



RELATÓRIO GERENCIAL – NOVEMBRO 2022

Fundo de investimento imobiliário projeto água branca (fpab11)

Objetivo do FII

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 100% dos Edifícios New York e Los Angeles, cujas obras foram concluídas em 2001 e estão sendo locados para fins comerciais.

O Fundo possui Gestão Passiva sendo que sua operação é preponderantemente renda de aluguel.



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

O Empreendimento possui contingência para abastecimento de 100% de energia para área comum e privativa das Torres em caso de falta de fornecimento de energia pela Concessionária

Elevadores inteligentes com dispositivo de pré-chamadas

Padrão corporativo com fachada imponente e privilegiada

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

Classificação de Triplo AAA

Certificação WELL HSE

Fato relevante

COINVALORES CCVM LTDA., na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA (FPAB11)**, registrado na CVM sob nº68-0, comunica, para os fins previstos no art. 41 da Instrução CVM nº 472/2008, alterado pela IN CVM 571/2015, que recebemos notificação da locatária ocupante dos 8º,9º,10º,12º,13º e 14º/15º (duplex) pavimentos da Torre New York e 3º e 4º pavimentos da Torre Los Angeles, com área total de 8.746,79m², informando a rescisão antecipada do contrato de locação por meio da devolução de tais imóveis com a efetiva entrega das chaves prevista para fevereiro de 2023. Esta mesma locatária já havia notificado a rescisão antecipada dos 1º, 2º e 3º andares do Edifício New York, com a devolução das chaves neste mês de dezembro, conforme Fato Relevante divulgado em 03/10/2022, com isso a empresa conclui desocupação de 100% da área por ela locada.

Por se tratar de rescisão antecipada do contrato, a locatária deverá pagar a multa rescisória de 3 (três) aluguéis cobrados de forma proporcional.

Em decorrência da rescisão, o fluxo de caixa do Fundo sofrerá impacto parcial em março/23 de R\$ 0,40 por cota e a partir de abril de 2023 o impacto total representará R\$ 1,34 por cota.

A área a ser devolvida representa 24,42% da ABL do empreendimento e 40,60% da receita de locação bruta atual. Em se tratando de vacância, considerando a rescisão já divulgada no Fato Relevante publicado em 03/10/2022 devidamente retratada no Relatório Gerencial da Administração, a vacância em janeiro/23 será de 45,45% e partir de março/23 passará a ser de 69,88%.

CERTIFICAÇÃO WELL

No último dia 1º de junho o Condomínio Edifícios New York e Los Angeles obteve a Certificação “WELL HSR”. "O WELL HSR é uma certificação que visa a qualidade de vida, bem-estar e saúde dos ocupantes de edificações ao tratar de temas como a qualidade do ar, higiene e segurança.

Esta certificação vem coroar os esforços do Condomínio e do Fundo, que não têm medido esforços com o objetivo de oferecer mais segurança, conforto e comodidade a todos os ocupantes, visitantes e prestadores de serviço no empreendimento, sobretudo neste momento em que as questões voltadas à saúde e bem estar das pessoas tem merecido a atenção de todos.

Desta forma, o NYLA atende ao WELL HSR através de estratégias para:

- Qualidade do ar e água
- Redução da contaminação dos ambientes por contaminantes através de protocolos de mitigação do COVID, umidade, mofo e Legionella
- Ambiente interno e externo livre de fumo
- Atendimento da legislação brasileira e normas americanas para a renovação do ar de ambientes internos
- Monitoramento e controle de contaminantes da qualidade do ar e água seguindo o rigoroso protocolo da certificação WELL HSR e OMS
- Higiene
- Utilização de sabonetes líquidos neutros
- Protocolos de limpeza para as áreas comuns
- Utilização de produtos de limpeza que não agredem a saúde das pessoas,
- Segurança
- Plano de Emergência do condomínio
- Plano de reentrada do edifício após algum evento emergencial
- Equipe com equipamentos de segurança como desfibriladores
- Compromisso com as equipes de emergência municipais e bombeiros"

