

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

**1º Semestre de 2015**

**São Paulo, 28 de agosto 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:**

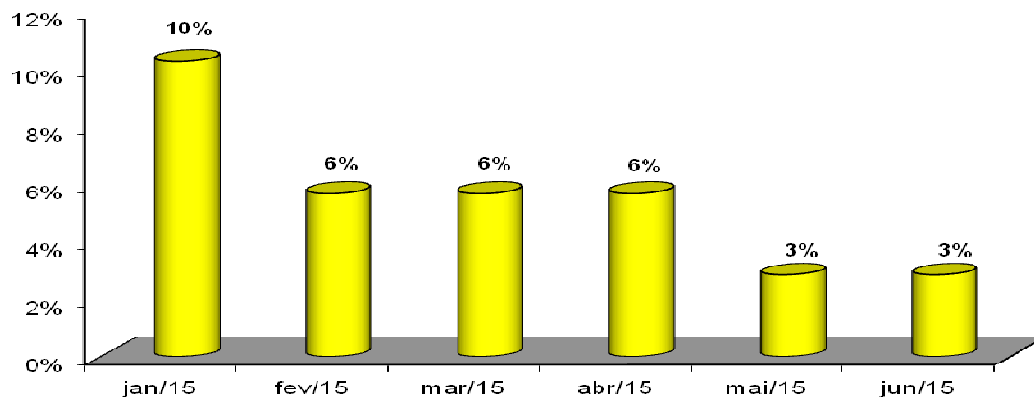
- Localização privilegiada situado na Av. Francisco Matarazzo – Barra Funda, 1.500, próximo a uma das maiores estações intermodal da América Latina: (Metrô / Trens e Ônibus Municipais e Interestaduais). Está também próximo às principais rodovias de acesso à Capital de São Paulo, Marginais Pinheiros e 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 Junho: 97 % de ocupação

## 2. Desocupação

Taxa de Vacância - 1º Semestre-2015



## 3. Programa de Investimentos para o semestre seguinte

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

## 4. Negócios Realizados no Semestre

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

| Área total do Edifício              |                 | 35.810,72 |        | Movimento | Saldo     |          |
|-------------------------------------|-----------------|-----------|--------|-----------|-----------|----------|
| Evento                              |                 |           | Mês    | Área - m² | Área - m² | vacância |
| Saldo disponível Início do Semestre |                 |           | jan/15 |           | 3.668,19  | 10%      |
| Locação                             | Itaú - Unibanco |           | fev/15 | -1.636,75 | 2.031,44  | 6%       |
| Locação                             | Itaú - Unibanco |           | mai/15 | -1.015,72 | 1.015,72  | 3%       |
| Saldo total final do semestre       |                 |           |        |           | 1.015,72  | 3%       |

