

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca
Relatório da Administração
Novembro de 2015

São Paulo, 10 de dezembro 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 intermodais 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 novembro: 91 % de ocupação.

O percentual de ocupação não contempla as futuras desocupações e a locação conforme mencionado no item 2 abaixo.

2. Processo de locação / desocupação.

O Banco Citibank S/A comunicou que por motivos operacionais internos, decidiu postergar para 30/12/2015 a devolução do 9º pavimento da Torre New York antes prevista para 30/11/2015.

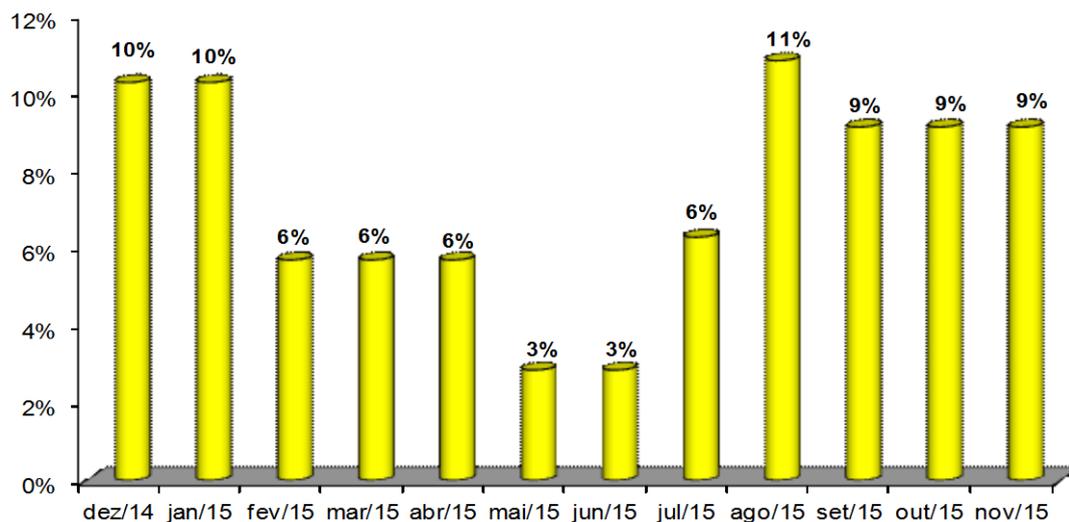
Em novembro, o Valor Econômico S/A informou que devolverá em 15/12/2015, por meio de rescisão antecipada do contrato de locação, os conjuntos 81 e 82 localizados no 8º pavimento da Torre New York correspondente a 1.015,72m² de área. Por outro lado, comunicou que irá locar o conjunto 32 localizado no 3º pavimento da Torre New York correspondente a 507,86m² de área com início de vigência a partir de 01/12/2015.

Conforme informado no relatório anterior, continuamos em negociação com uma empresa interessada na locação do 10º andar (1.015,72m²) localizado na Torre Los Angeles. As tratativas comerciais ainda estão em andamento.

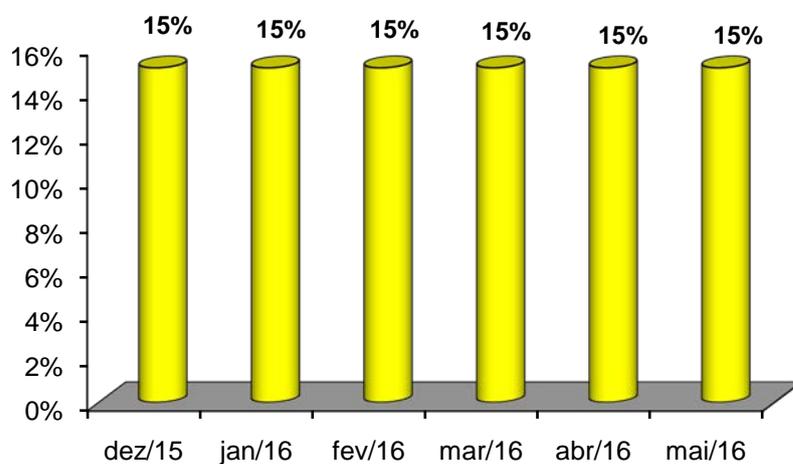
Descrevemos abaixo as disponibilidades do Centro Empresarial Água Branca:

<u>Conjuntos</u>	<u>Edifício</u>	<u>Área</u>	<u>Data de Devolução</u>
42	New York	507,86	Disponível
171 e 172	New York	612,87	Disponível
201 e 202	Los Angeles	612,87	Disponível
101 e 102	Los Angeles	1.015,72	Disponível
171 e 172	Los Angeles	612,87	11/12/2015
81 e 82	New York	1.015,72	15/12/2015
91 e 92	New York	1.015,72	30/12/2015
Área Total para locação		5.393,63	

Taxa de Vacância - (últimos 12 meses)

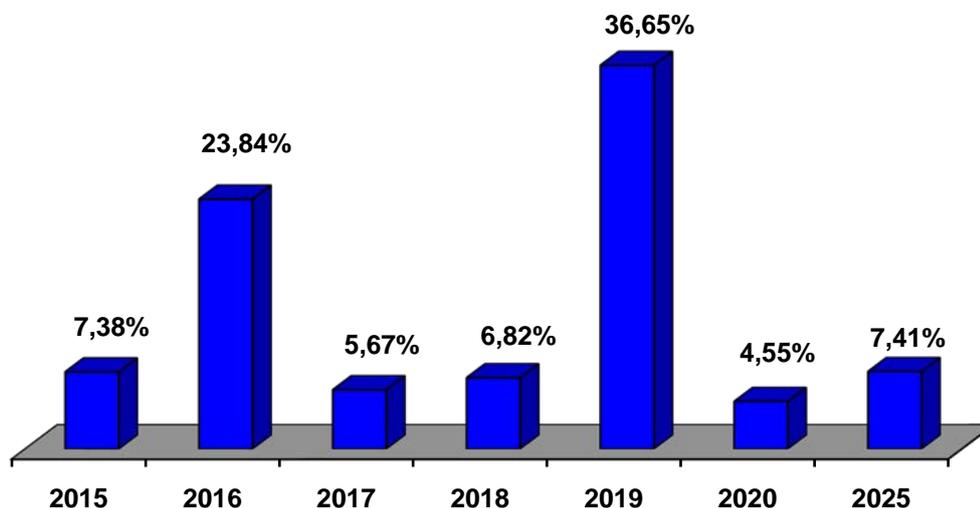


Taxa de Vacância - Projeção Próximo 6 - meses



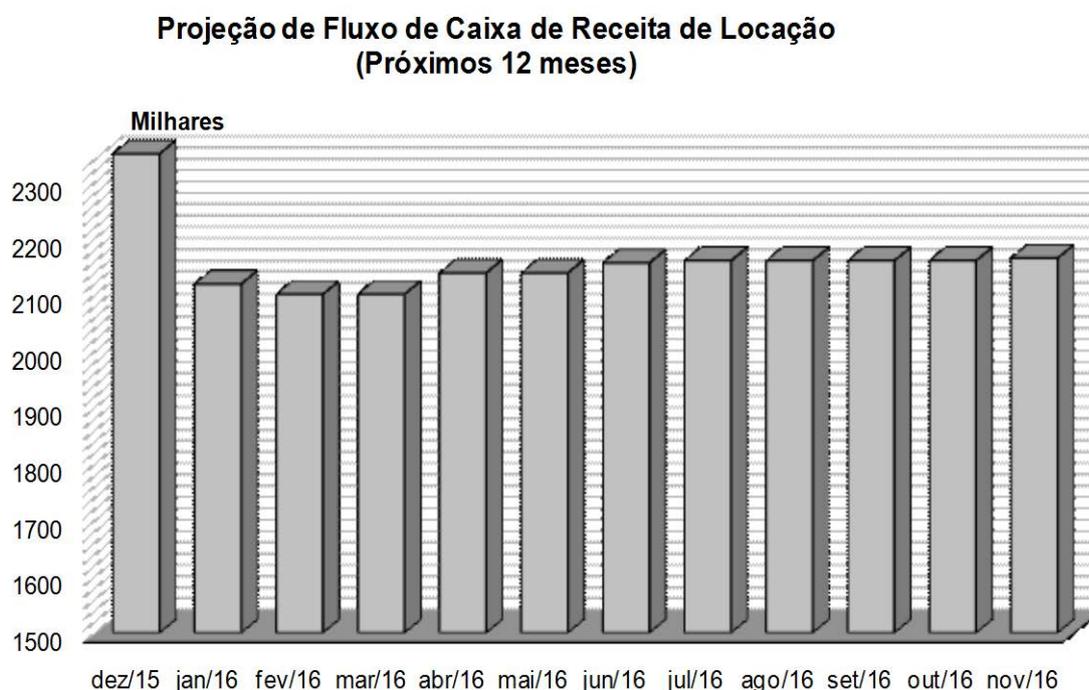
Em relação à taxa de vacância projetada, para os contratos a vencer no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação. Também estamos considerando as futuras desocupações e a nova locação conforme mencionado no item 2 do presente relatório.