Taxa de vacância

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>					
11 e 22	1º	1.015,72	0,00	1.015,72	dez/22
21 e 22	2º	1.015,72	0,00	1.015,72	dez/22
31 e 32	3º	1.015,72	0,00	1.015,72	dez/22
42	4º	507,86	507,86	507,86	Disponível
51 e 52	5º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
71 e 72	7º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
81 e 82	8º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
91 e 92	9º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
101 e 102	10º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
121 e 122	12º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
131 e 132	13º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	0,00	1.636,75	fev/23
171 e 172	17º	612,87	612,87	612,87	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	612,87	Disponível
191 e 192	19º	612,87	612,87	612,87	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	612,87	Disponível
Área total disponível - NY			6.006,50	15.769,01	
<u>Torre Los Angeles- LA</u>					
11 e 12	1º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
31 e 32	3º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
41 e 42	4º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
72	7º	507,86	507,86	507,86	Disponível
81 e 82	8º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
111 e 112	11º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
131 e 132	13º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	1.636,75	1.636,75	Disponível
Área total disponível - LA			7.223,21	9.254,65	
Área Total para Locação			13.229,71	25.023,66	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			36,94%	69,88%	
Ocupação			63,06%	30,12%	

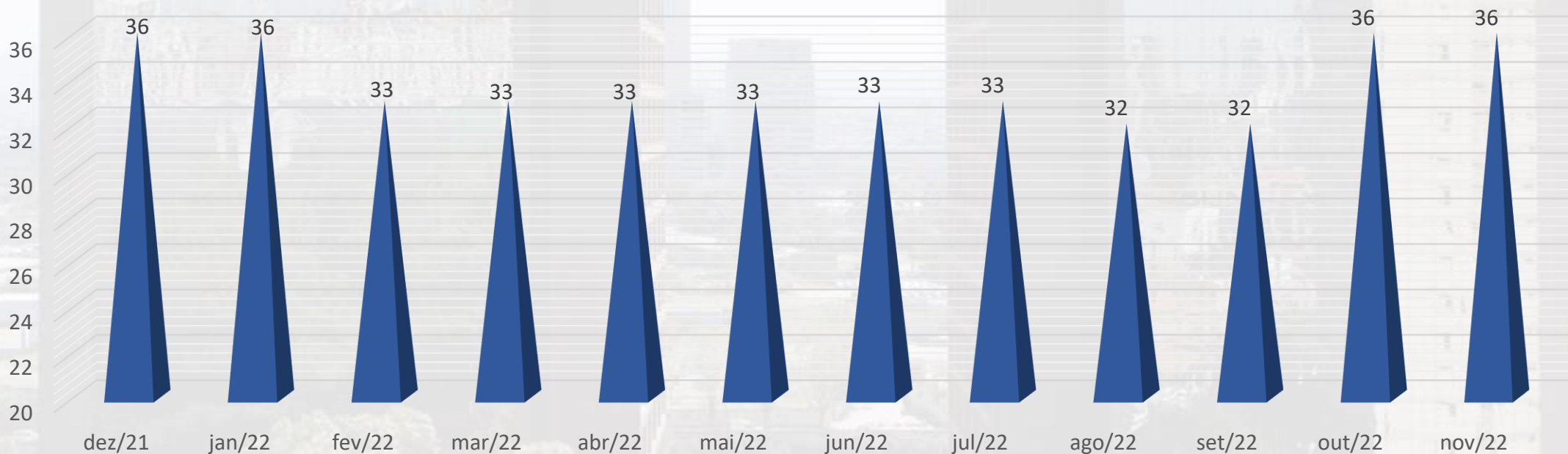
Processo de comercialização

Em novembro tivemos uma visita de uma empresa buscando áreas de 3.000m².

O processo de negociação com a empresa interessada na locação de 3.047,16m² continua ativo, entretanto, até o momento, a negociação encontra-se estagnada, sendo assim, aguardamos a definição da empresa que deve ocorrer até o próximo mês.