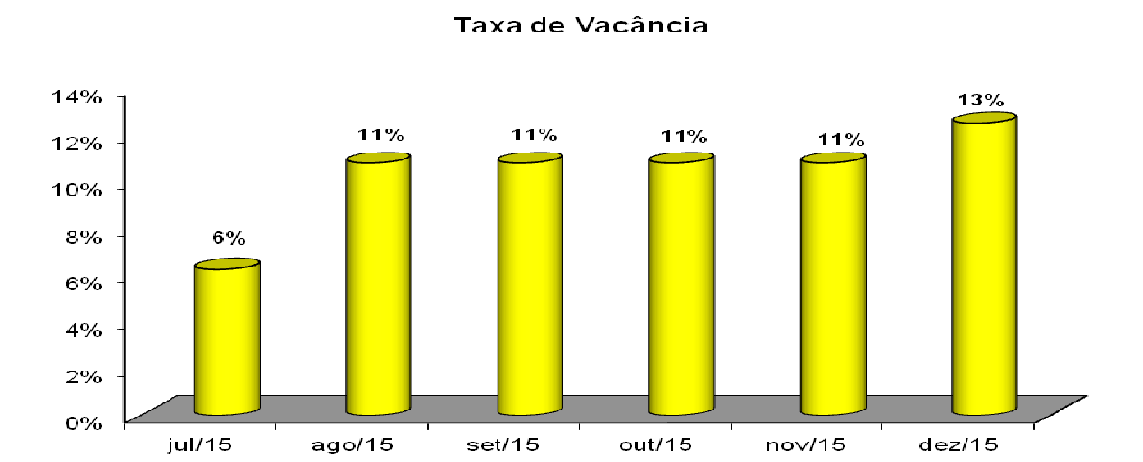
## 5. Eventos Subsequentes

Segue abaixo processo de desocupação previsto para próximo semestre

| 35.810,72                   | Andares                     |        | Movimento | Saldo     |
|-----------------------------|-----------------------------|--------|-----------|-----------|
|                             |                             | Mês    | Área - m² | Área - m² |
| Saldo anterior              |                             | jun/15 |           | 1.015,72  |
| Itaú - Unibanco ( Citicard) | 17º,19º e 20º - Los Angeles | jul/15 | 1.838,61  | 2.854,33  |
| Itaú - Unibanco ( Citicard) | 10º - Los angeles           | ago/15 | 1.015,72  | 3.870,05  |
| Accenture Brasil            | 17º - New York              | dez/15 | 612,87    | 4.482,92  |
| Saldo Final do semestre     |                             |        |           | 4.482,92  |

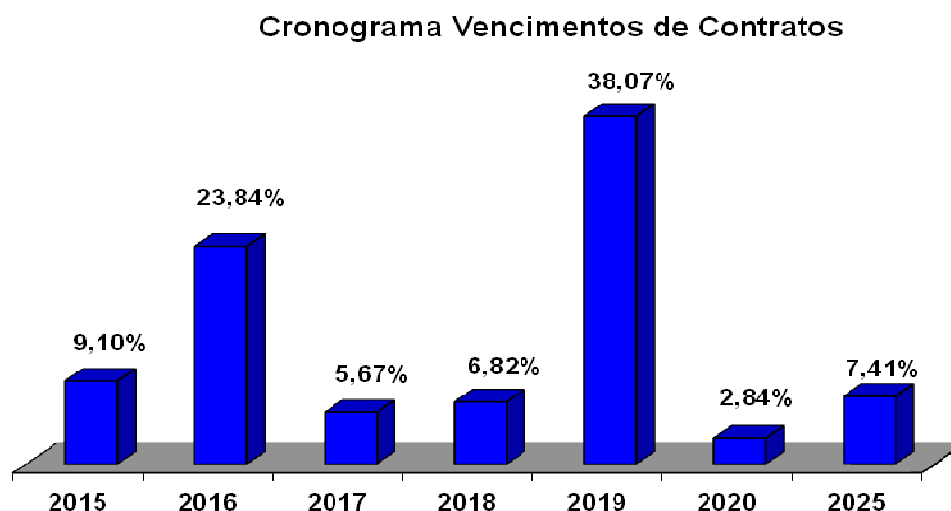
Observação: As futuras desocupações previstas na tabela acima já foram formalizadas pelos locatários.

## Abaixo segue taxa de vacância projetada para o próximo semestre



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. Cronograma de vencimentos de contratos**



