negociação com a empresa interessada na locação de 507,86m², que estava em fase de discussão de minuta, está estagnada. A empresa comunicou a intenção de retomar o assunto após o período de quarentena.

Em razão da crise provocada pelo Covid-19, a negociação com empresa interessada na locação do 7° e metade do 6° pavimentos totalizando área de 1.500m², que estava em fase de discussão de proposta comercial, está estagnada. A empresa comunicou a intenção de retomar o assunto após o período de quarentena.



Desocupação

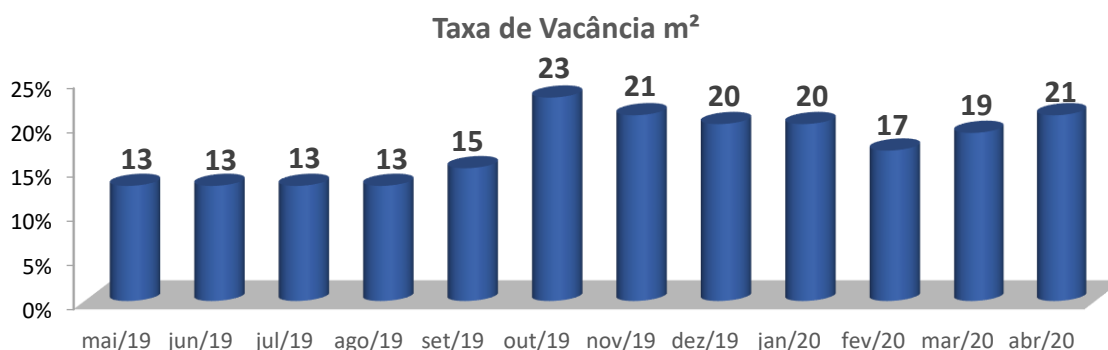
Recebemos comunicado da empresa ocupante do 11º pavimento da Torre Los Angeles com área de 1.015,72m² informando que devolverá tal imóvel, observado ao aviso prévio previsto em contrato, em 18/08/2020. Tendo em vista que o contrato possui vigência até 30/06/21, trata-se de rescisão antecipada e, portanto, será devida a multa rescisória proporcional de 3 aluguéis.

A locatária ocupante do 6º pavimento com área de 1.015,72m² localizado na Torre New York que estava em recuperação judicial entrou em falência. O jurídico do fundo está tomando as medidas cabíveis para retomada do imóvel e recuperação do crédito. Os detalhes da dívida estão descritos no item 12 do presente relatório.

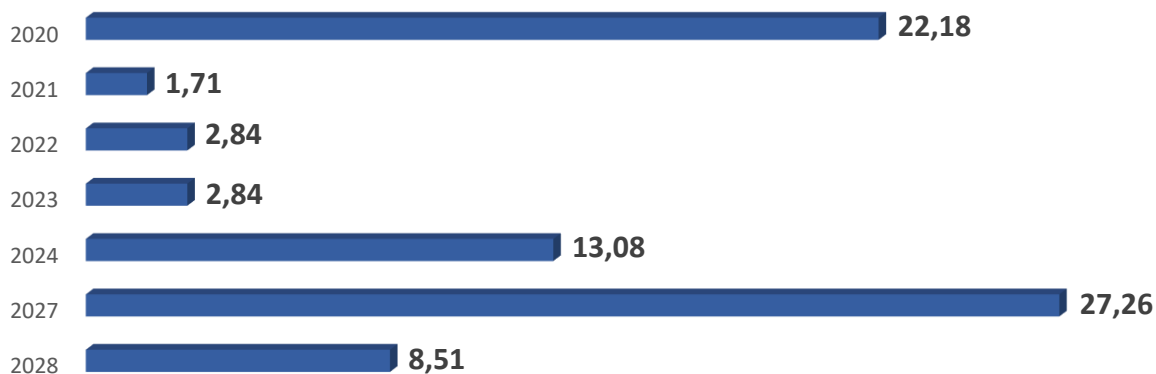
A Locatária dos conjuntos 191, 201 e 202 localizados no 19º e 20º pavimentos totalizando área de 919,31m² oficializou a devolução dos imóveis. Por se tratar de rescisão antecipada, haverá a incidência de multa rescisória de 3 aluguéis cobrada proporcionalmente.

