

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

São Paulo, 13 de junho 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.

Desocupação

A empresa que ocupava o 2º pavimento da Torre Los Angeles concretizou a devolução do pavimento em 11/05/2018.

Prospecção

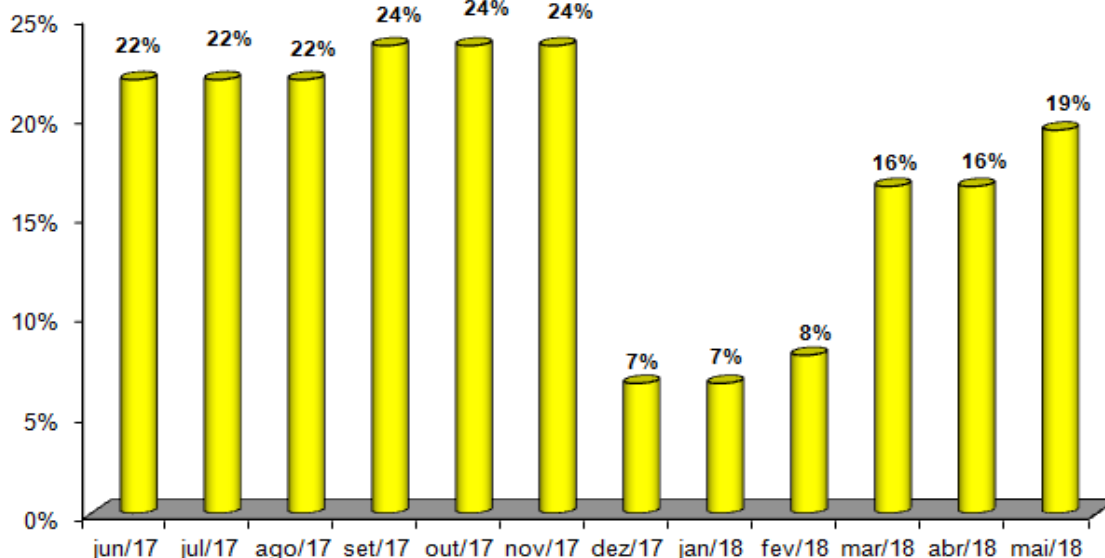
Para prospecção de novos locatários contratamos a Cushman & Wakefield para realizar um trabalho focado no empreendimento. Este trabalho consiste em divulgação de e-mail marketing, divulgação nos canais de comunicação da Cushman e abordagem direta a potenciais interessados.

No mês de maio/2018 não houve visitas de empresas interessadas na locação de áreas disponíveis no empreendimento.

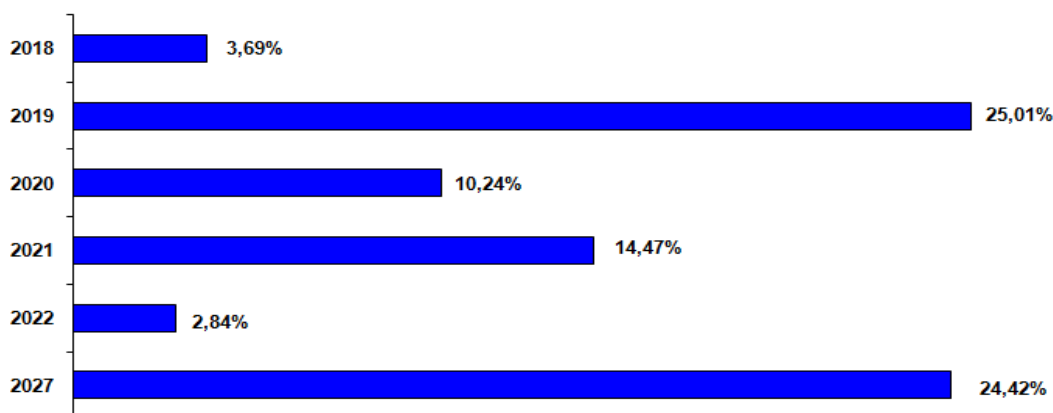
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em Efetiva no mês</u>	<u>31/05/2018 Data de Rescisão</u>
Torre New York				
192	19º (metade)	306,44	-	16/06/2018
111 e 112	11º	1.015,72	-	09/10/2018
11 e 12	1º	1.015,72	1.015,72	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	Disponível
31 e 32	3º	1.015,72	1.015,72	Disponível
41	4º (metade)	507,86	507,86	Disponível
72	7º	507,86	507,86	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
Torre Los Angeles				
21 e 22	2º	-	1.015,72	Disponível
171 e 172	17º	612,87	612,87	Disponível
<u>Área Total para locação</u>		<u>7.223,65</u>	<u>6.917,21</u>	
Área total		35.810,92	35.810,92	
Vacância - projetada/efetiva		20,17%	19,32%	
Ocupação - projetada/efetiva		79,83%	80,68%	

