



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA
 Administrado pela COIN D.T.V.M LTDA.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA OS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2016 E 2015
 (Valores expressos em milhares de reais)

	2016	2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Receitas de aluguel	12.830	13.329
Rendimento de aplicações financeiras	206	174
Pagamento das despesas condominiais	(717)	(240)
Pagamento da taxa de administração	(634)	(674)
Pagamento das despesas de Iptu	(171)	(59)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(97)	(99)
Pagamento das despesas tributárias	(44)	(41)
Pagamento de outros gastos operacionais	(59)	(37)
Pagamento manutenção e conservação de bens	-	(36)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	11.314	12.317
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de rendimentos	(11.046)	(12.609)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(11.046)	(12.609)
AUMENTO/(REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	268	(292)
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - INÍCIO DO SEMESTRE	2.917	2.890
CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA - FINAL DO SEMESTRE	3.185	2.598

**Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca
Relatório da Administração**

1º Semestre de 2016

São Paulo, 29 de agosto de 2016.

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:

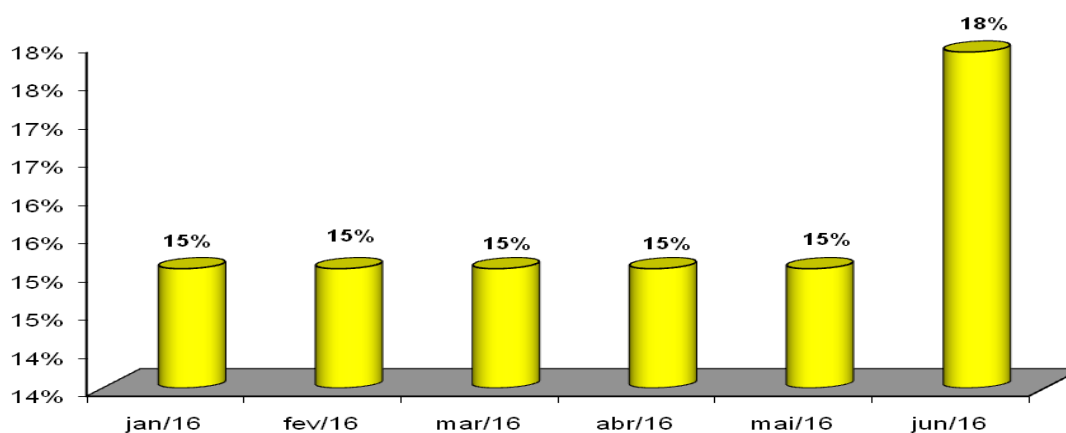
- Localização privilegiada situado na Av. Francisco Matarazzo – Barra Funda, 1.500, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo às principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros e 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. Ocupação

<u>Conjunto</u>	<u>Andar</u>	<u>Área</u>	<u>Vacância em 30/06/2016</u>		
			<u>Efetiva no mês</u>	<u>Data de Rescisão</u>	<u>Novos contratos vigência</u>
Torre New York					
41	4° (metade)	507,86	-	11/07/2016	-
42	4° (metade)	507,86	507,86	Disponível	
81 e 82	8°	1.015,72	1.015,72	Disponível	
91 e 92	9°	1.015,72	1.015,72	Disponível	
121 e 122	12°	1.015,72	-	10/07/2016	
131 e 132	13°	1.015,72	-	10/07/2016	
171 e 172	17°	612,87	612,87	Disponível	
191	19° (metade)	306,44	-	01/08/2016	
Torre Los Angeles					
31 e 32	3°	1.015,72	1.015,72	Disponível	-
41 e 42	4°	1.015,72	-	31/07/2016	
101 e 102	10°	1.015,72	1.015,72	Disponível	
171 e 172	17°	612,87	612,87	Disponível	
201 e 202	20°	612,87	612,87	Disponível	
Área Total para locação		10.270,81	6.409,35		
Área total			35.810,72		
Vacância			17,90%		
Ocupação			82,10%		

2. Desocupação

Taxa de Vacância - 1º Semestre 2016



3. Programa de Investimento para o semestre seguinte.

O imóvel integrante do patrimônio líquido do Fundo já está concluído, portanto, não há previsão de investimentos para o próximo exercício.

A Administradora mantém um programa permanente de manutenção predial e implementação de melhorias, de forma a garantir a atualização e competitividade do empreendimento.

