

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

CNPJ: nº03.251.720/0001-18

(Administrado pela Coin Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016



S U M Á R I O

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do P.L.
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa – método direto
- Notas Explicativas

Aos cotistas e à Administração do

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

CNPJ: nº03.251.720/0001-18

(Administrado pela Coin Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca (Administrado pela Coin Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e

na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de alugueis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de alugueis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de alugueis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo.
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 7), também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o

cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 8.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville - SC, 01 de março de 2017.

MOORE STEPHENS METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo
Contador CRC SC 027.211/O-1



BALANÇOS PATRIMONIAIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/16</u>	<u>dez/15</u>		<u>Nota</u>	<u>dez/16</u>	<u>dez/15</u>
Ativo				Passivo e Patrimônio líquido			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		17	15	Rendimentos a distribuir	8	1.489	2.092
Aplicações financeiras renda fixa	4	3.259	2.902	Impostos e taxas a recolher		2	3
Valores a receber	5	1.743	2.234	Taxa de administração	9	87	119
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa		(38)	(38)	Outras contas a pagar		93	99
Outros valores a receber	5	144	138	Total do passivo circulante		1.671	2.313
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa		(130)	(130)				
Adiantamento para terceiros		4	65				
Imposto a recuperar		3	2				
Total do ativo circulante		5.002	5.188				
Não circulante				Não circulante			
Depósito em caução de clientes		871	770	Depósito em caução de clientes		871	770
Crédito de rendas a receber	6	82.333	76.810	Outras obrigações	10	1.216	1.135
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	6	(81.117)	(75.675)	Total do passivo não circulante		2.087	1.905
Propriedade para investimentos	7						
Imóveis acabados		149.434	155.607	Patrimônio líquido	11		
Terrenos		119.738	144.979	Cotas de investimento integralizadas		90.543	90.543
Total do ativo não circulante		271.259	302.491	Reservas de lucros		181.960	212.918
				Total do patrimônio líquido		272.503	303.461
Total do ativo		276.261	307.679	Total do passivo e patrimônio líquido		276.261	307.679

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/16</u>	<u>dez/15</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	5	23.369	27.379
Investimento			
Ajuste ao valor justo	7	-	16.186
Renda de aplicações financeiras		433	391
Outras receitas operacionais	6	5.524	7.326
		29.326	51.282
Despesas operacionais			
Ajuste ao valor justo	7	(31.414)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(5.524)	(7.326)
Despesas de condomínio de unidades não locadas		(1.922)	(597)
Despesas com taxa de administração	9	(1.164)	(1.371)
Despesas com serviços técnicos especializados	12	(250)	(455)
Despesas de manutenção e conservação de bens		-	-
Despesas tributárias	13	(543)	(245)
Despesas custas judiciais		(61)	-
Outras despesas administrativas	14	(56)	(46)
		(40.934)	(10.040)
Resultado líquido do exercício		(11.608)	41.242
Quantidade de quotas		750.000	750.000
Lucro líquido por quota		(0,02)	0,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2014	90.543	196.538	-	287.081
Resultado líquido do exercício	-	-	41.242	41.242
Reserva de lucros	-	41.242	(41.242)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(24.862)	-	(24.862)
Em 31 de Dezembro de 2015	90.543	212.918	-	303.461
Resultado líquido do exercício	-	-	(11.608)	(11.608)
Reserva de lucros	-	(11.608)	11.608	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(19.350)	-	(19.350)
Em 31 de Dezembro de 2016	90.543	181.960	-	272.503

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA OS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>dez/16</u>	<u>dez/15</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	23.858	27.229
Rendimento de aplicações financeiras	433	385
Pagamento da taxa de administração	(1.196)	(1.363)
Pagamento das despesas condominiais	(1.943)	(582)
Pagamento de outros gastos operacionais	(840)	(673)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.312	24.996
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	<u>(19.953)</u>	<u>(24.968)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento	(19.953)	(24.968)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	359	28
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>2.917</u>	<u>2.889</u>
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u>3.276</u>	<u>2.917</u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro/(prejuízo) do exercício	(11.608)	41.242
Outras contas a receber/a pagar	506	(60)
Ajuste ao valor justo	31.414	(16.186)
Caixa líquido das atividades operacionais	20.312	24.996

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ: nº03.251.720/0001-18

(Administrado pela Coin Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca ("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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem, os quais sujeitam-nos às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais ativos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Principais práticas contábeis

Os critérios adotados para a elaboração das demonstrações financeiras consistem basicamente no seguinte:

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério “*pro rata dia*”.

b. Disponível

Correspondem a depósitos bancários avaliados ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço patrimonial.

c. Avaliação e classificação das aplicações

Os títulos que compõem a carteira do Fundo são assim avaliados:

Aplicações em títulos de renda fixa

As aplicações financeiras são demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

São avaliados ao valor de realização, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação, se existente, ou a melhor estimativa da Administradora deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BM&F, CETIP, Sisbacen e FGV.

