

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca
Relatório da Administração
Dezembro de 2017

São Paulo, 10 de janeiro 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:

Em 15 de dezembro de 2017 publicamos um Fato Relevante informando a conclusão da locação de 6.094,32m² de áreas distribuídas nos 3° e 4° pavimentos localizados Torre Los Angeles e 8°, 9°, 12° e 13° pavimentos localizados na Torre New York. O contrato possui vigência de 10 (dez) anos iniciando-se em 01 de dezembro de 2017. Em complemento ao Fato Relevante aqui mencionado foi publicado em 19/12/2017 um esclarecimento ao mercado informando o impacto por quota decorrente desta locação na base de apuração do resultado do caixa do Fundo.

A empresa interessada na locação da área de 2.031,44m² que não retornou a contraproposta encaminhada declinou da locação. A empresa decidiu se instalar no imóvel de propriedade do próprio Grupo Econômico.

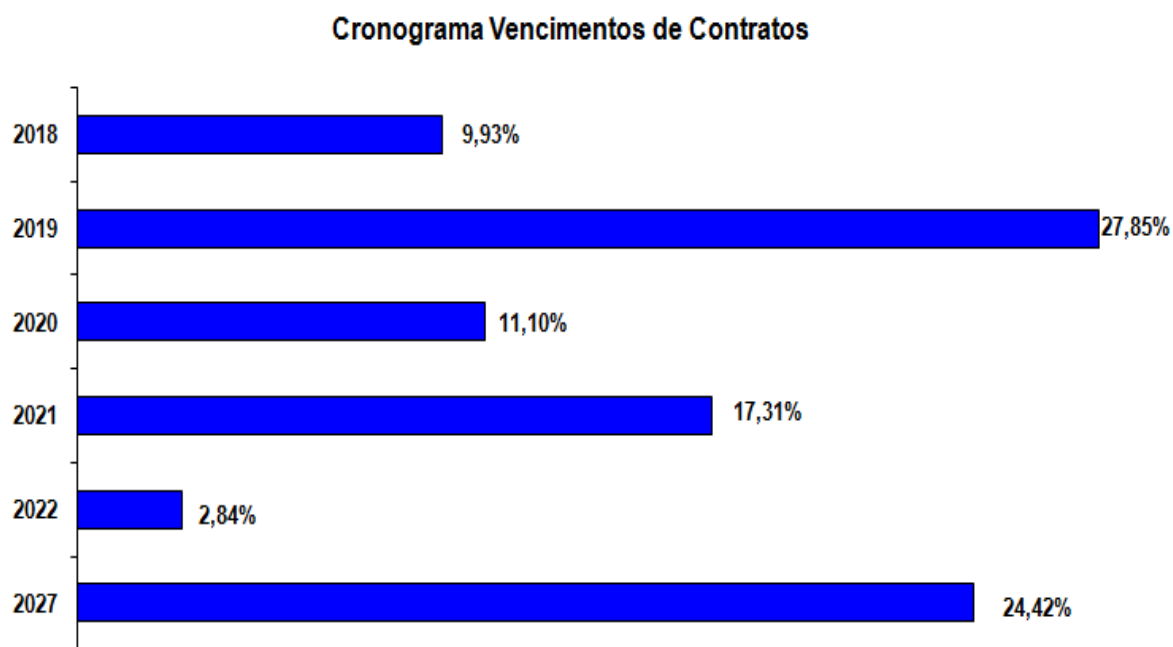
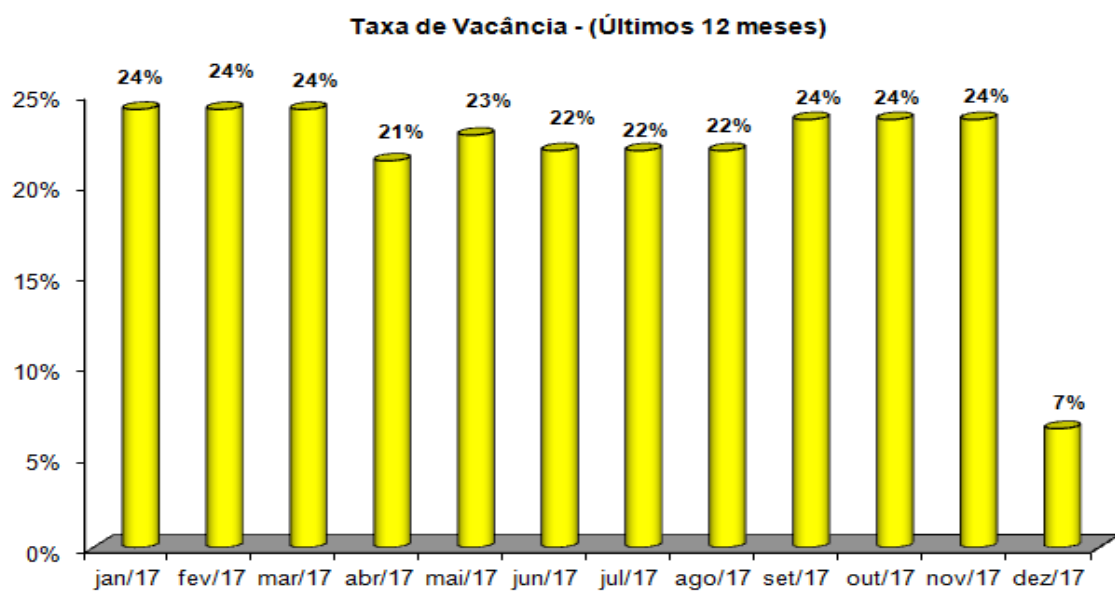
Iniciamos uma negociação com empresa interessada na locação de 3.300m² de áreas localizadas nos 1°, 2° e 3° pavimentos os quais serão devolvidos em 31/03/2018. A negociação encontra-se em fase inicial, entretanto, já foi encaminhada proposta e estamos aguardando o retorno.

