



DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca Relatório da Administração

Exercício de 2014.

São Paulo, 30 de Março de 2015.

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.

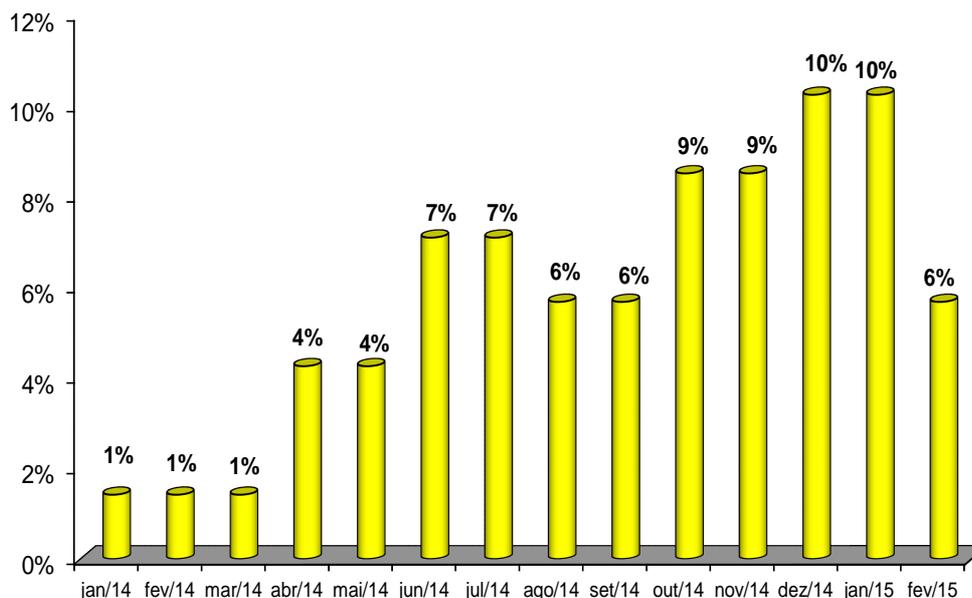
- Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio.

1. Ocupação

Em Dezembro: 90 % de ocupação

2. Desocupação

Taxa de Vacância - Jan-2014 a Fev - 2015



3. Programa de Investimentos para o Exercício Seguinte

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

4. Negócios Realizados no Exercício

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

Evento	Área total do Edifício	Mês	Movimento		Saldo		vacância
Evento	35.810,72	Mês	Área - m ²	Andares	Área - m ²	Andares	vacância
Saldo Início do Exercício		jan/14			507,86	1 conj.	1%
Devolução	CREDIGY	abr/14	1.015,72		1.523,58	1 and. e 1 conj.	4%
Devolução	GRUPO BARSA	jun/14	1.015,72	2 conjs	2.539,30	2 ands. e 1 conj.	7%
Locação	B2 Finance	ago/14	-507,86	1 conj.	2.031,44	1 and. e 2 conjs.	6%
Devolução	IBM	out/14	1.015,72	1 and.	3.047,16	2 ands. e 2 conjs.	9%
Devolução	Natura	dez/14	1.636,75	(Duplex)	4.683,91	4 ands. e 2 conjs.	13%
Locação	Concetrix	jdez/2014	-1.015,72	1 and.	3.668,19	3 ands. e 2 conjs.	10%
Saldo total final do exercício					3.668,19		

5. Eventos Subsequentes

Processo de Locação/desocupação.

Em fevereiro/2015 a empresa IBM Brasil Ind., Máquinas e Serviços Ltda. comunicou sua decisão de devolver o 5º pavimento correspondente a 1.015,72m² localizado na Torre Los Angeles em 28/02/2015 por meio de rescisão parcial e antecipada do contrato de locação. De acordo com a IBM a mencionada rescisão se deu em decorrência acordo por ela firmado com a empresa CONCENTRIX BRASIL que assumiu parte de sua operação e com a qual firmamos um novo contrato de locação com vigência a partir de 01/03/2015 para um período de 56 meses.