A propósito da negociação com empresa interessada na locação de 612,87m² de área que a depender de estudos internos a área pretendida poderá aumentar para 1.015,72m², fomos informados que o processo está em análise junto a sua matriz cuja previsão de resposta deve ocorrer até dez/22.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



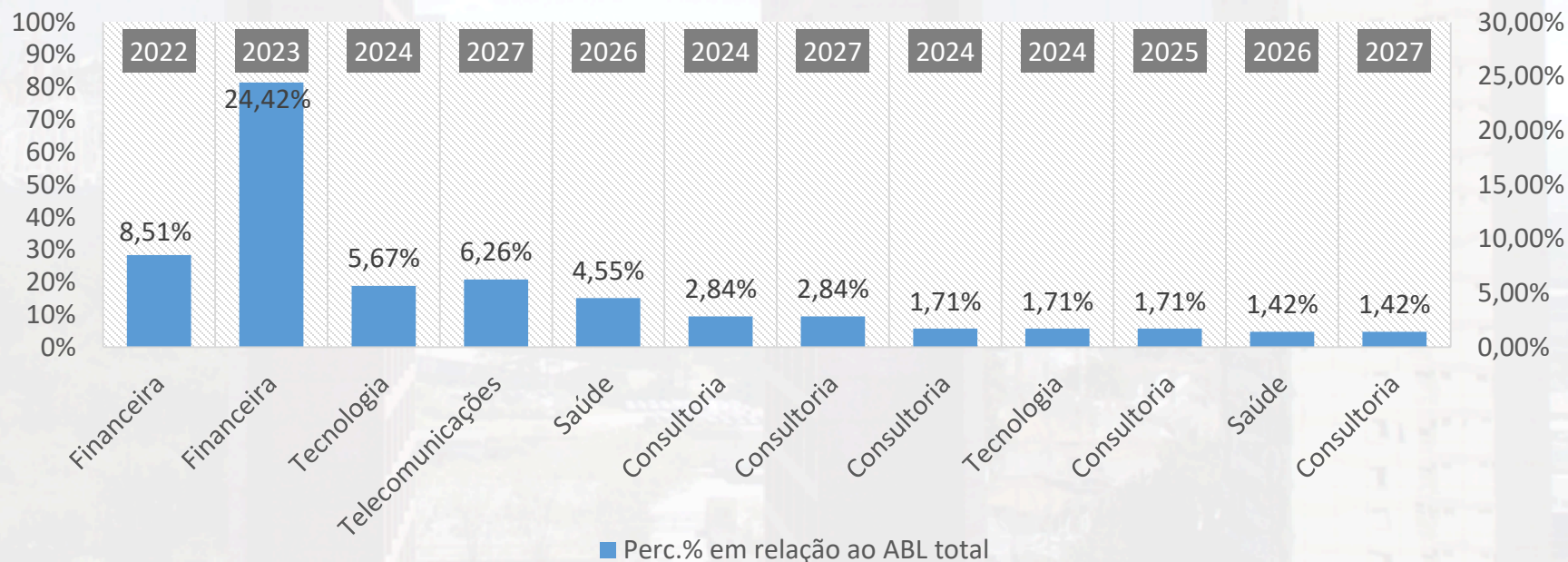
Obs. Para efeito de taxa de vacância, considerando as rescisões já divulgadas a vacância a partir de janeiro de 2023 será de 45,45% e a partir de março/2023 passará a ser de 69,88%.