Iniciamos também uma negociação com empresa ocupante do 18° pavimento com área de 612,87m² localizado na Torre Los Angeles para locação de mais meio andar com área de 306,44m². A negociação está em fase inicial.

As demais propostas apresentadas em meses anteriores não evoluíram.

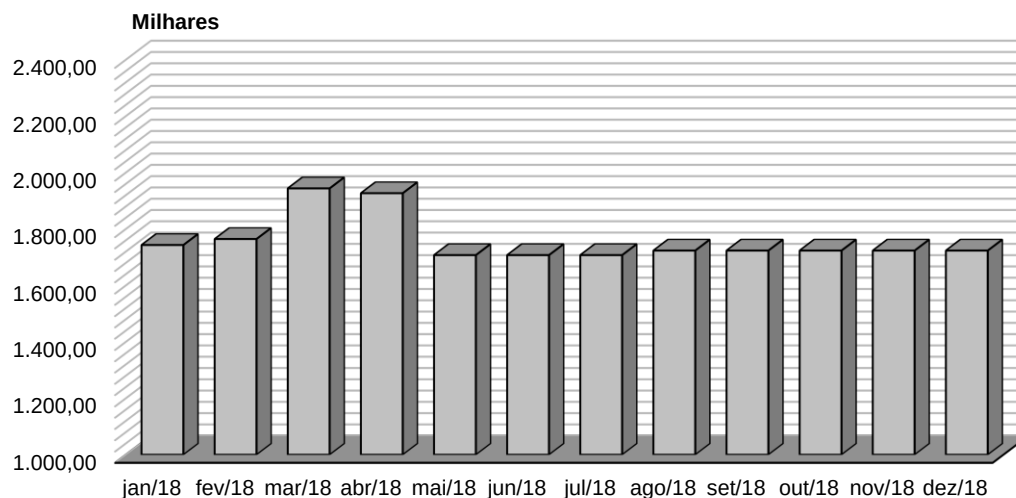
Ocupação:

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 31/12/2017</u>	
			<u>Efe tiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>
Torre New York				
11 e 12	1°	1.015,72		31/03/2018
21 e 22	2°	1.015,72		31/03/2018
31 e 32	3°	1.015,72		31/03/2018
41	4° (metade)	507,86	507,86	Disponível
72	7°	507,86		06/02/2018
181 e 182	18°	612,87	612,87	Disponível
171 e 172	17°	612,87	612,87	Disponível
Torre Los Angeles				
171 e 172	17°	612,87	612,87	Disponível
<u>Área Total para locação</u>		<u>5.901,49</u>	<u>2.346,47</u>	
Área total		35.810,72	35.810,72	
Vacância - projetada/efetiva		16,48%	6,55%	
Ocupação - projetada/efetiva		83,52%	93,45%	



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.

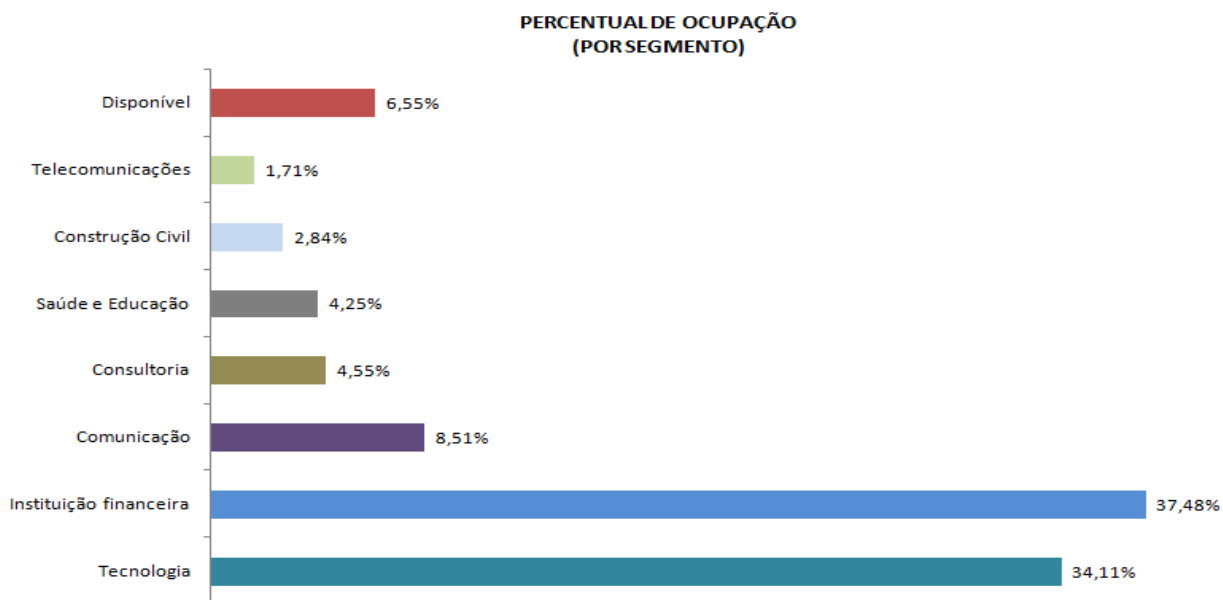
Para efeito de melhor entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- 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>
01/12/2017	339,15	345,00	339,15	345,00	343,00	66	22.638,00
06/12/2017	347,90	347,90	335,00	335,00	336,45	107	36.000,15
07/12/2017	335,01	345,00	335,00	345,00	342,14	21	7.184,94
08/12/2017	340,00	340,00	340,00	340,00	340,00	18	6.120,00
11/12/2017	338,00	338,01	338,00	338,00	338,00	55	18.590,00
12/12/2017	338,06	338,06	336,01	336,01	337,86	12	4.054,32
13/12/2017	338,00	338,00	338,00	338,00	338,00	6	2.028,00
14/12/2017	337,00	338,00	329,00	330,90	333,37	58	19.335,46
15/12/2017	330,00	330,00	327,00	330,00	329,00	19	6.251,00
18/12/2017	344,00	350,00	339,99	350,00	341,91	242	82.742,22
19/12/2017	349,99	350,00	349,99	350,00	349,99	3	1.049,97
20/12/2017	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	3	1.050,00
21/12/2017	350,00	350,00	349,99	350,00	349,99	17	5.949,83
22/12/2017	345,00	345,00	345,00	345,00	345,00	33	11.385,00
26/12/2017	342,50	342,50	342,50	342,50	342,50	10	3.425,00
27/12/2017	342,51	342,51	342,50	342,50	342,50	32	10.960,00