Propriedade para investimentos

De acordo com a Instrução Normativa CVM nº 516/2011 o imóvel que compõem a carteira de ativo do Fundo foi avaliado pelo seu valor justo.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

Entende-se por valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedores do negócio e dispostas a realizar a transação sem que represente uma operação forçada.

O lançamento ao valor justo do imóvel na contabilidade extinguiu a depreciação.

d. Rendas a receber

Representadas pelos valores a receber correspondentes a aluguéis dos imóveis para renda.

e. Demais ativos circulantes e não circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

f. Passivo circulante e não circulante

O passivo circulante está demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

4. Aplicações financeiras em títulos de renda fixa

As aplicações financeiras realizadas com instituições financeiras nacionais refletem as condições usuais de mercado. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a carteira de aplicações em títulos de renda fixa estava assim composta:

	2016	
	Vencimento	Valor
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	21/11/19	605
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	27/11/19	56
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	02/12/19	50
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	09/12/19	124
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	13/12/19	40
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	2.384
		3.259



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

	2015	
	Vencimento	Valor
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	22/11/17	256
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	23/11/18	101
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	26/11/18	197
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	07/12/18	130
Certificados de depósito bancário - pós-fixado	13/12/18	85
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	2.133
		2.902

O Fundo classifica suas aplicações financeiras como ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, e estão na categoria “livres para negociação”.

5. Valores a receber

Compreende os aluguéis a receber, provenientes da locação das unidades dos Edifícios New York e Los Angeles. Os contratos possuem como indexador o IGP-M/FGV. Em 2016, o Fundo reconheceu receitas no montante de R\$ 23.369 (R\$ 27.379 em 2015).

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir perdas com os valores a receber em atraso. Basicamente, os montantes de R\$ 38 e R\$ 130 são provenientes de obrigações não honradas pelos antigos locatários do 16º pavimento do Edifício New York. As informações relativas ao processo estão demonstradas no Item 21 da presente nota explicativas.

6. Crédito de rendas a receber

Corresponde à responsabilidade de garantia mínima de rentabilidade assumida contratualmente pela Ricci e Associados Engenharia e Comércio Ltda. (Empreendedora), pelo prazo de dois anos após a entrega definitiva do empreendimento. O rendimento mínimo foi estipulado à razão de 1,14% ao mês sobre o total investido na compra dos terrenos e gastos com a construção. O saldo



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

corresponde ao diferencial entre os rendimentos efetivamente recebidos pelas locações ocorridas e rendimento garantido, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M. Em 10 de dezembro de 2002, a Administradora do Fundo recebeu da Empreendedora a informação de que se encontra em dificuldades, no momento, para cumprir a garantia mínima de rentabilidade que prestou ao Fundo, nos termos de cláusula do Contrato de Construção pelo Sistema de Empreitada Global celebrado em 13 de julho de 1999, situação que permanece até 31 de dezembro de 2016.

Diante deste fato, a Administradora, atendendo aos requisitos da boa técnica contábil e do conservadorismo, registrou provisão para crédito de liquidação duvidosa no montante de R\$ 81.117 (valor atualizado até 31 de dezembro de 2016), tendo como base o valor total a receber por conta da garantia de renda mínima, no montante de R\$ 82.333, deduzido de parte da 23ª parcela do contrato de construção, no montante de R\$ 1.216 (vide Nota Explicativa nº 10).

Em atendimento ao disposto na seção II, inciso IV, da Instrução CVM nº 472/08, a Administradora providenciou a publicação de “fato relevante” no Jornal O Estado de São Paulo de 23 de dezembro de 2002, dando ciência aos cotistas da ocorrência descrita nesta nota.