Cronograma Vencimentos de Contratos



Em relação ao gráfico acima estamos considerando as futuras devoluções e nova locação relativo aos andares mencionados no item 2 do presente relatório.

3. Receita de Locação Projetada.



Eventos considerados: **a) dezembro/2015:** recebimento de multa rescisória; **b) janeiro/2016:** Rescisão de Contrato; **c) fevereiro/2016:** Rescisão de Contrato; **d) abril/2016:** Término de carência; e **e) junho/2016:** Término de carência.

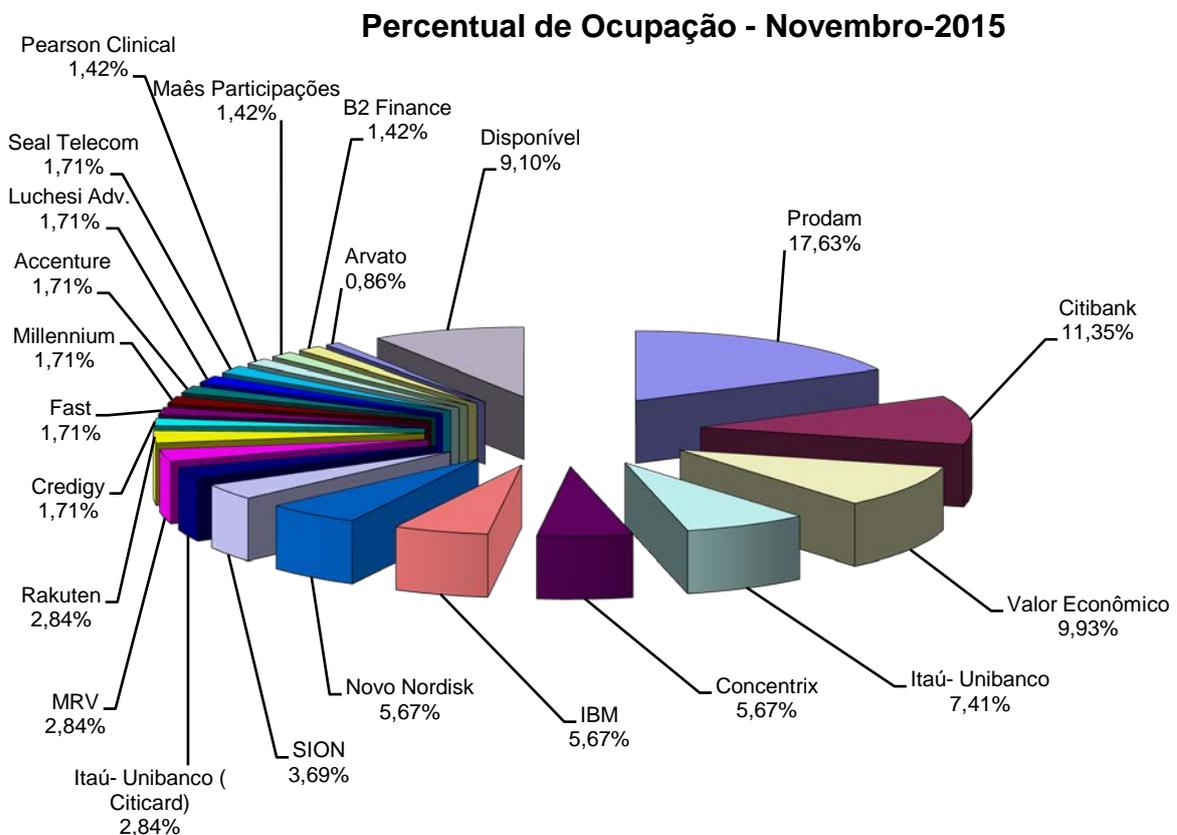
Para efeito de melhor entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

- 1) As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;
- 2) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.
- 3) Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FGV para reajuste dos contratos.

Atenção:

- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administração quanto à efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando a receita bruta, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, na qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, descontos, inadimplência dentre outras.

4. Empresas Ocupantes:



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

<u>Data pregão</u>	<u>PreAbe</u>	<u>PreMax</u>	<u>PreMin</u>	<u>PreFec</u>	<u>PreMed</u>	<u>Quantidade negociada</u>	<u>Volume</u>
03/11/2015	311,90	311,90	307,00	307,00	307,78	50	15.389,00
04/11/2015	315,00	315,00	312,00	312,00	314,15	39	12.251,85
05/11/2015	312,00	312,00	312,00	312,00	312,00	1	312,00
06/11/2015	312,00	312,00	306,00	306,00	308,70	84	25.930,80
09/11/2015	311,89	311,90	308,00	311,90	311,58	66	20.564,28
10/11/2015	311,99	312,00	311,70	311,80	311,97	199	62.082,03
11/11/2015	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80	86	26.814,80
12/11/2015	311,79	311,79	311,79	311,79	311,79	12	3.741,48
13/11/2015	311,79	311,79	311,50	311,50	311,76	20	6.235,20
16/11/2015	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80	41	12.783,80
17/11/2015	310,80	310,80	308,10	308,10	308,39	182	56.126,98
18/11/2015	310,00	310,00	310,00	310,00	310,00	3	930,00
19/11/2015	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80	20	6.236,00
23/11/2015	309,00	309,00	306,40	306,40	307,17	52	15.972,84
24/11/2015	311,00	311,00	311,00	311,00	311,00	5	1.555,00
25/11/2015	311,00	311,80	311,00	311,80	311,77	190	59.236,30
26/11/2015	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80	7	2.182,60
27/11/2015	311,80	311,80	311,80	311,80	311,80	2	623,60
30/11/2015	310,00	310,00	308,50	310,00	309,86	22	6.816,92

6. Informações Contábeis – POSIÇÃO EM 30/11/2015

Patrimônio Líquido : R\$ 287.058.872,86

Total de quotas integralizadas : 750.000 quotas

Valor patrimonial da quota : 382,7451

Variação da quota no mês : -0,01%

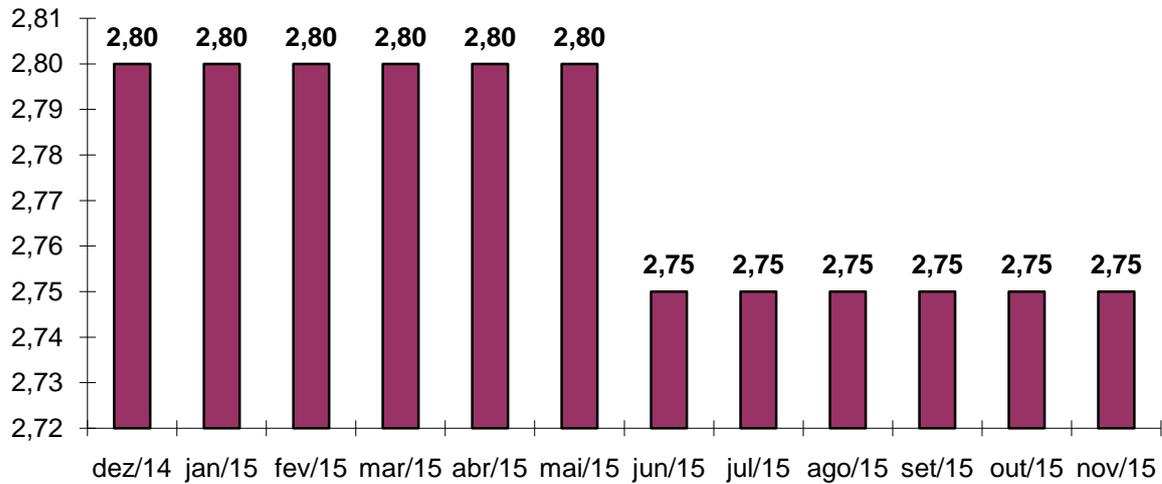
Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,70%

7. Distribuição de Rendimentos:

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento):
30/11/2015
- Data de Pagamento: 14/12/2015
- Rendimento por cota: R\$ 2,75
- Período de referência: novembro/2015.

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.

**Distribuição de Rendimentos por quota - R\$
(Últimos 12 Meses)**



8. Fluxo de Caixa:

A posição do caixa em 30 de novembro de 2015 é de R\$ 2.757.431,76.

	Total
Saldo em Dezembro/2014	2.889.613,47
- Receita de aluguel	24.794.909,73
- Receita de Aplicação Financeira	351.167,02
- Distribuição de rendimentos	-22.907.814,70
- Taxa de Administração	-1.243.487,43
- Condomínio de unidades não locadas	-510.974,93
- Despesas de comissões	-272.596,80
- IPTU de unidades não-locadas	-142.498,19
- Despesas tributárias	-61.050,69
- Despesas advogados	-43.943,79
- Despesas com Taxa CVM	-33.389,57
- Taxa de custódia Bradesco	-26.561,85
- Despesa de Auditoria	-10.540,00
- Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	-8.315,51
- Taxa de Registro Bolsa	-7.334,25
- Despesas de Consultoria	-6.438,00
- Taxa Ambima	-3.312,75
Saldo em 30/11/2015	2.757.431,76

Obs. Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT).

9. 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

10. Auditoria

BDO RCS Auditores Independentes.

11. Processos de Interesse do Fundo

Ação de Cobrança

1) Dados Preliminares

Autor: Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.

Ré: RICCI e Associados – Engenharia e Comércio Ltda.

Vara: 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Processo: 0050995-72.2004.8.26.0100

Data da Distribuição: 17 de maio de 2004.

Natureza: Ação Ordinária de Cobrança em fase de cumprimento de sentença.

Apelação: 981.644-00/4 (TJSP, extinto 2º Tribunal de Alçada Civil)

2) Objeto da Ação

Com a propositura da presente demanda, o Fundo visava receber da Ré o pagamento da renda mensal mínima garantida a este, através do Contrato celebrado em 13.07.99, correspondente à somatória dos residuais mensais devidos no período de 01/12/01 a 31/11/03.

3) Fase Processual

Foi proferida sentença e publicada no diário oficial dia 17.06.2005, julgando improcedente a pretensão deduzida em reconvenção (apresentada pela RICCI) e procedente, em parte, a pretensão deduzida na ação proposta pelo Fundo, para condenar a RICCI a pagar ao Fundo a quantia de R\$ 32.963.684,11.

Deste modo, o Fundo decaiu de seu pedido na quantia de R\$4.682.956,15, referente à 23ª parcela de construção retida pelo Fundo, que o juiz entendeu que deveria ser deduzida do “quantum” cobrado. Oferecemos recurso de apelação para reformar a sentença neste aspecto.

O acórdão do julgamento das apelações foi publicado em 17/10/2008. Por votação unânime, foi negado provimento à Apelação da RICCI e dado provimento em parte à nossa Apelação, para elevar os honorários advocatícios fixados na sentença para 10% do valor da condenação, tendo sido mantida a glosa da 23ª parcela de construção, determinada na sentença de primeiro grau. Em termos de valores, na prática, a alteração determinada pelo Tribunal restabeleceu o valor do crédito originário objetivado na demanda, se considerados os termos de minha contratação e a forma de pagamento dos honorários “ad exitum” ajustada.

Essa decisão já transitou em julgado e já nos encontramos na fase de cumprimento da sentença, na qual já requeremos a penhora on line de recursos porventura existentes em contas da empresa Ré, pedido este que resultou infrutífero. Os poucos imóveis que continuam em nome da Empresa Ré já foram há muito alienados a terceiros, que por razões diversas ainda não os transferiram para o próprio nome. Em outras ações promovidas contra a Ricci, nas quais tentaram a penhora de tais imóveis, os referidos compradores ajuizaram Embargos de Terceiros e tiveram ganho de causa, onerando os credores exeqüentes, que foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios nesses casos.

Pedimos o decreto da desconsideração da personalidade jurídica da RICCI, para que eventuais bens em nome de seus sócios pudessem ser também atingidos em nossa execução, o que foi deferido pelo Juiz de primeira instância.

Diante do julgamento, em primeira instância, da Ação Pauliana promovida pelo Fundo, para tentar anular as transferências imobiliárias realizadas pela Ricci da Fazenda Cachoeira, no valor atual de R\$ 12.000.000,00, e de um imóvel residencial, de valor estimado em R\$ 8.000.000,00, e da procedência parcial de tal ação, que anulou a venda da Fazenda, requeremos a penhora desta e dos frutos (cultivo de laranja),

pedido este também acolhido pelo Juíz, que determinou a nomeação de um perito para avaliar a Fazenda e a sua capacidade de produção.

Estamos nesta fase processual, ou seja, aguardando a nomeação de um perito pelo Juiz. Já indicamos um Engenheiro Agrônomo para exercer o mister de nosso assistente técnico, para avaliar a Fazenda e a sua capacidade de produção de laranjas penhoradas pelo Fundo, mas a perícia ainda não foi iniciada.

4) Expectativa de Êxito

O êxito neste caso já foi alcançado, em razão do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente a nossa Ação de Cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença. Todavia, a efetiva recuperação parcial do crédito almejado, que hoje ultrapassa R\$ 150.000.000,00, vai depender do sucesso das medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há qualquer expectativa de recuperação integral do montante devido.

5) Alcance de ganhos e perdas potenciais

- **Valor da Causa:** cerca de R\$ 160.000.000,00 (Cento e sessenta milhões).
Cálculo estimativo.

Não há mais possibilidade de perda no mérito da causa, mas nossas expectativas de recuperação de valores, nesse momento, limitam-se aos bens que constituem o objeto de nossa Ação Pauliana (casa e fazenda da RICCI).

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: 583.00.2005.069044-2

Data da Distribuição: 28.06.2005.

Natureza: **Ação Pauliana.**

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 Fazenda Cachoeira, como do imóvel residencial da rua Plátanos, 200, a primeira valendo aproximadamente R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) e o segundo cerca de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais). Foram incluídos no polo passivo dessa ação os demais supostos compradores da fazenda (sr.Lair e esposa) e do imóvel residencial (INVESTFOMENTO E OUTROS).

3) Fase Processual

O Juiz da 7ª Vara Cível determinou a realização da prova pericial requerida pelo Fundo, que foi altamente favorável aos interesses do Fundo, pois não logrou apurar a movimentação financeira nas operações de Venda e Compra dos imóveis que constituem o objeto da demanda.

Foi proferida a sentença julgando procedente em parte a nossa Ação Pauliana, para o fim de anular a venda da Fazenda Cachoeira e as duas 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.

Entramos com Recurso de Apelação contra esta parte da sentença, para ver anulada esta derradeira aquisição do imóvel, por entendermos 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.

Os demais Réus também apelaram da Sentença.

Os Recursos de Apelação já foram julgados improcedentes, vale esclarecer, foi mantida a sentença de primeira instância, mas com uma observação importante para o Fundo, pois o Tribunal manifestou o entendimento de que os partícipes da Fraude são responsáveis pela reposição do valor econômico alienado indevidamente.

Assim, no caso da Fazenda, os herdeiros do Sr. Lair e a esposa dele respondem com o seu patrimônio pela reposição do valor econômico da Fazenda, INDEPENDENTEMENTE DA AVALIAÇÃO E RECUPERAÇÃO DA POSSE DESTA, enquanto que no caso do imóvel residencial, a Sra. Claudia Saccomano e a Investfomento respondem pelo valor econômico deste imóvel. Se considerarmos os valores alegadamente pagos pela Fazenda e pela casa da Rua Plátanos, apuraríamos cerca de R\$ 16.500.000,00 pela Fazenda e R\$ 3.500.000,00 pelo imóvel residencial.

Interpusemos Embargos de Declaração para vermos esclarecida a decisão no que tange aos honorários advocatícios, os quais ainda não foram julgados

4) Expectativa de Êxito

A expectativa de êxito é excelente, pois já ganhamos na primeira e segunda instâncias, sendo remotas as possibilidades de reversão deste julgamento em superior instância, embora seja muito importante procedermos com cautela junto ao STJ, para neutralizarmos eventuais interferências e possível tráfico de influência no julgamento final.

5) Alcance de ganhos e perdas potenciais

De acordo com o exposto no item precedente é muito provável um desfecho favorável do processo, podendo-se afirmar apenas que ele poderá ensejar a penhora de ativos financeiros e de bens imóveis pertencentes à esposa e aos filhos do Sr. Lair, para a recuperação do valor econômico da Fazenda e a penhora de ativos financeiros e de bens imóveis pertencentes à Sra. Claudia Saccomanno e à Investfomento Mercantil, para a recuperação do valor econômico do imóvel residencial.

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Rubens, Adriano e Molinari.

Atenciosamente

COIN DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.