

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca
Relatório da Administração
Janeiro de 2018

São Paulo, 14 de fevereiro de 2018.

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 e desocupação.

Locação:

A negociação com empresa interessada na locação de 3.047,16m² de áreas localizadas nos 1º, 2º e 3º foram concluídas com as condições comerciais constantes da proposta já aprovadas pelas partes, no entanto, resta pendente a análise das informações cadastrais e das demonstrações financeiras a serem fornecidas pela empresa, bem como a formalização do contrato cuja minuta está sendo avaliada pela empresa interessada. Cabe alertar que tais andares estão ocupados pela atual locatária a qual informou que devolverá o imóvel por meio de rescisão contratual em 31/03/2018.

Iniciamos negociação com duas locatárias que pretendem expandir suas operações no empreendimento cada uma com interesse na locação de um conjunto localizado no 17º pavimento (metade do andar) da Torre Los Angeles cuja área de cada conjunto é de 306,44m². As propostas encontram-se em fase inicial de negociação.

As demais propostas apresentadas em meses anteriores não evoluíram.

Desocupação:

A empresa ocupante dos conjuntos 71,72 e 192 os quais totalizam 1.322,16 m² de área tinha informado que devolveria o conjunto 72 com área de 507,86m² em 06/02/2018, ocorre que a data de devolução foi postergada para 16/02/2018. A postergação da data de devolução do imóvel deu-se pelo fato de que as obras de reposição do imóvel não foram finalizadas e encontram-se em fase final de conclusão.

Prospecção

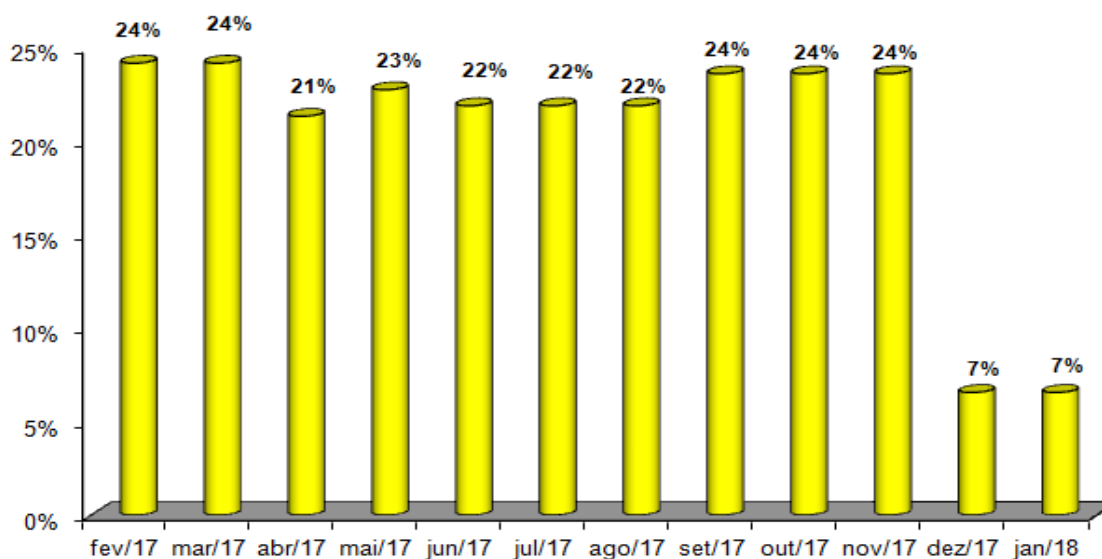
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados. Segue abaixo quadro demonstrativo dos resultados das visitas ocorridas:

Data	Ramo de Atividade	Área Pretendida m ²	Situação Atual
09/01/2018	Locatário	306,44	Início de negociação.
01/12/2017	Não informado	3.047,16	validação da minuta do contrato em andamento