Na oportunidade a Administradora comunicou, também, que essa ocorrência não tem qualquer impacto atual para os cotistas adquirentes de cotas do Fundo na operação de colocação secundária, efetuada em agosto de 2001, uma vez que estes dispõem de garantia própria, que foi plenamente cumprida pela Ricci.

Esgotadas todas as possibilidades de uma composição amigável, a Administradora impetrou Ação Ordinária de Cobrança, distribuída em 12 de maio de 2004 na 36ª Vara Cível Central.

Os referidos créditos de renda a receber são atualizados pela variação do IGP-M, que em 2016 apresentou variação positiva, devidamente contabilizada no resultado do exercício, na rubrica “Outras receitas operacionais”, no valor de R\$ 5.524 (7.326 em 2015). Considerando o contexto exposto, a Administradora do Fundo constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa no valor da atualização.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

7. Propriedades para investimentos:

Composição

Os imóveis para renda estão assim compostos:

Descrição	Saldo 2015	Ajuste ao valor justo	2016 líquido
Terrenos	144.979	4.455	149.434
Edifícios	155.607	(35.869)	119.738
	300.586	(31.414)	269.172

Descrição	Custo	Ajuste ao valor justo	Saldo 2015
Terrenos	11.875	133.104	144.979
Edifícios	76.708	78.899	155.607
	88.583	212.003	300.586

Os imóveis para renda, compreendem as Torres New York e Los Angeles, parte integrante do Centro Empresarial Agua Branca cuja área útil total corresponde a 35.810,92 m², localizado na Avenida Francisco Matarazzo nº 1.600, São Paulo - SP.

Valor justo

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 em 31 de dezembro de 2016 o valor de R\$ 269.172 (R\$ 300.586 em 2015):

Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos similares.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

Determinação do valor de mercado para venda

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do patrimônio do Fundo, foi utilizado o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado obedecendo os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.
- O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

8. Rendimentos a distribuir

De acordo com o regulamento do Fundo, a política de distribuição de resultados prevê após a efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio do Fundo, a distribuição mensal aos cotistas, à razão de 95% dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

Em 2016, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 19.350 (R\$ 24.862 em 2015) representando 6,43% (8,62% em 2015) do patrimônio líquido médio do exercício. O montante de R\$ 19.350 pagos aos cotistas no exercício foi apurado de acordo com a tabela a seguir:



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

(=) Resultado apurado no exercício	(11.608)
(-) Efeito do valor justo (imóveis para renda)	31.414
(=) Resultado após efeito do valor justo	19.806
(-) Saldo não distribuído no exercício	(456)
(=) Total disponibilizado aos cotistas	19.350

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo da distribuição de rendimentos a pagar é de R\$ 1.489.

9. Taxa de administração

A Administradora cobra pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, porcentagem mensal de 5% sobre a totalidade dos rendimentos brutos auferidos.

Em 2016, foram debitados ao Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 1.164 (R\$ 1.371 em 2015) representando 0,39% (0,48% em 2015) do patrimônio líquido médio do exercício. O saldo de taxa de Administração a pagar é de R\$87 (R\$119 em 2015).

10. Outras obrigações

Está representado pela 23ª parcela do contrato de construção mantido com a Ricci e Associados Engenharia e Comércio Ltda. (Empreendedora), e que por força contratual permanecerá retido até a apresentação de garantia real ou bancária por parte da Empreendedora relativa à responsabilidade da garantia mínima de rentabilidade. A atualização monetária do saldo, pela variação do IGP-M, é registrada no resultado do exercício na rubrica "Variação monetária passiva".

11. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio é composto por 750.000 cotas, correspondente à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 363,33.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

12. Despesas com serviços técnicos especializados

	2016	2015
Comissão sobre locação de imóveis	97	294
Despesas com honorários advocatícios	101	133
Despesas com auditoria e consultoria	28	20
Despesas com avaliação Ativos	24	8
	250	455

13. Despesas tributárias

	2016	2015
Imposto predial territorial urbano (IPTU)	405	133
IR s/aplicação financeira	79	75
Taxa de fiscalização da CVM	55	34
Taxa bimestral - Ambima	4	3
	543	245

14. Outras despesas administrativas

	2016	2015
Despesas com serviços de custódia	30	29
Outras	13	9
Anuidade - Bovespa	8	7
Despesas com cartório	5	1
	56	46

15. Gerenciamento de risco

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

- (a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(b) Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(c) Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(d) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(e) Risco de concentração da carteira do Fundo: Os recursos captados pelo Fundo foi destinado à aquisição dos Edifícios New York e Los Angeles composto por 80 (oitenta) unidades autônomas os quais totalizam 35.810,72m² de ABL.. As 80 (oitenta) unidades autônomas integram as duas torres ,por esta razão, o Fundo possui uma concentração em sua carteira, estando, desta forma, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação. ou arrendamento destes imóveis, considerando, ainda, que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas.