Taxa de Vacância - (Últimos 12 meses)



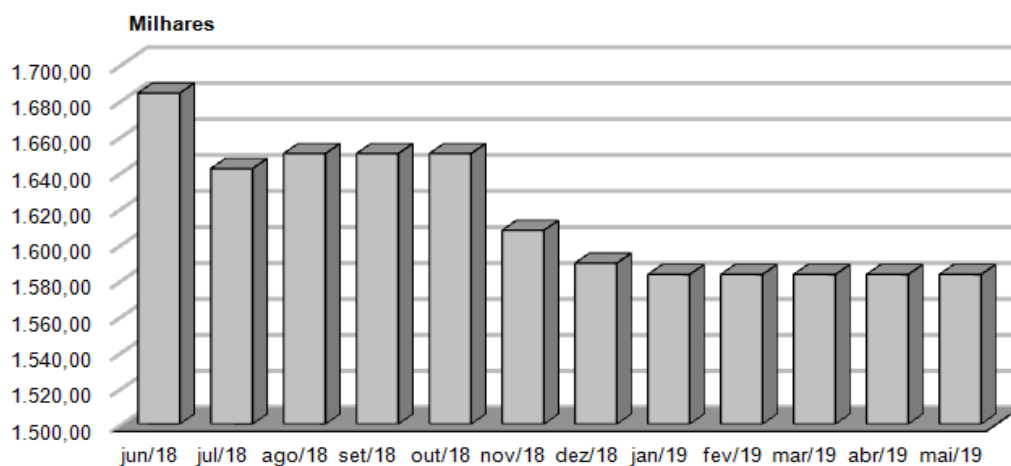
Cronograma Vencimentos de Contratos



No gráfico acima estamos considerando as devoluções mencionadas acima por meio de rescisão antecipada no ano de 2018.

Receita de Locação Projetada.

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



Eventos considerados: **a) junho/18:** A projeção de receita de junho/18 está impactada pela expectativa de recebimento dos aluguéis inadimplidos nos meses anteriores por um locatário conforme item 9 do presente relatório, pelo recebimento do último aluguel proporcional de 11 dias de maio/18 relativo ao 2º pavimento conforme mencionado acima **b) julho/18:** Rescisão parcial de contrato com a devolução de 306,44m² conforme mencionado no Fato Relevante publicado ao mercado em 07/05/2018; **c) agosto/18:** Término de desconto do aluguel; e **d) novembro/18:** Rescisão antecipada de contrato com a devolução de 1.015,72m² conforme mencionado no Fato Relevante publicado ao mercado em 07/05/2018.