Ocupação total sobre o ABL

Quantidade de Locatários

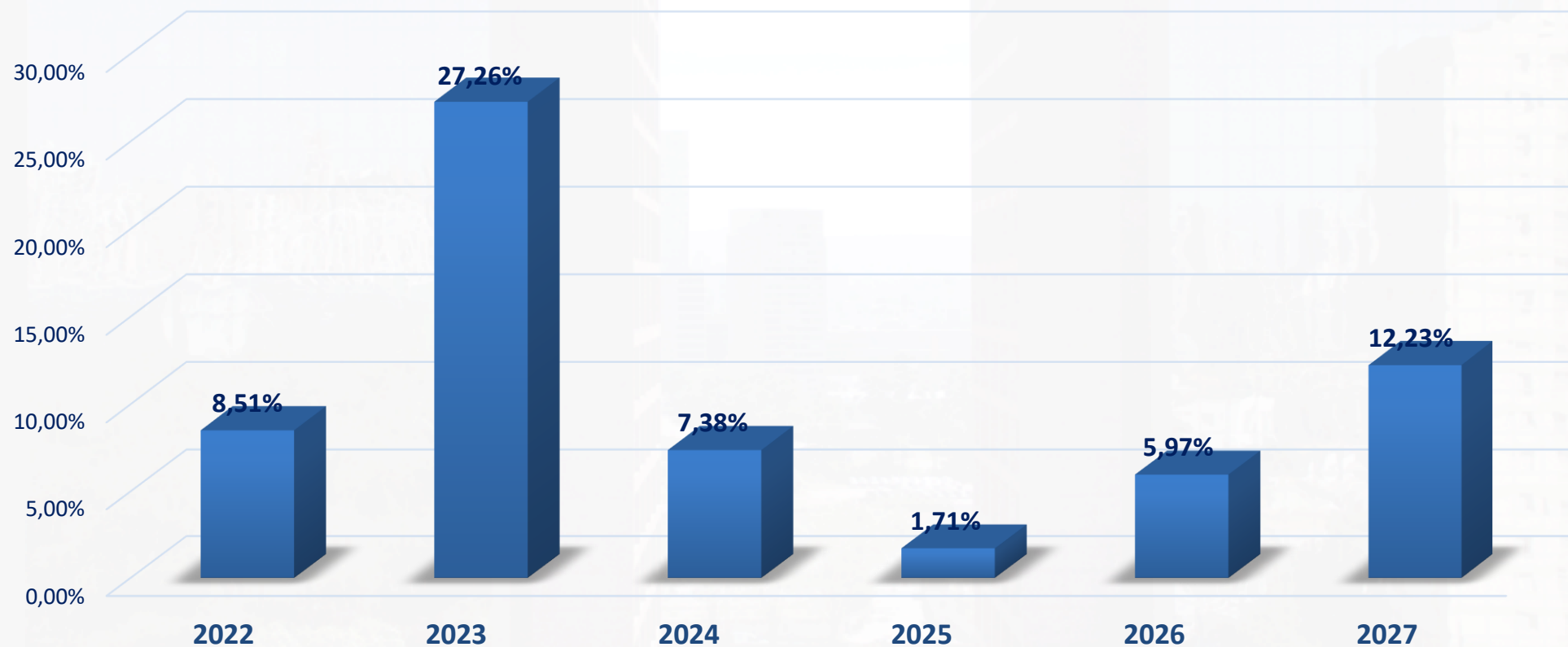
Setor	Quantidade
Financeira	1
Tecnologia	3
Telecomunicações	1
Consultoria	5
Saúde	2
Total	12

Vencimento do Contrato



O percentual de 8,51% a vencer em 2022 e 24,42% a vencer no início de 2023 referem-se às desocupações previstas para dez/22 e fev/23 respectivamente conforme mencionadas no slide 6 do presente relatório.

Cronograma Vencimento dos Contratos



Está sendo considerado, para efeito de vencimentos de contratos em dez/2022 e fev/2023 as desocupações dos imóveis mencionados no slide 5 do presente relatório.