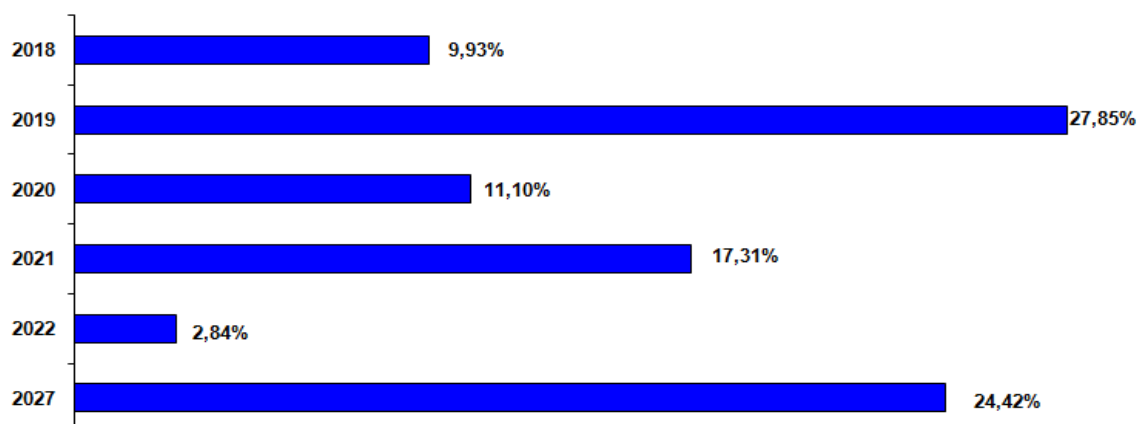
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em Efetiva no mês</u>	<u>31/01/2018 Data de Rescisão</u>
Torre New York				
11 e 12	1º	1.015,72		31/03/2018
21 e 22	2º	1.015,72		31/03/2018
31 e 32	3º	1.015,72		31/03/2018
41	4º (metade)	507,86	507,86	Disponível
72	7º	507,86		16/02/2018
181 e 182	18º	612,87	612,87	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
Torre Los Angeles				
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
Área Total para locação		5.901,49	2.346,47	
Área total		35.810,72	35.810,72	
Vacância - projetada/efetiva		16,48%	6,55%	
Ocupação - projetada/efetiva		83,52%	93,45%	

Taxa de Vacância - (Últimos 12 meses)

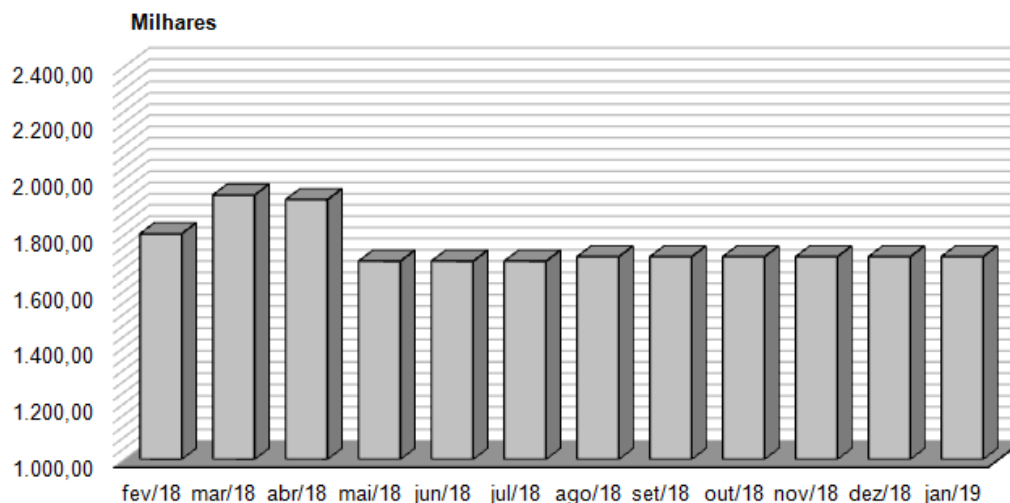


Cronograma Vencimentos de Contratos



Receita de Locação Projetada.