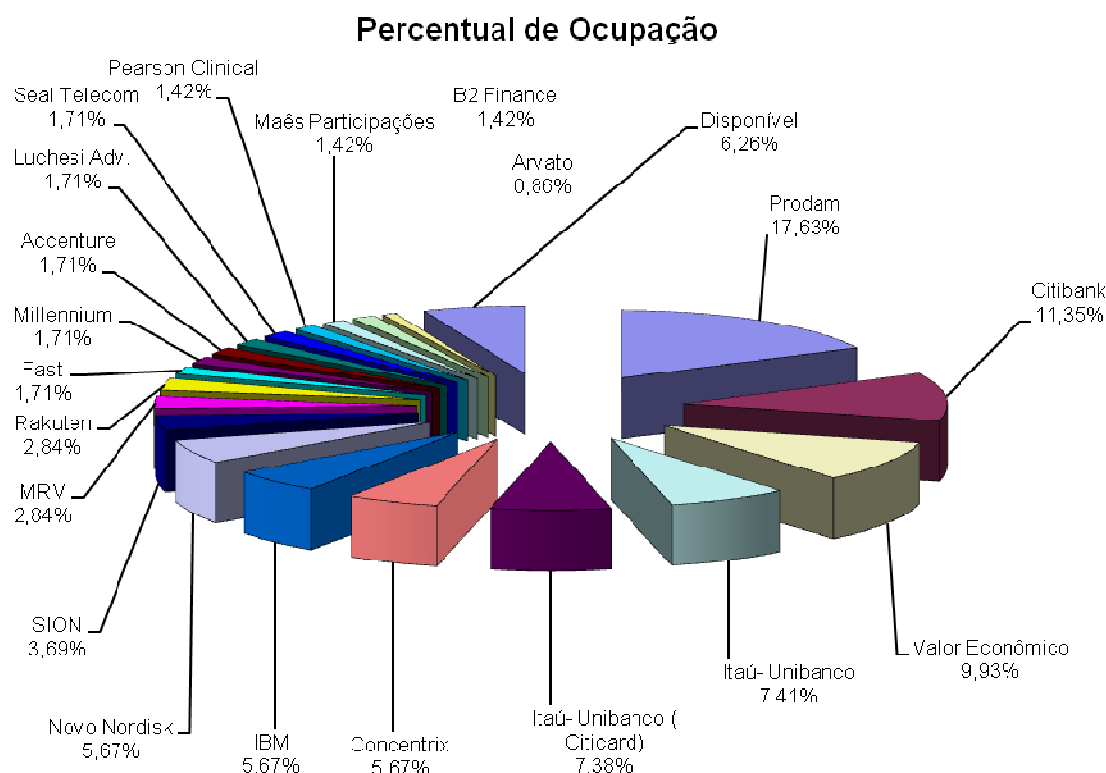
Em relação ao gráfico acima, informamos que estamos considerando as futuras devoluções dos andares mencionados no item 5 do presente relatório.

## **7. Conjuntura Econômica e Perspectiva do Mercado Imobiliário para a Região da Barra Funda.**

Segundo a Cushman & Wakefield, o 2º trimestre de 2015 encerrou com 54.249 m<sup>2</sup> 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 3º semestre de 2015 é de 3 empreendimentos, representando um acréscimo de 40.300 m<sup>2</sup>, o que corresponde a um aumento de 74% do estoque da região. Já para o 4º trimestre de 2015 a previsão de entrega é de 16 mil m<sup>2</sup> que representaria um aumento de 17% do estoque previsto caso a entrega de novo estoque do 3º trimestre seja confirmada.

Visto que não houve novo estoque em 2015, a variação de 0.5 pp da taxa de vacância, que passou para 9,2%, se justifica devido a absorção líquida estável acumulada no ano para o mercado de alto padrão da região.

## 8. Empresas Ocupantes



## 9. 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> |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| 02/06/2015  | 330,00        | 332,99        | 329,99        | 332,99        | 330,00        | 289                         | 95.370,00     |
| 05/06/2015  | 346,55        | 346,55        | 346,55        | 346,55        | 346,55        | 2                           | 693,10        |
| 08/06/2015  | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 20                          | 6.900,00      |
| 09/06/2015  | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 106                         | 36.570,00     |
| 10/06/2015  | 345,00        | 345,00        | 344,97        | 345,00        | 344,99        | 53                          | 18.284,47     |
| 11/06/2015  | 344,90        | 345,00        | 344,90        | 345,00        | 344,99        | 20                          | 6.899,80      |
| 12/06/2015  | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 345,00        | 3                           | 1.035,00      |
| 15/06/2015  | 330,00        | 330,00        | 330,00        | 330,00        | 330,00        | 46                          | 15.180,00     |
| 16/06/2015  | 339,00        | 339,00        | 335,00        | 339,00        | 336,22        | 49                          | 16.474,78     |
| 17/06/2015  | 339,00        | 339,00        | 339,00        | 339,00        | 339,00        | 2                           | 678,00        |
| 19/06/2015  | 341,00        | 341,00        | 340,00        | 340,00        | 340,01        | 67                          | 22.780,67     |
| 22/06/2015  | 344,00        | 344,00        | 340,00        | 340,00        | 340,40        | 100                         | 34.040,00     |
| 23/06/2015  | 341,00        | 341,00        | 330,02        | 330,02        | 339,14        | 105                         | 35.609,70     |
| 24/06/2015  | 330,00        | 330,00        | 330,00        | 330,00        | 330,00        | 8                           | 2.640,00      |
| 25/06/2015  | 330,50        | 330,50        | 330,50        | 330,50        | 330,50        | 11                          | 3.635,50      |
| 29/06/2015  | 331,00        | 331,00        | 330,30        | 330,30        | 330,43        | 32                          | 10.573,76     |
| 30/06/2015  | 330,25        | 333,80        | 330,25        | 333,80        | 332,56        | 122                         | 40.572,32     |