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/11/2022

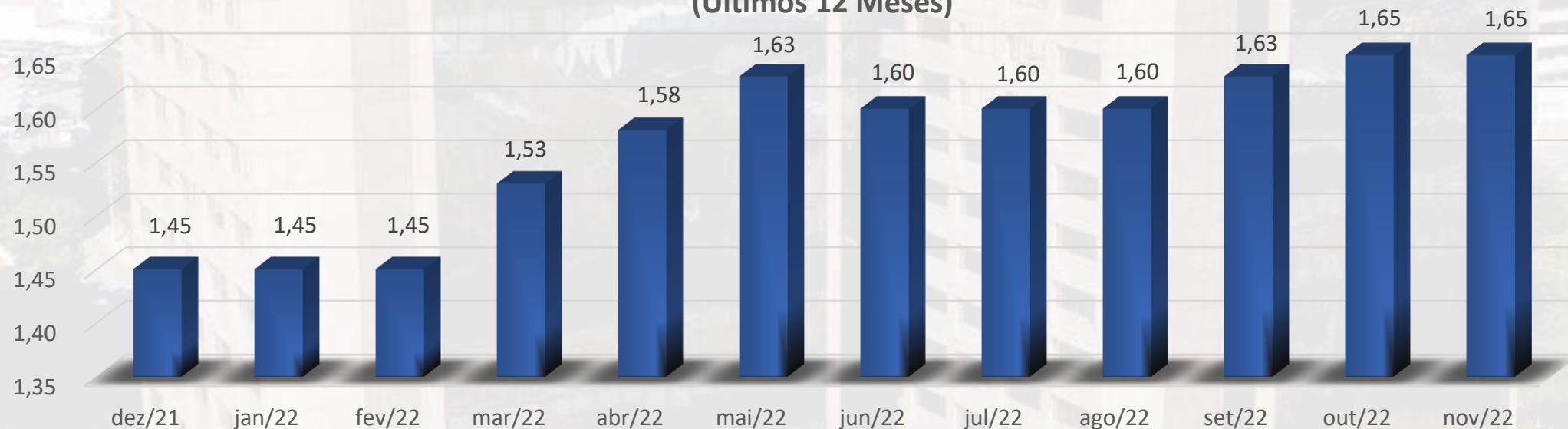
Data do Pagamento: 14/12/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,65

Período de referência: novembro/22.

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 Rendimento por Cota - R\$
(Últimos 12 Meses)**



Negociação B3

Yield mensal = 0,83%

A rentabilidade considera a cota de fechamento de 30/11/2022 dividido pelo valor distribuído por cota informado na mesma data.

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/11/2022	199,35	202,48	199,34	202,48	199,44	93	18.547,92
03/11/2022	202,48	202,49	200,99	200,99	201,98	6	1.211,88
04/11/2022	201,00	202,48	198,20	200,69	199,29	52	10.363,08
07/11/2022	201,00	201,50	200,78	201,50	201,44	66	13.295,04
08/11/2022	200,00	200,00	190,33	198,62	195,58	201	39.311,58
09/11/2022	198,59	199,46	191,04	192,06	195,23	246	48.026,58
10/11/2022	194,37	194,37	180,00	189,72	187,67	162	30.402,54
11/11/2022	189,72	189,72	179,98	187,10	181,98	484	88.078,32
16/11/2022	187,00	190,43	187,00	190,43	187,42	27	5.060,34
17/11/2022	190,43	190,43	189,66	189,95	190,03	52	9.881,56
18/11/2022	184,99	184,99	184,00	184,00	184,12	32	5.891,84
21/11/2022	186,01	188,00	186,01	186,50	186,68	30	5.600,40
22/11/2022	184,01	188,00	184,00	188,00	184,48	59	10.884,32
23/11/2022	189,00	189,55	189,00	189,55	189,48	28	5.305,44
24/11/2022	189,00	189,00	184,02	188,00	188,23	17	3.199,91
25/11/2022	188,68	188,68	188,68	188,68	188,68	2	377,36
28/11/2022	185,01	188,91	185,00	188,47	188,29	34	6.401,86
29/11/2022	194,00	197,88	185,20	185,20	191,27	1199	229.332,73
30/11/2022	188,00	198,93	188,00	197,98	195,98	43	8.427,14