Projeção de Fluxo de Caixa de Receita de Locação
(Próximos 12 meses)



Eventos considerados: **a) março/18** – Receita de aluguel decorrente da locação da área de 6.094,32m²; e **b) maio/18**: Rescisão de contrato com a devolução de 3.047,16m² de áreas conforme mencionado no Fato Relevante publicado ao mercado em 31/08/2017.

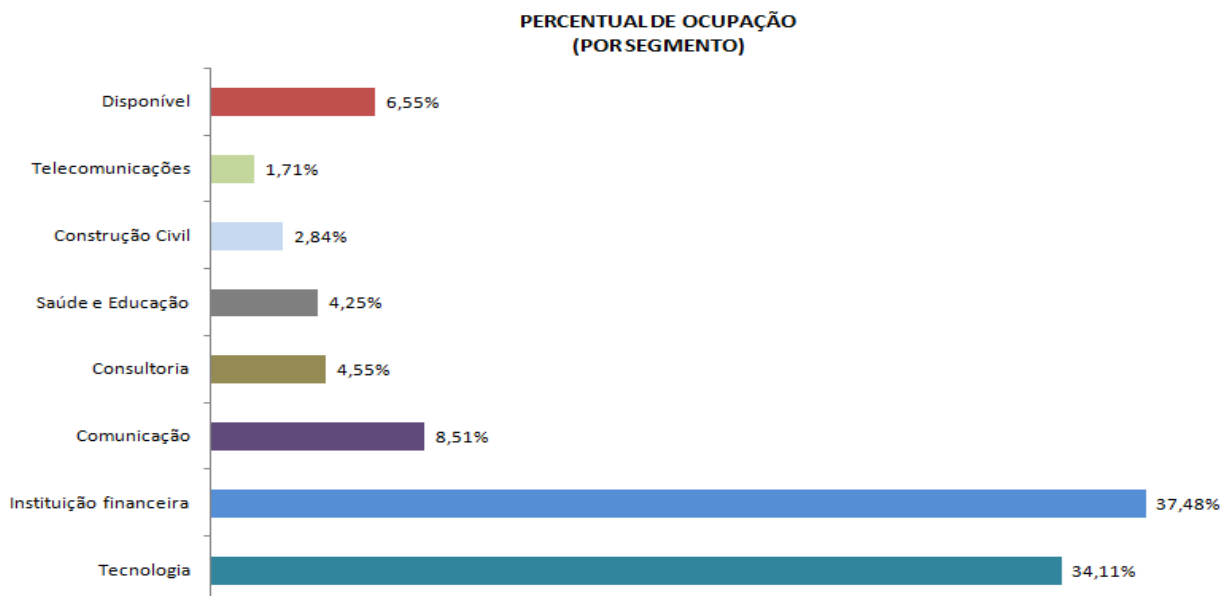
Para efeito de melhor entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- 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 a 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 BRFPABCTF011)

<u>Pregão</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
05/01/2018	364,00	364,00	360,00	360,00	363,14	14	5.083,96
08/01/2018	359,00	359,00	359,00	359,00	359,00	19	6.821,00
09/01/2018	363,00	363,00	363,00	363,00	363,00	2	726,00
10/01/2018	362,99	362,99	345,00	345,00	354,53	38	13.472,14
15/01/2018	350,00	359,99	343,00	350,00	346,65	52	18.025,80
16/01/2018	355,00	356,00	355,00	355,00	355,05	118	41.895,90
17/01/2018	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	15	5.250,00
18/01/2018	354,99	355,00	353,01	355,00	354,00	6	2.124,00
19/01/2018	354,99	354,99	348,00	348,00	348,86	51	17.791,86
22/01/2018	349,99	349,99	340,01	343,50	340,69	215	73.248,35
23/01/2018	345,01	345,01	345,00	345,00	345,00	119	41.055,00
24/01/2018	345,01	345,01	344,90	345,00	344,99	208	71.757,92
26/01/2018	353,90	355,00	353,90	355,00	354,80	69	24.481,20
29/01/2018	355,00	355,00	350,00	350,00	354,28	28	9.919,84
30/01/2018	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	6	2.100,00
31/01/2018	350,00	355,00	350,00	355,00	351,78	14	4.924,92