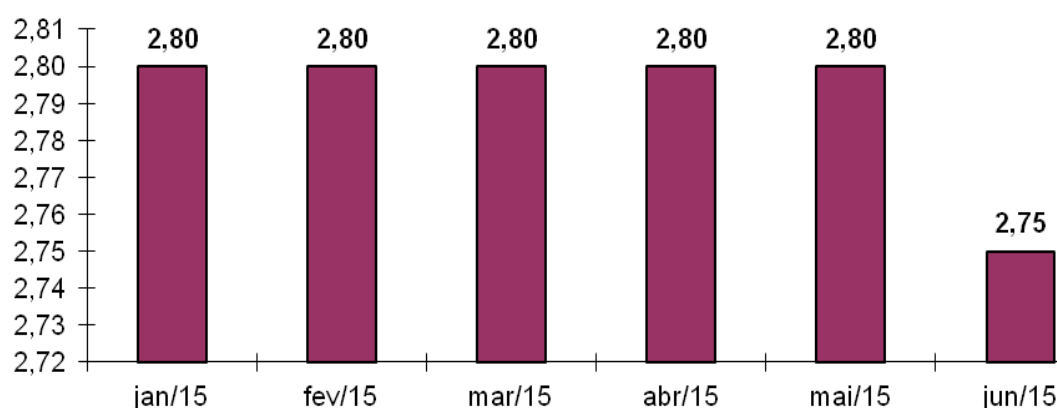
## 10. Informações Contábeis – Posição em 30-06-2015

Patrimônio Líquido : R\$ 286.949.746,23  
Total de quotas integralizadas : 750.000 quotas  
Valor patrimonial da quota : 382,5996  
Variação da quota no mês : -0,01%  
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,70%

## 11. Distribuição de Rendimentos:

No semestre findo em 30 de junho de 2015, a Administradora disponibilizou para pagamento de rendimento aos quotistas detentores de quotas do Fundo o montante de R\$ 12.562.500,00 (doze milhões, quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) representando 4,38% do patrimônio líquido médio do semestre.

Distribuição de Rendimentos 1º Semestre



## 12. 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.

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

## 13. Auditoria

**BDO RCS Auditores Independentes.**

## 14. Evolução do Valor da Cota e Rentabilidade Acumulada

|                                              | Quant. Quotas | P.L     | Rentabilidade | Vr. Quota |
|----------------------------------------------|---------------|---------|---------------|-----------|
| 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    |
| 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    |

## 15. Percentual de Encargos Debitados dos Semestres Findos de 30 de Junho de 2015 e 2014

| Encargos debitados do Fundo no<br>semestres findos de 30 de junho de:<br>( valores em milhares de reais) |                |               |                |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| *PL médio exercício de 2015                                                                              | 286.971        |               |                |               |
| *PL médio exercício de 2014                                                                              | 243.168        |               |                |               |
|                                                                                                          | 2015           | *Perc.%       | 2014           | *Perc.%       |
| Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa                                                             | (3.011)        | 1,049%        | (1.641)        | 0,675%        |
| Despesas de taxa de administração                                                                        | (678)          | 0,236%        | (690)          | 0,284%        |
| Despesas de condomínio de unidades não - locadas                                                         | (240)          | 0,084%        | (91)           | 0,037%        |
| Despesas com serviços técnicos especializados                                                            | (255)          | 0,089%        | (119)          | 0,049%        |
| Despesas tributárias                                                                                     | (114)          | 0,040%        | (72)           | 0,030%        |
| Despesas de conservação e manut. de bens                                                                 | (40)           | 0,014%        | -              | 0,000%        |
| Despesas de Taxa de custódia                                                                             | (15)           | 0,005%        | (14)           | 0,006%        |
| Despesas de taxa de registro BMFBovespa                                                                  | (7)            | 0,002%        | (7)            | 0,003%        |
| Outras despesas administrativas                                                                          | (7)            | 0,002%        | (3)            | 0,001%        |
| <b>TOTAL</b>                                                                                             | <b>(4.367)</b> | <b>1,522%</b> | <b>(2.637)</b> | <b>1,084%</b> |

## 16. 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 Stefanés 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).

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.