Rentabilidade

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas		Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
			Distribuição de	Dividend Yield			
			Rendimento R\$/cota)	(distrib/cota fechamento)			
dez-21	R\$ 210,10	2,02%	1,45	0,69%	R\$ 409,33	-8,69%	0,35%
jan-22	R\$ 217,00	3,28%	1,45	0,67%	R\$ 409,60	0,06%	0,35%
fev-22	R\$ 218,32	0,61%	1,45	0,66%	R\$ 409,59	0,00%	0,35%
mar-22	R\$ 225,38	3,23%	1,53	0,68%	R\$ 409,91	0,08%	0,37%
abr-22	R\$ 216,00	-4,16%	1,58	0,73%	R\$ 410,01	0,02%	0,39%
mai-22	R\$ 211,92	-1,89%	1,63	0,77%	R\$ 410,02	0,00%	0,40%
jun-22	R\$ 197,06	-7,01%	1,60	0,81%	R\$ 410,10	0,02%	0,39%
jul-22	R\$ 202,95	2,99%	1,60	0,79%	R\$ 410,11	0,00%	0,39%
ago-22	R\$ 216,35	6,60%	1,60	0,74%	R\$ 410,31	0,05%	0,39%
set-22	R\$ 208,05	-3,84%	1,63	0,78%	R\$ 410,44	0,03%	0,40%
out-22	R\$ 201,00	-3,39%	1,65	0,82%	R\$ 410,43	0,00%	0,40%
nov-22	R\$ 197,98	-1,50%	1,65	0,83%	R\$ 410,44	0,00%	0,40%
Total últimos 12		-3,86%		9,36%		-8,44%	4,69%

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,02%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,02%