Ao longo dos anos o programa de manutenção e melhorias vem sendo executado exclusivamente com recursos do Fundo de Reserva do próprio condomínio.

4. Negócios realizados no Semestre

Segue abaixo o processo de Locação e Desocupação dos imóveis de propriedade do Fundo.

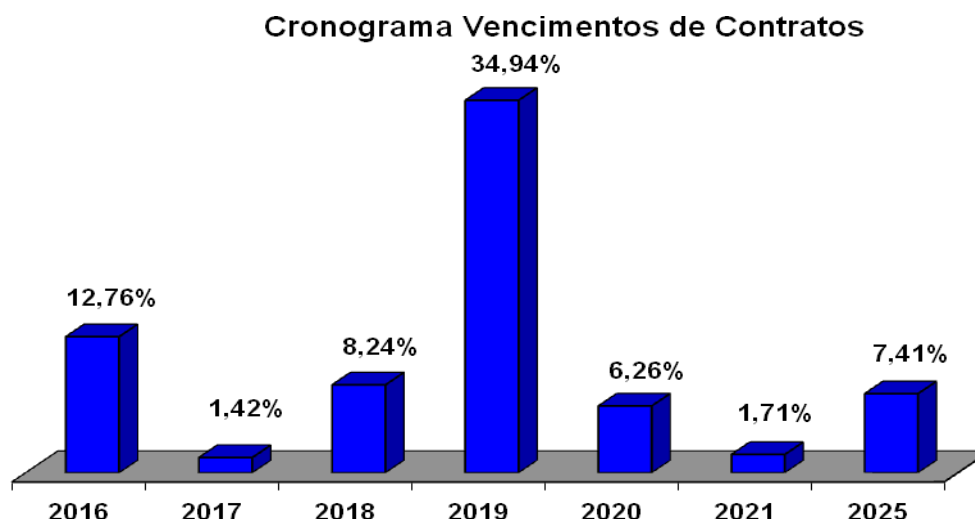
<u>Mês</u>	<u>Evento</u>	<u>Conjuntos/Torre</u>	<u>Área - m²</u>	<u>Área - m²</u>	<u>vacância</u>
	Saldo Início do Exercício			5.393,63	15%
jun/16	Devolução	31 e 32 - LA	-1.015,72	6.409,35	18%
	Saldo total final do exercício			6.409,35	18%

5. Eventos Subsequentes

Segue abaixo processo de desocupação previsto para próximo semestre

<u>Mês</u>	<u>Evento</u>	<u>Conjuntos/Torre</u>	<u>Área - m²</u>	<u>Área - m²</u>	<u>vacância</u>
jun-16	Saldo anterior			6.409,35	18%
jul-16	Devolução	121, 122, 131 e 132 - NY	-2.031,44	8.440,79	24%
jul-16	Devolução	41 e 42 - LA	-1.015,72	9.456,51	26%
ago/16	Devolução	191 - NY	-306,44	9.762,95	27%
	Saldo total final do exercício			9.762,95	27%

Observação: As futuras desocupações previstas na tabela acima já foram formalizadas pelos locatários.

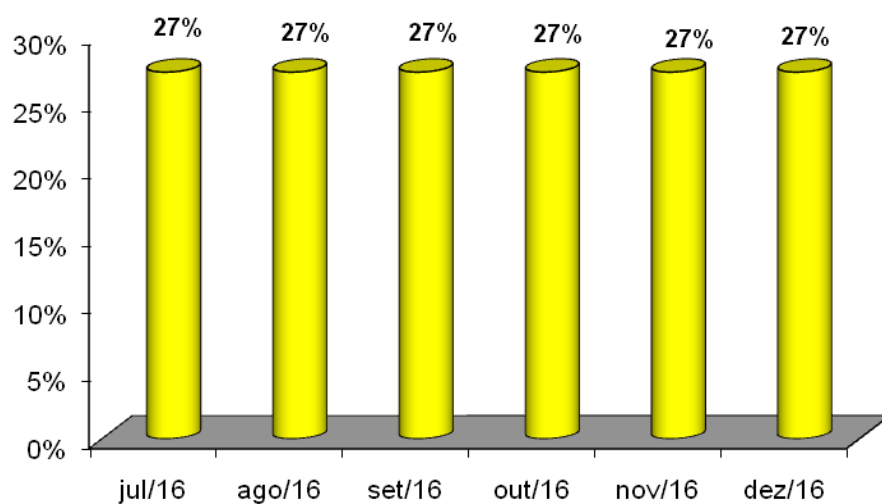


Em relação ao gráfico acima, informamos que estamos considerando as futuras devoluções dos andares mencionados no item 5 do presente relatório.