A locatária dos 1º,12º,13º,14º e 16º pavimentos, com área total de 5.296,50m², localizados no Edifício Los Angeles, e cuja devolução está prevista para 04/06/2020, manifestou sua intenção em prorrogar a locação por mais 6 meses, portanto, até 05/12/2020. Caso se confirme a prorrogação, com a efetiva assinatura do respectivo aditamento, iremos comunicar ao mercado.

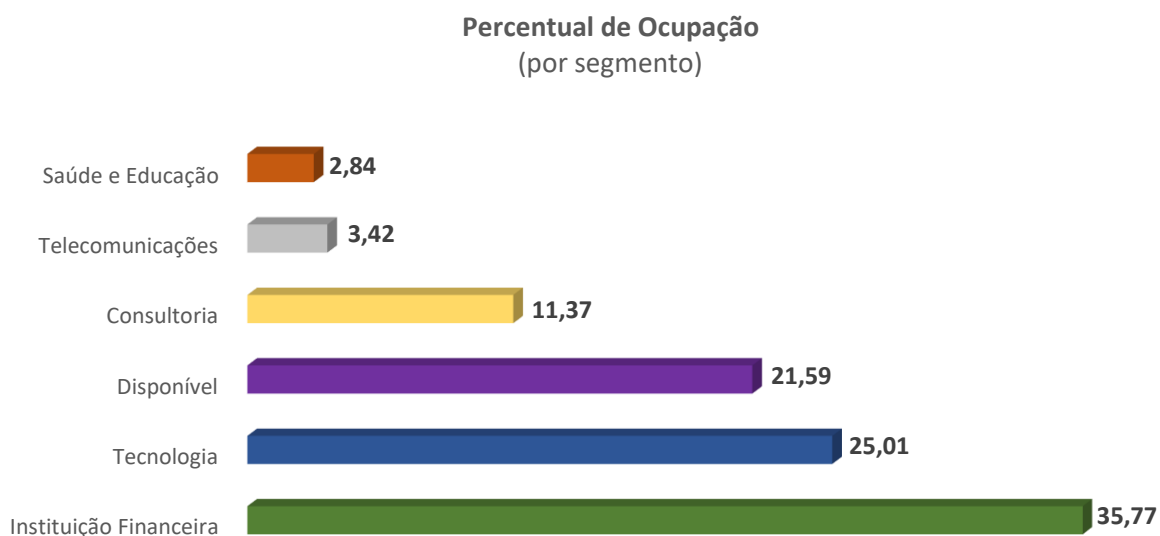
Conjunto	Andar	Total áreas p/m ² disponíveis + disponibilidade futura	Total locação - disponibilidades (atual)	Data de Rescisão/locação
Torre New York				
41 e 42	4º	1.015,72	1015,72	Disponível
51	5º (metade)	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	-	A definir
71	7º (metade)	507,86	507,86	Disponível
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	306,44	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	Disponível
Torre Los Angeles				
111 e 112	11º	1.015,72	-	18/08/2020
1 e 12, 121 e 142, 161 e 161º, 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		15.059,45	7.731,51	
Área Total		35.810,92	35.810,92	
Vacância - projetada/efetiva		42,05%	21,59%	
Ocupação - projetada/efetiva		57,95%	78,41%	



Cronograma Vencimentos de Contratos



4 – OCUPANTES POR SEGMENTO:





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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume
02/04/2020	326,51	326,51	325,45	325,45	326,03	10	3.260,30
03/04/2020	325,45	325,45	325,45	325,45	325,45	3	976,35
04/04/2020	325,45	325,45	316,01	316,01	321,28	10	3.212,80
13/04/2020	343,63	343,63	343,63	343,63	343,63	1	343,63
14/04/2020	323,09	341,98	320,00	320,00	320,22	124	39.707,28
15/04/2020	322,20	322,20	316,00	316,00	318,85	32	10.203,20
16/04/2020	316,03	319,00	316,00	319,00	317,50	8	2.540,00
20/04/2020	317,61	322,73	317,58	322,72	319,51	13	4.153,63
22/04/2020	322,97	322,97	312,02	319,00	316,64	81	25.647,84
23/04/2020	319,00	319,00	315,33	315,33	317,53	21	6.668,13
24/04/2020	315,01	315,50	309,99	315,46	311,93	70	21.835,10
27/04/2020	318,99	319,00	315,29	315,29	317,31	23	7.298,13
28/04/2020	316,00	322,96	315,36	315,36	320,46	37	11.857,02
29/04/2020	316,86	320,00	316,86	320,00	317,00	820	259.940,00
30/04/2020	320,00	323,00	318,45	323,00	321,89	19	6.115,91