Em fevereiro /2015 foi concluída a locação dos conjuntos 141 e 142 localizados no 14º e 15º pavimentos (duplex) da Torre New York, imóvel integrante do patrimônio do Fundo, correspondente a 1.636,75m² de áreas e início de vigência em 01/02/2015, firmado por um período de 120 (cento e vinte) meses com a empresa ITAÚ UNIBANCO S/A.

Renovação

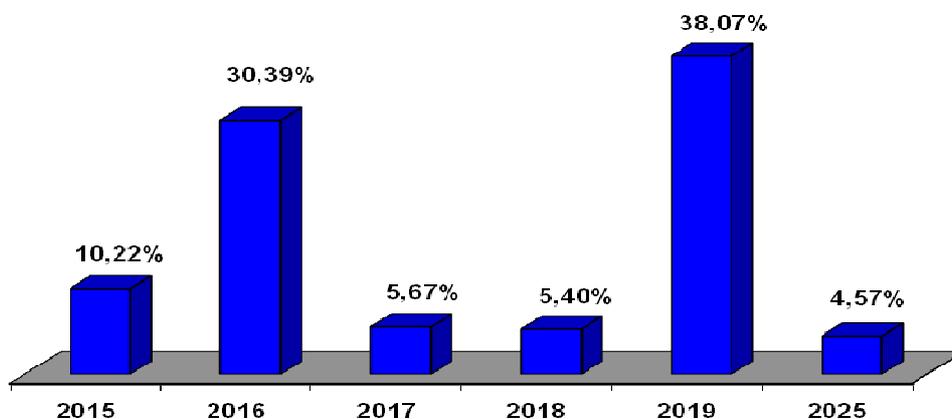
Em fevereiro/2015 concluímos a renovação do contrato de locação junto a empresa Sion Tecnologia em Comunicação e Informática Ltda cuja formalização se deu através da elaboração de 2 (dois) contratos nas seguintes condições:

- Contrato relativo aos conjuntos 71 e 192 foi renovado pelo mesmo período do contrato de locação anterior, ou seja, 3 (três) anos com início em 01/03/2015;
- Contrato relativo ao conjunto 72 foi renovado por um período de 1 (um) ano com início de vigência em 01/03/2015

Conforme consta no Item 7 do Relatório de Administração do 1º semestre de 2014, o Fundo obteve sucesso na negociação do preço de locação de alguns contratos que cumpriram o prazo legal de ação revisional.

Considerando as locações e renovações mencionadas neste item, o Fundo encerrou o mês de fevereiro/2015 com uma taxa de vacância de 6% conforme consta no item 2 do presente relatório.

Cronograma Vencimentos de Contratos



Para melhor entendimento do gráfico acima, estamos considerando a formalização das novas locações e renovação conforme mencionada neste item.

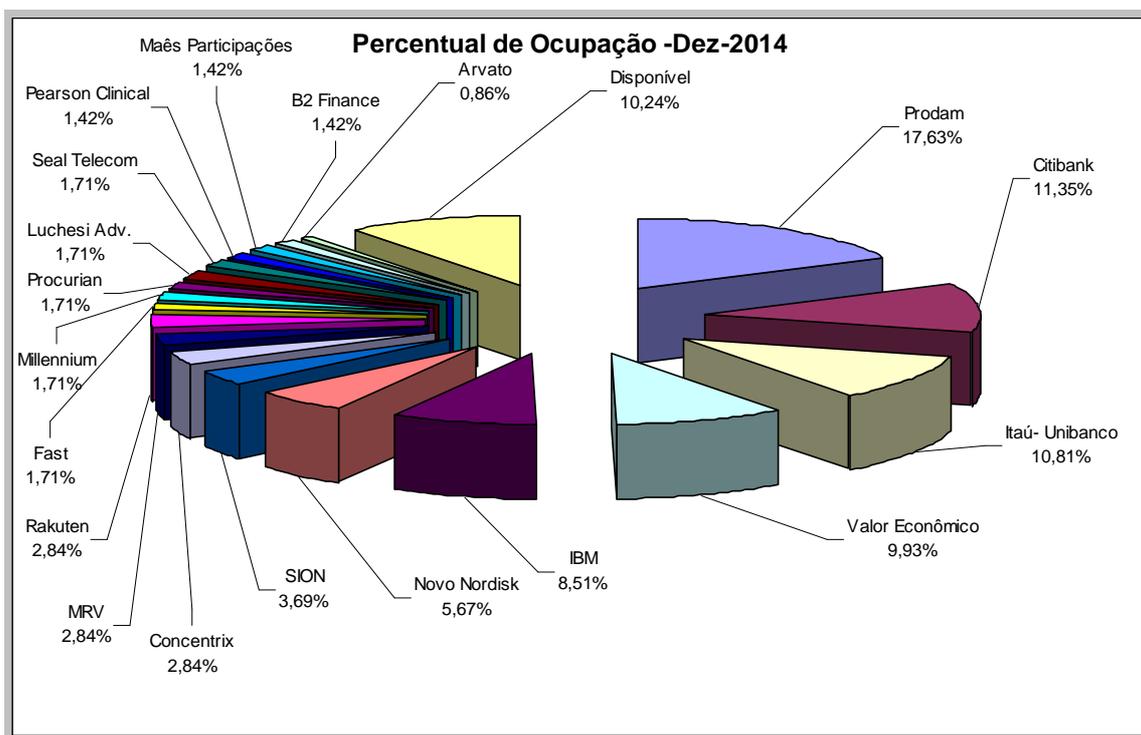
6. Conjuntura Econômica e Perspectiva do Mercado Imobiliário para a Região da Barra Funda.