(f) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas do Fundo, passando tal cotista a possuir uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

(g) Risco relativo às novas emissões: Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

(h) Riscos ambientais: Ainda que os imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

- (i) Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (j) Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- (k) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas:** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (l) Propriedade das cotas e não dos imóveis:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.
- (m) Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

16. Emissões, amortização e resgates de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, representada por certificado de investimento, emitido pela Instituição Administradora.

As cotas do Fundo são livremente transferíveis, mediante negociação exclusivamente em bolsas de valores, observadas as normas definidas por estas para tal modalidade de negociação.

Não é permitido o resgate de cotas subscritas.

17. Contrato de prestação de serviços para fundos

Administradora contratou o Banco Bradesco S.A. para prestar serviços de tesouraria, custódia, controle de ativos e passivos relativos a este Fundo, de acordo com as normas legais e regulamentares.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

18. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

	Cotas	Patrimônio líquido	Variação patrimonial da cota	Valor patrimonial da cota
Em 31 de dezembro de 2012	750.000	243.222	-	324,29
Lucro do exercício		24.379	10,02%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	267.601		356,79
Distribuição de rendimentos		(24.525)	9,16%	
Em 31 de dezembro de 2013	750.000	243.076	-	324,09
Lucro do exercício		69.092	28,42%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	312.168		416,21
Distribuição de rendimentos		(25.087)	8,04%	
Em 31 de dezembro de 2014	750.000	287.081		382,77
Lucro do exercício		41.242	14,37%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	328.323		437,75
Distribuição de rendimentos		(24.862)	7,57%	
Em 31 de dezembro de 2015	750.000	303.461		404,61
Lucro (prejuízo) do exercício		(11.608)	3,83%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	291.853		389,14
Distribuição de rendimentos		(19.350)	6,63%	

19. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de Imposto de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas conforme percentual de participação de cada cotista no Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 438/06 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que o administrador, no período, não contratou ou teve serviços prestados pela Moore Stephens Auditores e Consultores relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam: o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Informações adicionais

Demandas judiciais

Processo - Ativo

- **Autor:** Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca;
- **Réus:** Atlante Shipping do Brasil Transportes Internacionais Ltda. e outra;
- **Vara:** 20ª Vara Cível do Foro Central da Capital;
- **Processo:** 4001531-30.2012.8.26.0100;
- **Natureza da ação:** ação de indenização por danos materiais causados aos imóveis locados aos réus e cobrança de alugueres pendentes;
- **Depósito Judicial:** não existe;
- **Valor da pretensão:** R\$ 185.827,02;
- **Valor estimado dos honorários:** 15% em caso de êxito, sem prejuízo da sucumbência;
- **Prognóstico de perda:** possível (perda parcial);



NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Valores expressos em milhares de reais)

- **Status atual:** a ação foi julgada improcedente em primeira instância, tendo sido interposto recurso de apelação que foi parcialmente provido para afastar o pedido de indenização pelos danos causados (parte mais substancial do pedido) e condenar as ex-locatárias no pagamento dos alugueres proporcionais aos dias ocupados. A nossa condenação em sucumbência também foi proporcionalizada pelo acórdão. Interpusemos, em seguida, recurso especial que foi indeferido. Após um contraditório que estabeleceu a respeito da sucumbência ao advogado do Fundo, o advogado do Fundo requereu da Atlante para pagamento da condenação a intimação

No momento, estamos no prazo para apresentação de agravo de despacho denegatório de Recurso Especial.

Demais informações:

- Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos;
- O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida em 27 de dezembro de 2016, com valor de cota de fechamento em R\$ 293,03 (duzentos e noventa e três reais e três centavos);
- O Fundo não executou transações envolvendo partes relacionadas.

22. Partes Relacionadas

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coin Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora), além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, cuja despesa em 2016 foi de R\$ 1.164 (R\$ 1.371 em 2015).

23. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2016.