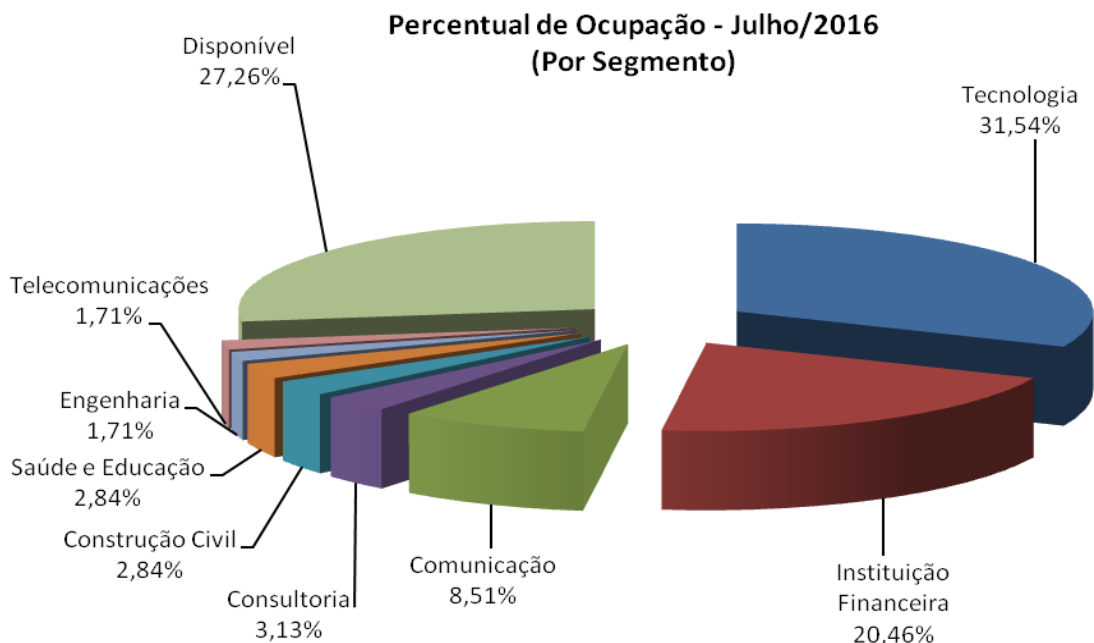
Renovação de Contrato.

Andares/Torre	Área m ²	Finalidade	Status
11° - LA	1.015,72	Renovação	Formalização do contrato concluída.
7° ao 9° - LA	3.047,16	Renovação	Bases comerciais definidas aguardando formalização do contrato

Taxa de Vacância - Projeção Próximo 6 - meses



Observação: No gráfico acima, estamos considerando a hipótese de renovação dos contratos, de forma que, a taxa de vacância projetada refere-se às desocupações que já foram notificadas pelos Locatários.



6. Conjuntura Econômica e Perspectiva do Mercado Imobiliário para a Região da Barra Funda

Segundo a equipe de Inteligência de Mercado da Cushman & Wakefield, a região da Barra Funda teve um incremento de 13 mil m² para a classe BB+ no segundo trimestre de 2016 (na comparação trimestral), encerrando o ciclo com o total de 373 mil m² de escritórios dessa categoria. O estoque de Classes AA+ totaliza 168 mil m², sendo 52% menor que a classe anterior e não sofreu alteração entre os períodos analisados. Para a segunda metade do ano é aguardada a entrega de mais 12 mil m², também na classe BB+.

No tocante das taxas de vacância da região, se pode observar uma queda de 1,7 pp para edifícios de alto padrão (partindo de 23,7% no 1T2016 e chegando em 22% no 2T2016). Já os empreendimentos da classe BB+ assistiram sua vacância escalar 2,4 pp – indo de 19,3% para 21,7% no 2T. Tal alça nesse indicador é fortemente relacionada com a nova área disponível na região.

A Cushman & Wakefield revisa os dados e reclassifica edifícios periodicamente, o que pode afetar os números aqui apresentados.

A forte retração econômica brasileira continua impactando negativamente o setor imobiliário. Cabe destacar que no ano anterior o PIB recuou 3,8%, maior redução em 25 anos, queda que somada à previsão de contração da economia para este ano, de 3,25%, resultará na maior retração econômica da história. Como consequência desta forte retração do PIB, os imóveis do Fundo que nos últimos anos tiveram baixa vacância, iniciou o segundo semestre com taxa de vacância elevada, próxima à 27%. Cabe ressaltar ainda que houve aumento da oferta com entrega de novo estoque no ano anterior, aumentando a concorrência na região. No entanto, em nossa opinião, a forte queda da atividade econômica, que levou ao fechamento

de algumas empresas, além de reduzir significativamente o apetite das novas empresas na procura de espaços para locação, foi a principal causa da queda nos preços dos aluguéis praticados.

Para os próximos semestres a percepção da administradora é que a economia brasileira tende a melhorar, isto porque nos últimos meses houve uma melhora na expectativa dos agentes econômicos, além disso, alguns índices de confiança também subiram, dentre eles, podemos destacar o índice da confiança da indústria e o índice de confiança do consumidor. Ademais, o índice de atividade industrial apresentou variação positiva na comparação do mês de junho em relação a maio de 2016, por outro lado, a administradora entende que a recuperação econômica ainda dependerá de uma contínua melhora nos índices/indicadores da economia e da definição satisfatória do cenário político cujo resultado deverá ser anunciado nos próximos dias.

A administradora acredita no potencial do imóvel o qual possui preços competitivos bem como características diferenciadas, tais como: classificação de alto padrão, localização privilegiada e atualização tecnológica quanto aos serviços oferecidos.

O trabalho de prospecção para atrair novos locatários conta com a parceria dos principais players do mercado imobiliário.

7. Quotas negociadas em Bolsa – FPAB11 (Código ISIN BRFPABCTF011)

<u>Data pregão</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
01/06/2016	299,00	299,00	299,00	299,00	299,00	15	4.485,00
02/06/2016	290,04	290,04	284,00	290,00	288,78	36	10.396,08
03/06/2016	286,02	286,02	286,00	286,00	286,01	56	16.016,56
06/06/2016	286,00	286,10	286,00	286,10	286,02	36	10.296,72
07/06/2016	285,00	285,00	283,00	284,51	284,25	16	4.548,00
08/06/2016	287,00	285,00	289,00	285,00	287,33	100	28.733,00
09/06/2016	284,99	285,00	280,00	280,00	283,02	38	10.754,76
10/06/2016	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00	8	2.280,00
13/06/2016	281,00	281,00	281,00	281,00	281,00	3	843,00
14/06/2016	285,00	285,00	280,00	280,00	281,29	226	63.571,54
15/06/2016	280,00	280,00	279,99	280,00	279,99	65	18.199,35
16/06/2016	298,00	298,00	294,99	295,00	295,37	16	4.725,92
21/06/2016	284,00	290,00	279,01	290,00	281,23	43	12.092,89
22/06/2016	289,77	289,77	289,77	289,77	289,77	1	289,77
24/06/2016	289,99	289,99	283,00	283,00	285,06	12	3.420,72
28/06/2016	286,00	286,00	285,00	285,00	285,25	16	4.564,00
29/06/2016	287,00	287,00	285,00	285,00	285,20	49	13.974,80

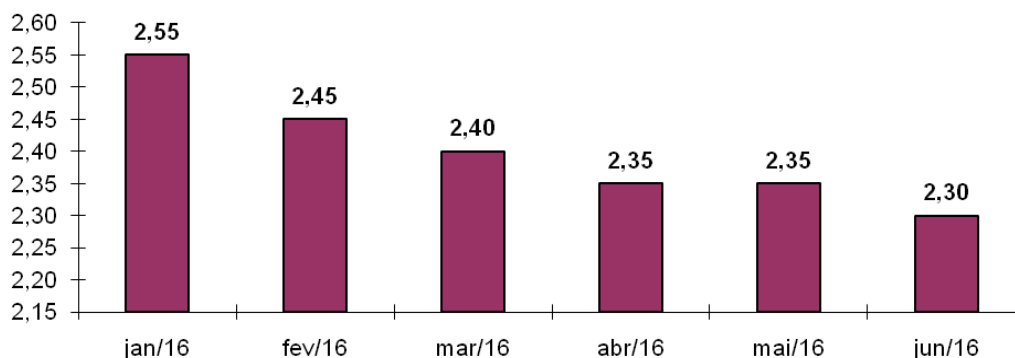
8. Informações Contábeis – Posição em 30-06-2016

Patrimônio Líquido	: R\$ 303.810.329,73
Total de quotas integralizadas	: 750.000 quotas
Valor patrimonial da quota	: 405,0804
Variação da quota no mês	: 0,06%
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:	0,63%

9. Distribuição de Rendimentos

No semestre findo em 30 de junho de 2016, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos quotistas detentores de quotas do Fundo o montante de R\$ 10.800,000,00 (dez milhões, oitocentos mil reais) representando 3,56% do patrimônio líquido médio do semestre. (P.L médio do primeiro semestre R\$ 303.510.162,36)

Distribuição de Rendimentos 1º Semestre



10. Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo.

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis, totalizam R\$ 300.586.000,00 - base dezembro de 2015.

ATIVOS (Propriedades para Investimentos)	Valor de Mercado em 2014	Varição (R\$)	Valor de Mercado em 2015
Terrenos (lotes 7 e 8)	128.792.599,87	16.186.400,13	144.979.000,00
Edifícios New York e Los Angeles	155.607.400,13	-400,13	155.607.000,00
TOTAL	284.400.000,00	16.186.000,00	300.586.000,00

11. Auditoria

BDO RCS Auditores Independentes.

12. Evolução do Valor da Cota e Rentabilidade Acumulada

	Quant. Quotas	P.L	Rentabilidade	Vr. Quota
Em 30 de junho de 2013	750.000	243.147		324,19
Lucro do semestre		12.416	5,11%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	255.563		340,74
Distribuição de rendimentos		-12.487	4,89%	
Em 31 de dezembro de 2013	750.000	243.076		324,09
Lucro do semestre		12.997	5,35%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	256.073		341,42
Distribuição de rendimentos		-12.713	4,96%	
Em 30 de junho de 2014	750.000	243.360		324,47
Lucro do semestre		12.456		
Ajuste de variação ao Valor Justo (CVM 516)		43.639	23,05%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	299.455		399,26
Distribuição de rendimentos		-12.375	4,13%	
Em 31 de dezembro de 2014	750.000	287.080		382,76
Lucro do semestre		12.431	4,33%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	299.511		399,34
Distribuição de rendimentos		-12.562	4,19%	
Em 30 de junho de 2015	750.000	286.949		382,59
Lucro do semestre		12.626		
Ajuste de variação ao Valor Justo (CVM 516)		16.186	10,04%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	315.761		421,00
Distribuição de rendimentos		-12.300	3,90%	
Em 31 de dezembro de 2015	750.000	303.461		404,60
Lucro do semestre		11.149	3,67%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	314.610		419,47
Distribuição de rendimentos		-10.800	3,43%	
Em 30 de junho de 2016	750.000	303.810		405,07

13. Percentual de Encargos Debitados dos Semestres Findos de 30 de Junho de 2016 e 2015

Encargos debitados do Fundo no Semestres findos de 30 de junho de: (valores em milhares de reais)				
*PL médio semestre de 2016	303.510			
*PL médio semestre de 2015	286.971			
	2016	*Perc.%	2015	*Perc.%
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(4.542)	1,496%	(3.011)	1,049%
Despesas de condomínio de unidades não - locadas	(709)	0,234%	(240)	0,084%
Despesas de taxa de administração	(624)	0,206%	(678)	0,236%
Despesas tributárias	(240)	0,079%	(114)	0,040%
Despesas com serviços técnicos especializados	(24)	0,008%	(255)	0,089%
Despesas de conservação e manut. de bens	-	0,000%	(40)	0,014%
Despesas de Taxa de custódia	(15)	0,005%	(15)	0,005%
Despesas de taxa de registro BMFBovespa	(8)	0,003%	(7)	0,002%
Outras despesas administrativas	(7)	0,002%	(7)	0,002%
TOTAL	(6.169)	2,033%	(4.367)	1,522%

14. 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

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.