Segundo a Cushman & Wakefield, o 4º trimestre de 2014 encerrou com 188 mil m² de estoque existente na região da Barra Funda, considerando a categoria de imóveis de Classe A (alto padrão). Não houve entrega de novo estoque corporativo de alto padrão durante o 2º semestre na região. A previsão de entrega para o 4º trimestre de 2014 foi postergada para o 1º Trimestre de 2015, representando um acréscimo de 32 mil m², o que corresponde a um aumento de 17 % do estoque da região. Já para o 4º trimestre de 2015 a previsão de entrega é de 26 mil m² que representaria um aumento de 11,8 % do estoque previsto caso a entrega de novo estoque do 1º trimestre seja confirmada.

Visto que não houve novo estoque em 2014, a variação de 1,82 pp da taxa de vacância, que passou para 3,71%, se justifica devido a absorção líquida negativa acumulada no ano.

A Cushman & Wakefield está revisando os dados e reclassificando edifícios, o que pode afetar os números aqui apresentados.

7. Empresas Ocupantes



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

<u>Data</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
01/12/2014	319,97	320,00	319,97	320,00	319,98	23	7.359,54
03/12/2014	315,00	320,00	315,00	320,00	318,67	49	15.614,83
04/12/2014	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	29	9.280,00
05/12/2014	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	20	6.400,00
08/12/2014	320,00	320,00	319,99	320,00	319,99	13	4.159,87
09/12/2014	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	16	5.120,00
10/12/2014	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00	15	4.800,00
12/12/2014	320,00	320,00	319,90	319,90	319,94	16	5.119,04
15/12/2014	316,00	319,00	311,00	311,00	311,73	585	182.362,05
16/12/2014	311,00	311,00	308,76	308,76	310,33	21	6.516,93
17/12/2014	313,95	314,00	313,95	314,00	313,98	29	9.105,42
18/12/2014	318,50	319,00	318,50	319,00	318,84	48	15.304,32
22/12/2014	319,00	319,00	319,00	319,00	319,00	13	4.147,00
23/12/2014	319,00	319,00	319,00	319,00	319,00	1	319,00
26/12/2014	319,89	319,89	319,89	319,89	319,89	7	2.239,23
29/12/2014	319,90	319,90	319,90	319,90	319,90	4	1.279,60
30/12/2014	315,00	319,90	308,74	319,90	313,32	14	4.386,48

9. Informações Contábeis – Posição em 31-12-2014

Patrimônio Líquido	: R\$ 287.080.775,27
Total de quotas integralizadas	: 750.000 quotas
Valor patrimonial da quota	: 382,7743
Variação da quota no mês	: -0,00%
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos:	0,72%