6 – Informações Contábeis – Posição em 30.04.2020:

Patrimônio Líquido: R\$ 310.441.903,16

Total de quotas integralizadas: 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 413,9225

Variação da quota no mês: -0,09%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,30%

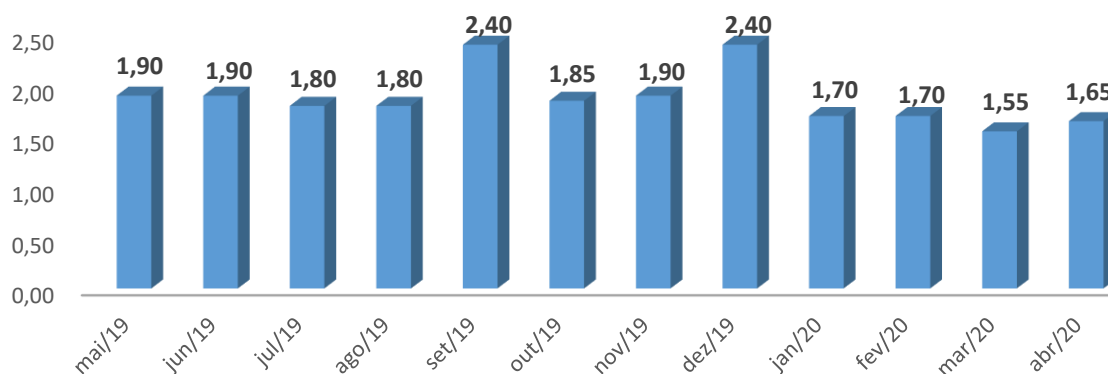
7 – Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/04/2020
- Data de Pagamento: 15/05/2020
- Rendimento por cota: R\$ 1,65
- Período de referência: abril/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)



8 – 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
	R\$ 331,05		1,70	0,51%	R\$ 372,43		
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%
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%
Total últimos 12 meses		-6,65%		6,12%		10,96%	5,95%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,90%		Ano	3,00%		12 meses	1,97%
Mensal	0,23%		Mensal	0,23%		No mês	4,37%



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.

9 – Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 30 de abril de 2020 é de R\$ 4.911.247,33 conforme planilha abaixo:

	Saldo total em dezembro/2019	5.623.358,82
Receita de aluguel		7.151.373,48
Receita de Aplicação Financeira		67.807,50
Distribuição de rendimentos		(5.489.580,34)
Condomínio de unidades não locadas		(730.324,18)
Taxa de Administração		(374.925,36)
IPTU de unidades não-locadas		(290.334,96)
Despesas de comissão		(46.884,54)
Despesas tributárias		(18.533,66)
Despesas com Taxa CVM		(18.044,32)
Taxa de custódia Bradesco		(12.338,82)
Taxa BM&FBovespa		(10.077,17)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)		(8.197,52)
Despesas de conservação e manutenção		(7.771,66)
Despesas de auditoria		(7.750,00)
Despesas de advogados		(6.408,33)
Despesa de avaliação de ativo		(4.000,00)
Taxa Anbima		(1.550,00)
Sub. Total		5.815.818,94
Investimentos		(582.130,40)
Adto por conta de terceiros		(322.441,21)
	Saldo em abril/2020	4.911.247,33

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\$ 579.173,59 pagos neste exercício e o restante, correspondente a pequena parcela de R\$ 8.826,40 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.

10 – 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>

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

11 – 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



12 - Inadimplência

Mês / Ano	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
Aluguel	R\$ 221.543,14	R\$ 75.677,80	R\$ -	R\$ 297.220,94
IPTU	22.380,88	R\$ 22.380,88	R\$ -	R\$ 44.761,76
Condomínio	27.564,15	R\$ 47.251,49	R\$ -	R\$ 74.815,64
TOTAL	R\$ 271.488,17	R\$ 145.310,17	-	R\$ 416.798,34

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.

13 – 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.