4. Informações Contábeis – Posição em 31/01/2018

Patrimônio Líquido : R\$ 259.008.559,32

Total de quotas integralizadas : 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota : 345,3447

Variação da quota no mês : -0,01%

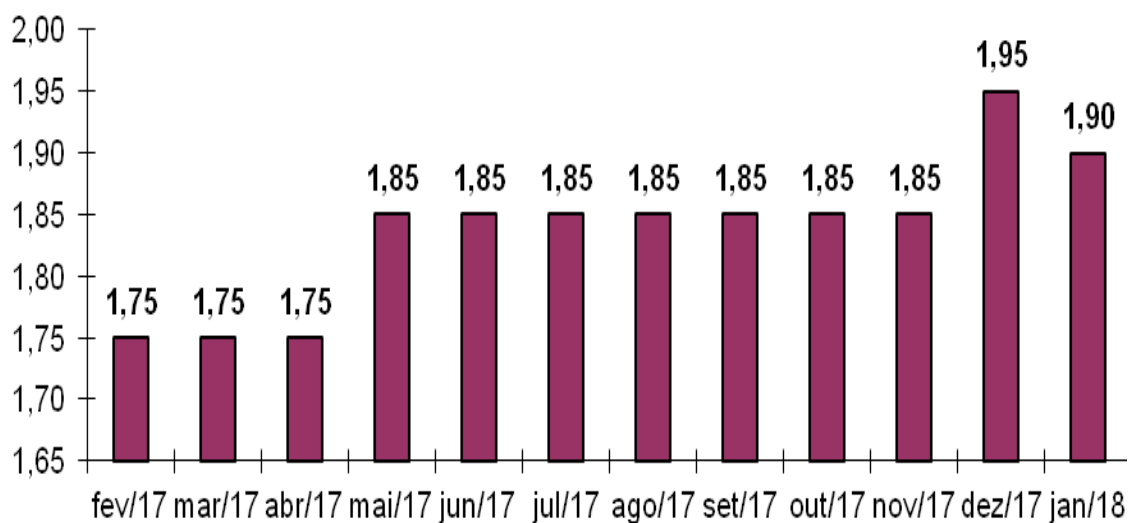
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,53%

5. Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/01/2018
- Data de Pagamento: 16/02/2018
- Rendimento por cota: R\$ 1,90
- Período de referência: janeiro/2018.

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 Rendimentos por quota - R\$ (Últimos 12 Meses)



6. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 31 de janeiro de 2018 é de R\$ 4.040.105,26.

Saldo em Dezembro/2017	4.104.495,39
- Receita de aluguel	1.773.979,65
- Receita de Aplicação Financeira	28.007,18
- Receita de Juros e Multa	20.941,16
- Distribuição de rendimentos	-1.457.654,75
- Condomínio de unidades não locadas	-210.823,37
- Taxa de Administração	-90.497,49
- Despesas de comissão	-85.320,48
- Despesas de advogados	-17.500,00
- Despesas tributárias	-13.218,36
- Despesas com Taxa CVM	-9.022,16
- Taxa de custódia Bradesco	-2.919,06
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-362,45
Saldo em 31/01/2018	4.040.105,26

Obs. Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT).

7. 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\$ 255.575.000,00 - base dezembro de 2017.

Imóveis		Valor de Mercado em 2016 (R\$)	Variação (R\$)	Valor de Mercado em 2017 (R\$)
Edifício New York Edifício Los Angeles	Terrenos	119.738.000,00	-17.989.000,00	101.749.000,00
	Edificações	74.717.000,00	2.196.000,00	76.913.000,00
	Edificações	74.717.000,00	2.196.000,00	76.913.000,00
Total		269.172.000,00	-13.597.000,00	255.575.000,00
Resultado por cota		358,90	-18,13	340,77

8. Lista de Prestadores de Serviços.

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Comissão de locação	Contrato
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
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

9. Inadimplência

Descrição	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
aluguel	66.021,80	-	R\$ -	66.021,80
condomínio	36.189,41	-	R\$ -	<u>R\$ 36.189,41</u>
TOTAL	102.211,21	0,00	0,00	102.211,21

A administradora notificou extrajudicialmente a locatária inadimplente e a mesma apresentou uma proposta para regularização dos débitos a qual está sendo analisada.

10. 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) Fase Processual

Foi proferida sentença e publicada no diário oficial dia 17.06.2005, julgando improcedente a pretensão deduzida em reconvenção (apresentada pela RICCI) e procedente, em parte,

a pretensão deduzida na ação proposta pelo Fundo, para condenar a RICCI a pagar ao Fundo a quantia de R\$ 32.963.684,11.

Deste modo, o Fundo decaiu de seu pedido na quantia de R\$4.682.956,15, referente à 23ª parcela de construção retida pelo Fundo, que o juiz entendeu que deveria ser deduzida do “quantum” cobrado. Oferecemos recurso de apelação para reformar a sentença neste aspecto.

O acórdão do julgamento das apelações foi publicado em 17/10/2008. Por votação unânime, foi negado provimento à Apelação da RICCI e dado provimento em parte à nossa Apelação, para elevar os honorários advocatícios fixados na sentença para 10% do valor da condenação, tendo sido mantida a glosa da 23ª parcela de construção, determinada na sentença de primeiro grau. Em termos de valores, na prática, a alteração determinada pelo Tribunal restabeleceu o valor do crédito originário objetivado na demanda, se considerados os termos de minha contratação e a forma de pagamento dos honorários “ad exitum” ajustada.

Essa decisão já transitou em julgado e já nos encontramos na fase de cumprimento da sentença, na qual já requeremos a penhora on line de recursos porventura existentes em contas da empresa Ré, pedido este que resultou infrutífero. Os poucos imóveis que continuam em nome da Empresa Ré já foram há muito alienados a terceiros, que por razões diversas ainda não os transferiram para o próprio nome. Em outras ações promovidas contra a Ricci, nas quais tentaram a penhora de tais imóveis, os referidos compradores ajuizaram Embargos de Terceiros e tiveram ganho de causa, onerando os credores exeqüentes, que foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios nesses casos.

Pedimos o decreto da desconsideração da personalidade jurídica da RICCI, para que eventuais bens em nome de seus sócios pudessem ser também atingidos em nossa execução, o que foi deferido pelo Juiz de primeira instância.

Diante do julgamento, em primeira instância, da Ação Pauliana promovida pelo Fundo, para tentar anular as transferências imobiliárias realizadas pela Ricci da Fazenda Cachoeira, no valor atual de R\$ 12.000.000,00, e de um imóvel residencial, de valor estimado em R\$ 8.000.000,00, e da procedência parcial de tal ação, que anulou a venda da Fazenda, requeremos a penhora desta e dos frutos (cultivo de laranja), pedido este também acolhido pelo Juíz, que determinou a nomeação de um perito para avaliar a Fazenda e a sua capacidade de produção.

Estamos nesta fase processual, ou seja, aguardando a nomeação de um perito pelo Juiz. Já indicamos um Engenheiro Agrônomo para exercer o mister de nosso assistente técnico, para avaliar a Fazenda e a sua capacidade de produção de laranjas penhoradas pelo Fundo, mas a perícia ainda não foi iniciada.

4) 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\$ 150.000.000,00, vai depender do sucesso das medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há qualquer expectativa de recuperação integral do montante devido.

5) Alcance de ganhos e perdas potenciais

- **Valor da Causa:** cerca de R\$ 160.000.000,00 (Cento e sessenta milhões). Cálculo estimativo.

Não há mais possibilidade de perda no mérito da causa, mas nossas expectativas de recuperação de valores, nesse momento, limitam-se aos bens que constituem o objeto de nossa Ação Pauliana (casa e fazenda da RICCI).

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: 583.00.2005.069044-2

Data da Distribuição: 28.06.2005.

Natureza: Ação Pauliana.

2) Objeto da Ação

A presente ação tem por objetivo a anulação de vendas de imóveis de relevante valor, realizadas pela RICCI ou por seu sócio ou, ainda, pela empresa RICCI AGROPASTORIL - cujo capital social era formado pela Ricci e por seu sócio, Sr. Gringo, em favor da Sra. Claudia Saccomano, ex esposa do sr. Gringo, que teria também adquirido as cotas sociais que a RICCI E ASSOCIADOS ENGENHARIA E COMÉRCIO detinha na RICCI AGROPASTORIL, passando à condição de proprietária, tanto da Fazenda Cachoeira, como do imóvel residencial da rua Plátanos, 200, a primeira valendo aproximadamente R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) e o segundo cerca de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais). Foram incluídos no polo passivo dessa ação os demais supostos compradores da fazenda (sr.Lair e esposa) e do imóvel residencial (INVESTFOMENTO E OUTROS).

3) Fase Processual

O Juiz da 7ª Vara Cível determinou a realização da prova pericial requerida pelo Fundo, que foi altamente favorável aos interesses do Fundo, pois não logrou apurar a movimentação financeira nas operações de Venda e Compra dos imóveis que constituem o objeto da demanda.

Foi proferida a sentença julgando procedente em parte a nossa Ação Pauliana, para o fim de anular a venda da Fazenda Cachoeira e as duas primeiras operações de Venda e

Compra do imóvel residencial, mas mantendo a terceira Venda, em favor de um casal, por considerar que este seria adquirente de boa-fé do imóvel.

Entramos com Recurso de Apelação contra esta parte da sentença, para ver anulada esta derradeira aquisição do imóvel, por entendermos que uma vez anuladas as duas primeiras vendas, inverteu-se o ônus da prova da aquisição de boa-fé e os terceiros adquirentes não comprovaram que agiram de boa-fé.

Os demais Réus também apelaram da Sentença.

Os Recursos de Apelação já foram julgados improcedentes, vale esclarecer, foi mantida a sentença de primeira instância, mas com uma observação importante para o Fundo, pois o Tribunal manifestou o entendimento de que os partícipes da Fraude são responsáveis pela reposição do valor econômico alienado indevidamente.

Assim, no caso da Fazenda, os herdeiros do Sr. Lair e a esposa dele respondem com o seu patrimônio pela reposição do valor econômico da Fazenda, INDEPENDENTEMENTE DA AVALIAÇÃO E RECUPERAÇÃO DA POSSE DESTA, enquanto que no caso do imóvel residencial, a Sra. Claudia Saccomanno e a Investfomento respondem pelo valor econômico deste imóvel. Se considerarmos os valores alegadamente pagos pela Fazenda e pela casa da Rua Plátanos, apuraríamos cerca de R\$ 16.500.000,00 pela Fazenda e R\$ 3.500.000,00 pelo imóvel residencial.

Interpusemos Embargos de Declaração para vermos esclarecida a decisão no que tange aos honorários advocatícios, os quais ainda não foram julgados.

4) Expectativa de Êxito

A expectativa de êxito é excelente, pois já ganhamos na primeira e segunda instâncias, sendo remotas as possibilidades de reversão deste julgamento em superior instância, embora seja muito importante procedermos com cautela junto ao STJ, para neutralizarmos eventuais interferências e possível tráfico de influência no julgamento final.

5) Alcance de ganhos e perdas potenciais

De acordo com o exposto no item precedente é muito provável um desfecho favorável do processo, podendo-se afirmar apenas que ele poderá ensejar a penhora de ativos financeiros e de bens imóveis pertencentes à esposa e aos filhos do Sr. Lair, para a recuperação do valor econômico da Fazenda e a penhora de ativos financeiros e de bens imóveis pertencentes à Sra. Claudia Saccomanno e à Investfomento Mercantil, para a recuperação do valor econômico do imóvel residencial.

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.