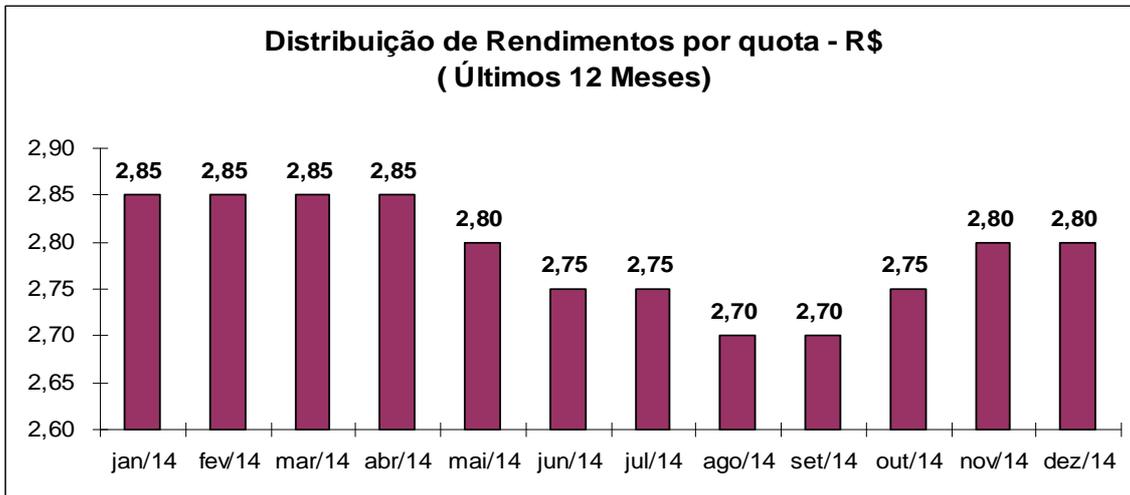
Nos termos da Instrução CVM 516/2011, em novembro de 2014, os imóveis de propriedade do Fundo classificados como propriedades para investimento foram avaliados ao valor justo, tendo como consequência um aumento de 17,91% no Patrimônio Líquido do Fundo.

Esta avaliação não impactará na distribuição de rendimentos do Fundo.

A avaliação foi realizada por empresa especializada e está demonstrada no item 11 deste relatório

10. Distribuição de Rendimentos:

No exercício e findo em 31 de dezembro de 2014, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos quotistas detentores de quotas do Fundo o montante de R\$ 25.087.500,00 (vinte e cinco milhões, oitenta e sete mil e quinhentos reais) representando 10,01% do patrimônio líquido médio do exercício.



11. 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\$ 284.400.000,00 - base setembro de 2014.

<u>Grupo de Bens</u>	<u>Valor de Mercado (R\$)</u>
Terrenos (lotes 7 e 8)	128.792.599,87
Edifícios Los Angeles e New Cork	155.607.400,13
Total	284.400.000,00

12. Auditoria

BDO RCS Auditores Independentes.

13. Evolução do Valor da Cota e Rentabilidade Acumulada

	Quant. Quotas	P.L	Rentabilidade	Vr. Quota
Em 31 de dezembro de 2011	750.000	75.861		101,15
Lucro do semestre		163.262	215,21%	
Ajuste de variação patrimonial Lei 11.638		15.339		
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	254.462		339,27
Distribuição de rendimentos		-11.055	4,34%	
Em 30 de junho de 2012	750.000	243.407		324,53
Lucro do semestre		11.492	4,72%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	254.899		339,86
Distribuição de rendimentos		-11.677	4,58%	
Em 31 de dezembro de 2012	750.000	243.222		324,29
Lucro do semestre		11.962	4,92%	
Saldo antes da distribuição dos rendimentos	750.000	255.184		340,24
Distribuição de rendimentos		-12.037	4,72%	
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