	IFIX
12 meses	11,20%
No mês	-4,15%

Balancete Patrimonial

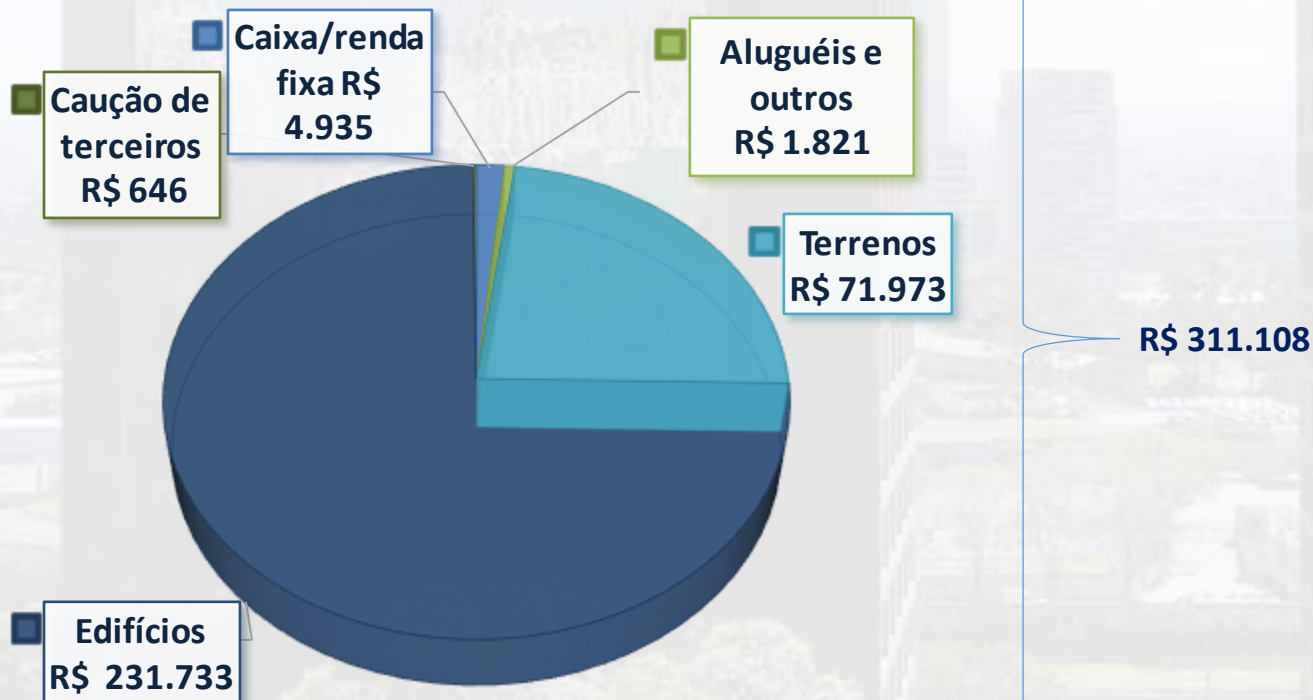


Valor da cota
patrimonial
R\$ 410,44



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 197,98

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Rendimentos a distribuir	R\$ 1.481
Contas a pagar	R\$ 1.064
Caução de terceiros	R\$ 647
Taxa de administração a pagar	R\$ 86
Outros valores a pagar	R\$ 1

R\$ 3.279

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	311.108
Total Passivo R\$	-3.279
P.L R\$	307.829

Posição de caixa em 30 de novembro de 2022

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	5.605.504,48	4.283.951,10
Receita de aluguel	1.643.675,50	18.754.033,65
Receita de Aplicação Financeira	54.128,10	514.983,06
Receita Total	<u>1.697.803,60</u>	<u>19.269.016,71</u>
Despesas de unidades não locadas	(462.220,58)	(4.407.105,15)
Taxa de administração	(86.593,42)	(949.118,90)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(50.959,80)	(209.406,63)
Despesas de taxas e tributárias	(1.484,93)	(160.414,57)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(303,89)	(9.877,99)
Despesa Total	<u>(601.562,62)</u>	<u>(5.735.923,24)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.234.247,85)</u>	<u>(12.844.592,38)</u>
Sub Total	5.467.497,61	4.972.452,19
Investimentos	(6.417,74)	(6.417,74)
Outros valores não operacionais	(525.664,06)	(30.718,64)
Saldo de caixa final dos períodos	4.935.415,81	4.935.315,81

Inadimplência

Imóvel	Mês / Ano	Saldo anterior	Juros e correção	Pagamento	Saldo Atual
6° pav.-Torre NY	Aluguel	R\$ 398.124,67	R\$ 49.624,01	R\$ -	R\$ 447.748,68
	IPTU	49.735,29	R\$ 6.851,08	R\$ -	R\$ 56.586,37
	Condomínio	82.346,03	R\$ 11.122,41	R\$ -	R\$ 93.468,44
TOTAL		R\$ 530.205,99	R\$ 67.597,50	-	R\$ 597.803,49

A inadimplência acima refere-se à ocupante do 6° pavimento da Torre New York que entrou em falência. A empresa concretizou a devolução do imóvel em 10/06/2020, o jurídico do Fundo entrou com a interposição no processo comunicando divergências em relação ao crédito apresentado pelo administrador judicial, resta agora, aguardar a publicação da relação parcial dos credores para que o jurídico possa impugnar o valor do crédito junto ao juízo competente.

Valor de Mercado
dos Bens
Integrantes do
Patrimônio do
Fundo – Posição
novembro/22

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 303.693.077,00 - base dezembro de 2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO – 2021			
Imóveis	Valor de mercado laudo 2020 (R\$)	Ajuste ao Valor Justo (R\$)	Valor de Mercado cf. Laudo 2021 (R\$)
Terreno	131.742.990,00	-59.769.853,06	71.973.136,94
Edifício New York	100.663.505,00	17.013.566,63	117.677.071,63
Edifício Los Angeles	100.663.505,00	13.379.363,43	114.042.868,43
TOTAL	333.070.000,00	-29.376.923,00	303.693.077,00
Resultado por cota	444,09	-39,17	404,92

Metodologia e demais Premissas Adotadas para determinação do Valor Justo do Ativo

Metodologia

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:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- 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.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, a avaliadora estimou uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento de 9,50% ao ano.

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
CBRE Consultoria Imobiliária do Brasil	51.718.575/0001-85	Comissão	Contrato
Cushman & Wakefield Neg.Imobiliários LTDA.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Associados	04.158.467/0001-15	Consultoria	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato