

## **Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca**

CNPJ: n°03.251.720/0001-18

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

### **RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018.**



### SUMÁRIO

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

## **Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras**

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 2019 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 2019 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 aluguéis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis 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.

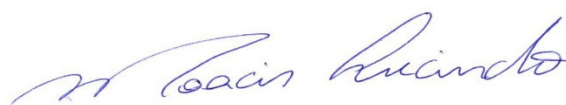
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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, 20 de março de 2020.

**MOORE 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 2019 E 2018**  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>		<u>Nota</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>
<b>Ativo</b>				<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa		27	32	Rendimentos a distribuir	(8)	2.003	1.456
Aplicações financeiras renda fixa	(4)	5.596	5.034	Impostos e taxas a recolher		2	2
Valores a receber	(5)	1.724	1.593	Taxa de administração	(9)	91	82
Outros valores a receber		-	83	Outras contas a pagar		1.719	462
Despesas Antecipadas		16	-	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>3.815</b>	<b>2.002</b>
Adiantamento por conta de terceiros		150	-				
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>7.513</b>	<b>6.742</b>				
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Depósito em caução de clientes		127	225	Depósito em caução de clientes		127	225
Crédito de rendas a receber	(6)	86.502	81.127	Outras obrigações	(10)	1.396	1.301
(-) Provisão crédito de liquidação duvidosa	(6)	(85.106)	(79.826)	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.523</b>	<b>1.526</b>
Imóveis acabados		163.561	156.697	<b>Patrimônio líquido</b>	(11)		
Terrenos		142.416	117.885	Cotas de investimento integralizadas		90.543	90.543
<b>Propriedade para investimentos</b>	(7)	<b>305.977</b>	<b>274.582</b>	Constituição de reserva		219.132	188.779
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>307.500</b>	<b>276.108</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>309.675</b>	<b>279.322</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>315.013</b>	<b>282.850</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>315.013</b>	<b>282.850</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE  
DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>dez/19</u>	<u>dez/18</u>
<b>Receitas operacionais</b>			
<b>Propriedade para investimentos</b>			
Receitas de aluguéis	(5)	21.134	20.584
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(6)	(5.875)	(6.233)
Recuperação de despesas	(6)	500	7.000
Outras receitas operacionais	(6)	5.879	6.239
Ajuste ao valor justo	(7)	29.354	19.007
Despesas de condomínio de unidades não locadas		<u>(1.620)</u>	<u>(1.841)</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b><u>49.372</u></b>	<b><u>44.756</u></b>
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Renda de aplicações financeiras		321	325
Receitas com juros e multa		71	-
Outras receitas		114	-
Despesas com taxa de administração	(9)	(1.090)	(1.378)
Despesas com serviços técnicos especializados	(12)	(290)	(1.121)
Despesas tributárias	(13)	(683)	(686)
Outras despesas administrativas	(14)	(62)	(72)
Despesas custas judiciais		<u>-</u>	<u>(18)</u>
		<b><u>(1.619)</u></b>	<b><u>(2.950)</u></b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>		<b><u>47.753</u></b>	<b><u>41.806</u></b>
Quantidade de quotas		<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
Lucro líquido por quota		<u>63,67</u>	<u>55,74</u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**



**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Constituição de reservas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>90.543</b>	<b>168.498</b>	-	<b>259.041</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	41.806	41.806
Ajuste ao valor justo	-	19.007	(19.007)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(21.525)	-	(21.525)
Constituição de reservas	-	22.799	(22.799)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>90.543</b>	<b>188.779</b>	-	<b>279.322</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	47.753	47.753
Ajuste ao valor justo	-	29.354	(29.354)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(17.400)	-	(17.400)
Constituição de reservas	-	18.399	(18.399)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>90.543</b>	<b>219.132</b>	-	<b>309.675</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**





DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO PARA OS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>dez/19</b>	<b>dez/18</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Receitas de aluguel	21.149	20.800
Recuperação de despesas	500	7.000
Rendimento de aplicações financeiras	322	325
Receitas com juros e multas	71	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.200)	(2.380)
Pagamento das despesas condominiais	(1.582)	(1.845)
Pagamento da taxa de administração	(1.081)	(1.386)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>18.179</b>	<b>22.514</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(1.454)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(1.454)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Pagamento de rendimentos	(16.853)	(21.686)
Adiantamento de terceiros	685	134
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(16.168)</b>	<b>(21.552)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>557</b>	<b>962</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.066	4.104
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	5.623	5.066
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>557</b>	<b>962</b>
<b>Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	47.753	41.806
Outras contas a receber/pagar	(220)	(285)
Ajuste ao valor justo	(29.354)	(19.007)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>18.179</b>	<b>22.514</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(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 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**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 die*”.

**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.

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. Rendimentos a receber**

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**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 2019 e 2018, a carteira de aplicações em títulos de renda fixa estava assim composta:

	<b>2019</b>	
	<b>Vencimento</b>	<b>Valor</b>
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/22	2.324
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	1.117
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/20	744
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/23	383
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/04/24	289
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/21	93
Certificado de Depósito Bancário - CDB	-	646
		<b>5.596</b>

	<b>2018</b>	
	<b>Vencimento</b>	<b>Valor</b>
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/19	2.224
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/20	708
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/21	758
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/21	561
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/03/23	365
Letras Financeiras do Tesouro - L.F.T	01/09/24	275
Certificado de Depósito Bancário - CDB	22/11/21	143
		<b>5.034</b>

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



## **NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

### **5. Valores a receber**

Compreende os aluguéis a receber no montante de R\$ 1.724 em 2019 (R\$ 1.593 em 2018) provenientes da locação das unidades dos Edifícios New York e Los Angeles. Os contratos possuem como indexador o IGP-M/FGV. Em 2019, o Fundo reconheceu receitas no montante de R\$ 21.134 (R\$ 20.584 em 2018).

### **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 corresponde ao diferencial entre os rendimentos efetivamente recebidos pelas locações ocorridas e o rendimento garantido, atualizado monetariamente pela variação do IGPM. 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 2019.

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\$ 85.106 (valor atualizado até 31 de dezembro de 2019), tendo como base o valor total a receber por conta da garantia de renda mínima, no montante de R\$ 86.502, deduzido de parte da 23ª parcela do contrato de construção, no montante de R\$ 1.396 (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

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2019 apresentou variação positiva, devidamente contabilizada no resultado do exercício, na rubrica "Outras receitas operacionais", no valor de R\$ 5.879 (R\$ 6.239 em 2018). Considerando o contexto exposto, a Administradora do Fundo constituiu provisão para crédito de liquidação duvidosa no valor da atualização.

A devedora propôs pagamento de R\$ 2.000 em 4 parcelas sendo paga somente uma parcela de R\$ R\$ 500, fato que motivou a denúncia para encerramento do acordo e retomada do processo por meio do prosseguimento da execução da ação. O montante de R\$ 500 foi revertido da provisão para perda e liquidação duvidosa visto que tal provisão foi reconhecida em exercícios anteriores. (Vide nota explicativa 21.)

**7. Propriedades para investimentos**

**7.1 Composição**

Os imóveis para renda estão assim compostos:

<b>Descrição</b>	<b>Saldo 2018</b>	<b>Ajuste ao valor justo</b>	<b>Investimentos</b>	<b>Líquido 2019</b>
Terrenos	117.885	24.531	-	142.416
Edifícios	156.697	4.823	2.041	163.561
	<b>274.582</b>	<b>29.354</b>	<b>2.041</b>	<b>305.977</b>

<b>Descrição</b>	<b>Saldo 2017</b>	<b>Ajuste ao valor justo</b>	<b>Líquido 2018</b>
Terrenos	101.749	16.136	117.885
Edifícios	153.826	2.871	156.697
	<b>255.575</b>	<b>19.007</b>	<b>274.582</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

Os imóveis para renda, compreendem as Torres New York e Los Angeles, parte integrante do Centro Empresarial Água Branca cuja área útil total corresponde a 35.810,92 m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Francisco Matarazzo nº 1.600, São Paulo - SP.

A propósito a “investimentos” mencionada na tabela acima, trata-se de parte do pagamento para aquisição e instalação de um gerador para atender 100% de autonomia de energia das áreas privativas em caso de interrupção do fornecimento de energia por parte da concessionária.

O montante investido corresponde a R\$ 2.041 dois quais R\$ 1.890 refere-se à aquisição e instalação dos geradores e o saldo restante de R\$ 151 corresponde a aquisição e instalação de motos bombas. O recurso foi obtido por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos, nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tal importância não impactou a distribuição de rendimento do exercício de 2019 por não ter afetado o resultado operacional.

## **7.2 Valor justo**

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield Valuation Advisory, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções civis totalizam, em 31 de dezembro de 2019, o valor de R\$ 305.977 (R\$ 274.582 em 2018).

### **7.2.1 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.

### **7.2.2 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:

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

- 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 2019, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos cotistas detentores de cotas do Fundo o montante de R\$ 17.400 (R\$ 21.525 em 2018) representando 6,15% (8,23% em 2018) do patrimônio líquido médio do exercício. Ressalta-se, no entanto, que do montante de R\$ 21.525 distribuídos no exercício de 2018, R\$ 5.655, representando 2,61% do patrimônio líquido médio do exercício de 2018, refere-se ao valor recebido do acordo firmado em 2018 entre o Fundo e os proprietários da Fazenda Cachoeira.

O montante de R\$ 17.400 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 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

<b>(=) Resultado apurado no exercício</b>	<b>47.753</b>
Efeito do valor justo (imóveis para renda)	(29.354)
<b>(=) Resultado após efeito do valor justo</b>	<b>18.399</b>
Contas a receber/pagar (variação contas ativas e passivas)	(220)
(-) Saldo não distribuído no exercício	(779)
<b>(=) Total disponibilizado aos cotistas</b>	<b>17.400</b>

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo da distribuição de rendimentos a pagar é de R\$ 2.003 (R\$ 1.456 em 2018).

**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 2019, foram debitados do Fundo, a título de taxa de administração, R\$ 1.090 (R\$ 1.378 em 2018) representando 0,39% (0,53% em 2018) do patrimônio líquido médio do exercício. O saldo de taxa de Administração a pagar em 2019 é de R\$ 91 (R\$ 82 em 2018).

**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”.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**11. Patrimônio Líquido**

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio do Fundo é composto por 750.000 cotas, correspondente à integralização da 1ª a 25ª série, no valor unitário de R\$ 412,90.

	Cotas de investimento integralizadas	Reserva de lucros	Total	
			2019	2018
No início do exercício	90.543	188.779	279.322	259.041
Lucro do exercício	-	47.753	47.753	41.806
Distribuição de rendimentos	-	(17.400)	(17.400)	(21.525)
No final do exercício	<b>90.543</b>	<b>219.132</b>	<b>309.675</b>	<b>279.322</b>

**12. Despesas com serviços técnicos especializados**

	2019	2018
Comissão sobre locação de imóveis	(201)	(294)
Despesas com honorários advocatícios	(65)	(803)
Despesas com auditoria e consultoria	(16)	(16)
Despesas com avaliação Ativos	(8)	(8)
	<b>(290)</b>	<b>(1.121)</b>

**13. Despesas tributárias**

	2019	2018
Imposto predial territorial urbano (IPTU)	(584)	(579)
IR s/aplicação financeira	(59)	(66)
Taxa de fiscalização da CVM	(36)	(36)
Taxa bimestral - Anbima	(4)	(4)
Outras taxas e impostos	-	(1)
	<b>(683)</b>	<b>(686)</b>

**14. Outras despesas administrativas**

	2019	2018
Despesas com serviços de custódia	(35)	(35)
Outras	(17)	(20)
Anuidade - Bovespa	(9)	(9)
Despesas com cartório	(1)	(8)
	<b>(62)</b>	<b>(72)</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**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 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

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

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 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 76 (setenta e seis) unidades autônomas os quais totalizam 35.810,72m<sup>2</sup> de ABL. As 76 (setenta e seis) 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**(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.

**(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 compõem 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, conseqüentemente, 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



## NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

### 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

Abaixo segue a lista de prestadores de serviços contratados pela Administradora:

Nome	CNPJ	Serviço Prestado	Periodicidade
Branco Bradesco S/A	61.746.948/0001-12	Custódia	Contrato
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Furtado e Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Eurico de Castro Parente Adv. Consultoria Ltda	62.781.414/0001-52	Advocacia	Esporádico
Moore Metri Auditores S/S	81.144.818/0001-80	Auditoria	Contrato

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**18. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada**

	<b>Cotas</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Variação patrimonial da cota</b>	<b>Valor patrimonial da cota</b>
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%	
Em 31 de dezembro de 2016	750.000	272.503		363,34
Lucro (prejuízo) do exercício		2.963	1,09%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	275.466		367,29
Distribuição de rendimentos		(16.425)	5,96%	
Em 31 de dezembro de 2017	750.000	259.041		345,39
Lucro do exercício		41.806	16,14%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	300.847		401,12
Distribuição de rendimentos		(21.525)	7,15%	
Em 31 de dezembro de 2018	750.000	279.322		372,43
Lucro (prejuízo) do exercício		47.753	17,10%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	327.075		436,10
Distribuição de rendimentos		(17.400)	5,32%	
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>750.000</b>	<b>309.675</b>		<b>412,90</b>

**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%.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

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 Metri Auditores S/S 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. Demandas judiciais**

**Processo - Ativo**

**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 garantia de renda mínima**

**Garantia de Renda Mínima - 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)



**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**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) 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\$ 230.000.000,00, dependeria do sucesso de 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.

**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)
---

Data da Distribuição: 28.06.2005.
-----------------------------------

Natureza: <b><u>Ação Pauliana.</u></b>
--

**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

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

fazenda Cachoeira, como do imóvel residencial da rua Plátanos, 200, valendo estimadamente cerca de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais). Foi incluído no polo passivo dessa ação os demais supostos compradores do imóvel residencial (INVESTFOMENTO E OUTROS).

**3) Fase processual**

Foi proferida a sentença julgando procedente em parte a Ação Pauliana, para o fim de anular das 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.

O advogado do Fundo entrou com Recurso de Apelação contra esta parte da sentença, para ver anulada esta derradeira aquisição do imóvel, por entender 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.

Em virtude do acordo celebrado com a Família Pasetti, a fase de cumprimento de sentença neste processo limitar-se-á a executar os bens pertencentes à executada Claudia Saccomanno e também requeremos a desconsideração da personalidade jurídica e inversa da Investfomento, para atingirmos os sócios desta e os bens por eles transferidos para outra empresa de sua titularidade, tudo para alcançarmos a devolução do valor integral correspondente ao valor econômico do imóvel da Rua Plátanos, 200.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

A Investfomento Mercantil interpôs Recurso Especial contra a v. acórdão da 6ª Câmara de Direito Privado do TJSP, mas este já foi improvido. Iniciou-se a fase de cumprimento de sentença já de caráter definitivo contra todos, visando tentar penhorar ativos financeiros e imóveis suficientes para garantir a satisfação do crédito, que fica limitado ao valor econômico do imóvel residencial recuperado nesta ação pauliana

Foi requerida 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 cálculo do valor econômico do imóvel, que constitui o objetivo da execução.

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

Foi interposto Agravo contra esta decisão também já rejeitado.

O Juiz da 7ª Vara Cível nomeou perito judicial e este já procedeu a avaliação dos imóveis, que resultou num total de R\$ 3.520.000,00, enquanto o total do débito executado correspondia a um valor de cerca de R\$ 4.200.000,00.

A Executada propôs acordo para pagar ao Fundo uma valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões) , em quatro parcelas mensais iguais e consecutivas de R\$ 500.000,00 cada, vencendo-se a primeira em 20/09/2019 e as demais na mesma data dos meses subsequentes e um valor de R\$ 475.000,00 a título de honorários advocatícios de sucumbência, nas mesmas condições.

**A Executada pagou apenas a 1º de 4 parcelas, o que obrigou o Fundo a denunciar o acordo realizado, para prosseguir na execução e requereu o leilão eletrônico dos bens imóveis penhorados. O Juiz determinou que o expert judicial se manifestasse sobre a impugnação à sua avaliação que foi apresentada pela Executada Claudia Saccomanno.**

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

(Valores expressos em milhares de reais)

**4) Expectativa de Êxito**

A expectativa de êxito é excelente, pois a decisão de mérito já transitou em julgado, impondo-se agora prosseguir na execução agora definitiva acima referida contra a Investfomento e contra Claudia Saccomanno.

**5) Alcance de ganhos e perdas potenciais**

De acordo com o exposto no item precedente, o desfecho favorável do processo é irreversível, podendo-se afirmar apenas que ele poderá alcançar a anulação da transferência patrimonial referente ao imóvel da Rua Plátanos, 200, em relação a fazenda já foi realizado um acordo, o qual foi rigorosamente cumprido, restando a execução consistente na reposição do valor econômico do imóvel localizado na Rua Plátanos,200 pelos partícipes da fraude a credores.

**22. Demais informações:**

- Em 31 de dezembro de 2019, 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 30 de dezembro de 2019, com valor de cota de fechamento em R\$ 406,98 (quatrocentos e seis reais e noventa centavos).

**23. Partes Relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 2019 foi de R\$ 1.090 (R\$ 1.378 em 2018).

**24. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.