14. Percentual de Encargos Debitados dos Exercícios Findos de 31 de Dezembro de 2014 e 2013

*PL médio exercício de 2014	250.552				
*PL médio exercício de 2013	243.144				
		2014	*Perc.%	2013	*Perc.%
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	(2.463)	0,983%	(3.509)	1,443%	
Despesas de taxa de administração	(1.371)	0,547%	(1.295)	0,533%	
Despesas de condomínio de unidades não - locadas	(384)	0,153%	(118)	0,049%	
Despesas com serviços técnicos especializados	(271)	0,108%	(205)	0,084%	
Despesas tributárias	(176)	0,070%	(93)	0,038%	
Despesas de publicações	-	0,000%	(15)	0,006%	
Despesas de Taxa de custódia	(28)	0,011%	(27)	0,011%	
Despesas de taxa de registro BMFBovespa	(7)	0,003%	(7)	0,003%	
Outras despesas administrativas	(7)	0,003%	(6)	0,002%	
TOTAL		(4.707)	1,879%	(5.275)	2,169%

15. Processos de Interesse do Fundo

Ação de Cobrança

Histórico

A ação de cobrança mencionada neste relatório refere-se à Garantia de Renda Mínima, assumida pela Ricci perante o Fundo, conforme disposto no contrato de construção, celebrado em 13.07.99, correspondente a 1,14% do valor total do empreendimento, no período de dezembro/2001 a novembro/2003.

Tendo em vista o não cumprimento por parte da Ricci, das obrigações por ela assumidas, a Administradora publicou Fato Relevante no Jornal "O Estado de São Paulo" do dia 23/12/2002.

Na oportunidade, foi esclarecido que essa ocorrência, não tem qualquer impacto atual para os quotistas adquirentes de quotas do Fundo na operação de colocação secundária, efetuada em agosto de 2001, uma vez que estes dispunham de garantia própria, que foi plenamente cumprida pela Ricci.

Posição Atual:

De acordo com relatório do Advogado responsável pela causa, Dr. Francisco Parente, temos a seguinte posição:

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 judicial já transitou em julgado, razão pela qual reunimos a execução provisória que já vínhamos realizando com os autos do processo original, para fins de execução definitiva.

Requeremos fosse oficiada a Receita Federal, para que forneça as últimas 5 declarações de rendimentos da RICCI, bem como requeremos ao Juiz da causa a desconsideração da personalidade jurídica da RICCI, para que seus sócios também respondam pela dívida com seu patrimônio pessoal.

A Receita enviou apenas as três últimas declarações. Insistimos na remessa das anteriores e no pedido de desconsideração da personalidade jurídica, o que foi aceito pelo juiz da causa, mas tudo indica que a recuperação total de nosso crédito é remota e depende do sucesso provável da Ação Pauliana, que constitui o objeto deste Relatório.

Foi tentado o bloqueio on line, via Bacen Jud, tanto em nome da Ricci como em nome de seu sócio, José Stefanos Ferreira Gringo de valores no limite da dívida de R\$ 113.520.943,80, e ambos resultaram infrutíferos.

Todas as nossas tentativas de localizar bens patrimoniais da Ricci ou de seu sócio resultaram negativas. Os únicos bens localizados e anteriormente transferidos a terceiros constituem o objeto da Ação Pauliana, que tramita perante a 7ª Vara Cível (ver relatório específico). Portanto, o processo em questão encontra-se arquivado provisoriamente, aguardando novos requerimentos. Precisamos aguardar o desfecho da Pauliana, para ver como evoluir nesta demanda, já que pesquisas realizadas para a localização de patrimônio da empresa devedora e de seu sócio resultaram infrutíferas.

Expectativa de Êxito

O êxito neste caso JÁ OCORREU, na fase de conhecimento da ação. Todavia, a efetiva recuperação do crédito almejado vai depender do sucesso das medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento da dívida. Tendo em vista o elevado valor do crédito, que gira ao redor de R\$ 113.520.943,80, em 08/2012, e o patrimônio localizado e existente da empresa devedora, CONSIDERAMOS REMOTA A POSSIBILIDADE DE RECUPERAÇÃO DA TOTALIDADE DO CRÉDITO EM EXECUÇÃO. VAMOS DEPENDER DO RESULTADO DA PAULIANA, PARA A RECUPERAÇÃO

Ação Pauliana

Ação interposta perante a 7ª Vara Cível Central, conforme processo nº 000.05.069044-2, com o 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 de uma Fazenda denominada Cachoeira, como de um imóvel residencial, a primeira valendo aproximadamente R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) e o segundo cerca de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Foram incluídos no polo passivo dessa ação os demais supostos compradores da Fazenda e do imóvel residencial.

Posição Atual

Todos os réus foram citados e contestaram a ação. Em 05.03.2008 foi protocolizada nossa Réplica em resposta a todas as contestações.

Em despacho publicado no dia 11.07.2008, o R. Juízo da 7ª Vara Cível Central determinou a redistribuição do feito à 36ª Vara Cível.

O Juízo da 36ª Vara Cível, por sua vez, determinou o retorno dos autos à 7ª Vara Cível, que, em despacho de 22.06.2009, fixou o trâmite do processo nesta Vara.

O Juiz da 7ª Vara Cível determinou a realização da prova pericial requerida pelo Fundo.

Em 16/05/2014 foi proferida a sentença de primeira instância O Juiz julgou procedente a ação em relação a Fazenda Cachoeira e improcedente em relação ao imóvel residencial, embora tenha reconhecido expressamente a prática de fraude pela RICCI, pela Claudia Saccomanno e pela Investfomento, preservando a venda aos compradores finais, por entender que eles são adquirentes de boa-fé.

A sentença está bem fundamentada, mas o Dr. Francisco Parente discorda dela em relação aos últimos compradores. O Juiz entende que cabia a nós o ônus da prova de que a venda foi simulada, enquanto nosso advogado entende que diante da prova expressamente por ele reconhecida, de fraude nas três primeiras alienações, seria presumível a fraude na última, hipótese em que se inverte o ônus da prova, cabendo aos compradores a prova de que agiram de boa-fé, mediante a apresentação de simples documentos, tais como a cópia dos cheques com a prova do depósito destes na conta da vendedora, da comprovação de sua regular compensação, da juntada das declarações de rendimentos dos Compradores, do exercício subsequente ao da aquisição, documentos estes que facilmente comprovariam a transferência e regular circulação dos recursos referentes à transação imobiliária referente ao imóvel residencial.

Com base na conclusão do Juiz, ele impôs ao Fundo uma condenação ao pagamento de honorários de R\$ 35.000,00 em favor dos compradores finais e condenou os demais Requeridos ao pagamento de honorários sucumbenciais de R\$ 100.000,00.

Iniciar-se-á agora uma nova fase processual nesta ação, mediante o oferecimento de Embargos de Declaração e depois, de recurso de apelação, o que deverá ser feito por todos os sete envolvidos. O Dr. Francisco Parente já está preparando o recurso de apelação e seis contrarrazões de apelação dos demais Requeridos, e manterá acompanhamento de tais recursos no TJSP, com o objetivo de revertermos a perda parcial, para alcançarmos a anulação também da venda do imóvel residencial.

Por ocasião da interposição do Recurso de Apelação - após o julgamento dos Embargos de Declaração a serem agora interpostos, teremos que pagar cerca de R\$ 60.000,00 de custas (2% do valor original atribuído à causa). Ação de Cobrança

Demandas Judiciais em defesa dos direitos dos quotistas do Fundo.

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)

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

Autor: Credigy Soluções Financeiras Ltda.

Réus: Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

Vara: 39ª Vara Cível do Foro Central da Capital

Processo: 1033846-94.2014.8.26.0100

Natureza da ação: ação de consignação em pagamento de chaves e saldo do aluguel do imóvel com encargos.

Depósito Judicial: R\$ 28.773,26 em 15/04/14.

Valor da pretensão: R\$ 28.773,26

Valor estimado dos honorários: 20% do valor a ser recebido.

Prognóstico de perda: possível, mas apenas para ratificar o pagamento proposto pelo devedor e já realizado em Juízo. A única condenação ao Fundo, em caso de perda, seria a sucumbência.

Status atual: foi deferida antecipação parcial de tutela para que a ex-locatária efetivasse o depósito das chaves e do valor que entendia devido a título de saldo de aluguel. A posição do Fundo é a de que o imóvel não foi devolvido nas condições pactuadas, de forma que seria devido aluguel até a reposição do imóvel nas condições contratadas. O processo aguarda julgamento em primeira instância.

Sem mais para o momento, ao dispor para prestar quaisquer esclarecimentos porventura necessários, subscrevemo-nos

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.