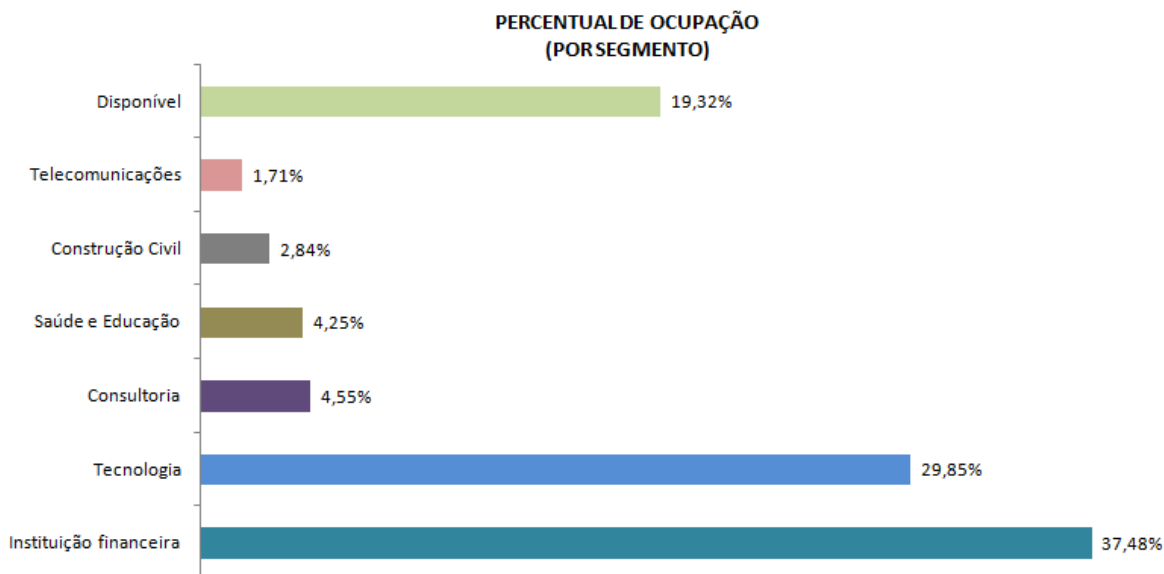
Para efeito de melhor entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- 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>
02/05/2018	370,00	370,00	360,00	360,00	367,71	32	11.766,72
07/05/2018	370,01	370,01	366,99	366,99	369,40	5	1.847,00
08/05/2018	370,00	370,00	340,00	340,00	354,65	135	47.877,75
10/05/2018	346,01	346,01	343,00	343,00	345,35	14	4.834,90
11/05/2018	346,00	346,00	345,00	346,00	345,69	10	3.456,90
14/05/2018	346,00	346,00	340,00	345,97	341,70	134	45.787,80
15/05/2018	340,02	340,02	340,02	340,02	340,02	5	1.700,10
16/05/2018	358,99	358,99	358,94	358,95	358,95	29	10.409,55
17/05/2018	358,48	358,49	358,00	358,00	358,37	13	4.658,81
18/05/2018	350,00	350,00	343,00	343,00	345,76	12	4.149,12
21/05/2018	345,01	345,01	340,00	345,00	340,50	204	69.462,00
22/05/2018	340,00	345,00	333,00	345,00	343,25	81	27.803,25
23/05/2018	356,00	356,95	356,00	356,95	356,47	4	1.425,88
24/05/2018	356,94	358,00	345,00	358,00	351,04	28	9.829,12
25/05/2018	357,99	357,99	357,93	357,93	357,97	5	1.789,85
30/05/2018	357,93	357,93	348,00	348,00	356,17	13	4.630,21

4. Informações Contábeis – Posição em 31/05/2018

Patrimônio Líquido : R\$ 259.754.362,29

Total de quotas integralizadas : 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota : 346,3391

Variação da quota no mês :- 0,01%

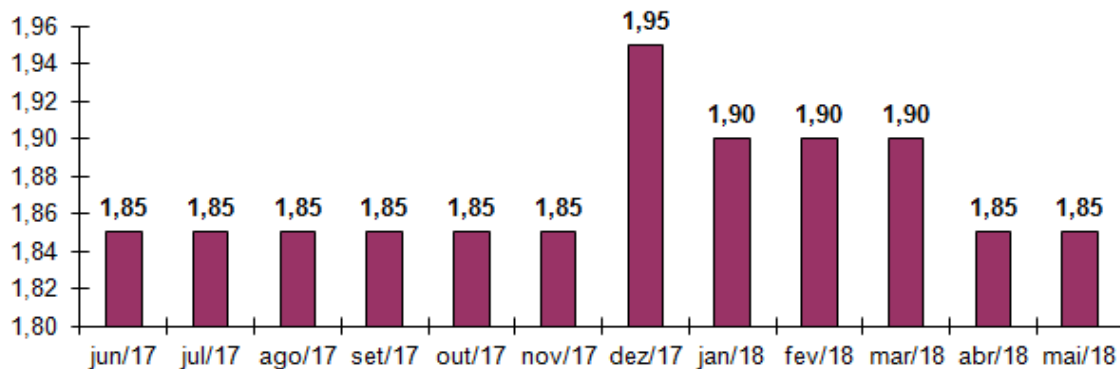
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,51%

5. Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 30/05/2018
- Data de Pagamento: 14/06/2018
- Rendimento por cota: R\$ 1,85
- Período de referência: maio/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 maio de 2018 é de R\$ 4.357.936,28 conforme planilha abaixo:

Saldo em Dezembro/2017	4.104.495,39
- Receita de aluguel	9.125.151,62
- Receita de Aplicação Financeira	123.825,71
- Receita de Juros e Multa	51.864,91
- Distribuição de rendimentos	-7.119.245,01
- Condomínio de unidades não locadas	-580.366,26
- Taxa de Administração	-458.135,09
- Despesas de comissão	-433.194,20
- IPTU de unidades não-locadas	-153.941,94
- Despesas tributárias	-29.875,37
- Despesas com Taxa CVM	-18.044,32
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-16.438,64
- Taxa de custódia Bradesco	-14.930,68
- Despesas de advogados	-11.725,30
- Taxa BM&FBovespa	-9.492,04
- Despesas de auditoria	-7.250,00
- Despesa de Avaliação	-4.515,50
- Taxa Anbima	-747,00
 (-) Despesas antecipadas	 -189.500,00
Saldo em 31/05/2018	4.357.936,28

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.

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 Total	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
		<u>269.172.000,00</u>	<u>-13.597.000,00</u>	<u>255.575.000,00</u>
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	61.926,16	32.721,16	R\$ -	94.647,32
condomínio	38.396,02	13.074,84	R\$ -	R\$ 51.470,86
IPTU	-	4.596,87	R\$ -	R\$ 4.596,87
TOTAL	100.322,18	50.392,87	0,00	150.715,05

A administradora notificou a empresa inadimplente, que tinha acordado com a proposta de parcelamento da dívida, solicitando a formalização do acordo bem como o pagamento das obrigações locatícias vencidas em maio/18, porém, não houve qualquer retorno. Diante desta situação, a administradora comunicou o departamento jurídico para que sejam tomadas as devidas providências.

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 favorável às pretensões do Fundo, em primeira e segunda instâncias, na Ação Pauliana promovida pelo Fundo, para tentar anular as

transferências imobiliárias realizadas pela Ricci da Fazenda Cachoeira, no valor atual estimado em R\$ 15.000.000,00, e de um imóvel residencial, de valor estimado em R\$ 4.200.000,00, e da procedência parcial de tal ação, que anulou a venda da Fazenda, requeremos a prévia avaliação desta, pedido este também acolhido pelo Juiz, que determinou a nomeação de um perito para avaliar a Fazenda, inicialmente através de Carta Precatória afinal cancelada e, no momento, através de um perito indicado pelo juiz da causa, na Capital. O Perito nomeado pelo Juiz da causa apresentou proposta de honorários de R\$ 15.200,00 para a realização da avaliação da Fazenda e o Fundo já depositou os honorários em juízo. Estamos aguardando a avaliação da Fazenda pelo Perito Judicial.

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\$ 225.000.000,00, vai depender do sucesso das medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há expectativa de recuperação integral do montante devido.

5) Alcance de ganhos e perdas potenciais

- Valor da Causa: cerca de R\$ 225.000.000,00 (Duzentos e vinte e cinco milhões).

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) e as tentativas na recuperação do crédito nesta ação de cobrança (recuperação remota a tais tentativas).

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.

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 estimadamente R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e o segundo cerca de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil 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

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.

Todos os recursos de apelação interpostos pelas partes foram improvidos, mantendo-se a sentença de primeira instância em sua íntegra. Esclareceu o Desembargador Relator que os partícipes do consilium fraudis são responsáveis pela reposição do valor econômico dos imóveis alienados em fraude à execução. Assim, embora a terceira venda do imóvel residencial tenha sido mantida, por considerarem os derradeiros compradores adquirentes de boa-fé, a vendedora e os adquirentes nas primeira e segunda vendas (Claudia Saccomanno e Investfomento Mercantil Ltda.) são responsáveis pela reposição do valor econômico do imóvel, que gira em torno de R\$ 4.200.000,00, atualmente, assim como a esposa e os sucessores de Lair Antônio de Souza deverão restituir ao Vendedor a posse da Fazenda, pois fora desobrigados do pagamento do valor desta.

Como a Fazenda continua na posse dos Compradores, a execução que objetiva a recuperação desta área se fará na Ação Ordinária de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital (processo nº 0050995-72.2004.8.26.0100), enquanto a fase de cumprimento de sentença neste processo limitar-se-á a executar o valor patrimonial correspondente ao imóvel da Rua Plátanos, 200, que foi vendido a terceiros considerados adquirentes de

boa-fé. Neste processo, penhoramos diversos imóveis pertencentes à executada Claudia Saccomanno e também requeremos a desconsideração da personalidade jurídica inversa da Investfomento, para atingirmos os sócios desta e os bens por eles transferidos para outra empresa de sua titularidade.

Alguns Réus (Investfomento Mercantil e Família Pasetti) interpuseram Recurso Especial contra o v. acórdão da 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP. Apesar disso, iniciamos a fase de cumprimento de sentença em caráter provisório contra eles e definitiva contra a Sra. Claudia Saccomanno, para tentarmos penhorar ativos financeiros e penhoramos imóveis suficientes para garantirmos a satisfação de nosso crédito, que fica limitado ao valor econômico do imóvel residencial recuperado nesta ação pauliana.

Requeremos a avaliação dos bens imóveis penhorados existentes em nome da executada Claudia Saccomanno, que apresentou uma Exceção de Pré-Executividade para impugnar o critério adotado para o cálculo do valor econômico do imóvel, que constitui o objeto de nossa execução.

Esta Exceção de Pré-Executividade foi recém julgada e rejeitada, em 04/08/2017.

Foi interposto Agravo contra esta decisão e o Desembargador Relator concedeu parcialmente a liminar pleiteada apenas para suspender o leilão eletrônico dos imóveis até o julgamento do Agravo, sem prejuízo dos demais atos, consistentes na avaliação dos imóveis penhorados por perito judicial. O Fundo já apresentou sua resposta ao Agravo e aguarda o julgamento. Em resumo, a executada Claudia Saccomanno entende que a reposição do valor econômico correspondente ao imóvel da Rua Plátanos depende de uma avaliação atual de tal imóvel, para que seja definido o seu valor, enquanto o Fundo defende a mera atualização monetária do valor efetivamente

praticado por Claudia e Investfomento na venda do imóvel. O Juiz de primeira instância acolheu o pleito do Fundo.

O Juiz da 7ª Vara Cível nomeou perito judicial e fixou honorários em R\$ 17.500,00, valor este já depositado nos autos pelo Fundo. Aguardamos a avaliação dos imóveis e o julgamento do Agravo.

4) Expectativa de Êxito

A expectativa de êxito é excelente, pois tivemos decisões amplamente favoráveis em primeira e segunda instâncias, mas devemos aguardar o resultado definitivo nos Recursos Especiais a serem interpostos, sem prejuízo do início da execução provisória acima referida contra a Investfomento e contra a família Pasetti e definitiva contra Claudia Saccomanno.

5) Alcance de ganhos e perdas potenciais

De acordo com o exposto no item precedente, é muito provável o desfecho favorável do processo, podendo-se afirmar apenas que ele poderá alcançar à anulação das transferências patrimoniais, sujeitando a Fazenda à penhora pelo Fundo, na Ação de Cobrança em curso na 36ª Vara Cível, ou a reposição do valor econômico do valor do imóvel da Rua Plátanos, 200, pelos partícipes da fraude a credores.

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