4. Informações Contábeis – Posição em 31/12/2017

Patrimônio Líquido	: R\$ 259.040.731,61
Total de quotas integralizadas	: 750.000 quotas
Valor patrimonial da quota	: 345,3876
Variação da quota no mês	: -5,24%
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos	: -4,70%

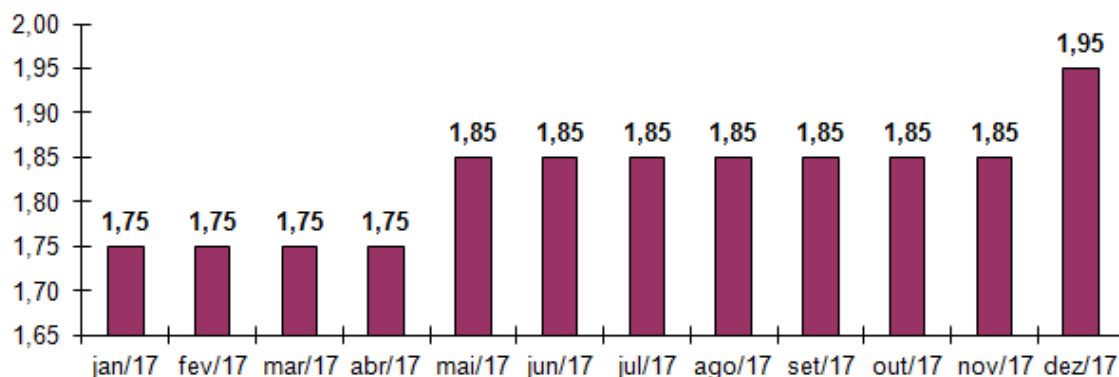
Em dezembro/17 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo e como resultado o valor da quota patrimonial variou -5,24%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação no valor da quota de -4,97%, ou seja, se desconsiderarmos o Ajuste ao Valor Justo a quota teria uma variação de -0,27%.

5. Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/12/2017
- Data de Pagamento: 15/01/2018
- Rendimento por cota: R\$ 1,95
- Período de referência: dezembro/2017.

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 dezembro de 2017 é de R\$ 4.104.495,39

Saldo em Dezembro/2016	3.276.258,19
- Receita de aluguel	21.310.415,40
- Receita de Aplicação Financeira	376.710,65
- Receita de Juros e Multa	63.805,50
- Distribuição de rendimentos	-16.277.551,76
- Condomínio de unidades não locadas	-2.410.513,23
- Taxa de Administração	-1.073.835,85
- IPTU de unidades não-locadas	-711.209,73
- Despesas de comissão	-182.085,46
- Despesas tributárias	-82.086,13
- Taxa de custódia Bradesco	-38.160,72
- Despesas com Taxa CVM	-36.808,70
- Despesa de Avaliação	-36.415,50
- Despesas de advogados	-28.233,51
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-18.202,20
- Despesas de auditoria	-15.095,60
- Taxa BM&FBovespa	-8.760,96
- Taxa Anbima	-3.735,00
Saldo em 31/12/2017	4.104.495,39

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
Furtado e Neto Advogados	04.125.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Moore Stephens Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato
Xavier de Castro Advogados	67.352.641/0001-96	Advocacia	Esporádico

9. Inadimplência

Descrição	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
aluguel	33.010,90	33.010,90	R\$ -	R\$ 66.021,80
condomínio	23.873,48	12.315,93	R\$ -	<u>R\$ 36.189,41</u>
TOTAL	56.884,38	45.326,83	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.