



RELATÓRIO GERENCIAL – MARÇO 2023

*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

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)	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>				
11 e 22	1º	1.015,72	1.015,72	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	Disponível
42	4º	507,86	507,86	Disponível
51	5º	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	Disponível
71 e 72	7º	1.015,72	1.015,72	Disponível
81 e 82	8º	1.015,72	1.015,72	Disponível
91 e 92	9º	1.015,72	1.015,72	Disponível
101 e 102	10º	1.015,72	1.015,72	Disponível
121 e 122	12º	1.015,72	1.015,72	Disponível
131 e 132	13º	1.015,72	1.015,72	Disponível
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	1.636,75	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	Disponível
191 e 192	19º	612,87	612,87	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	Disponível
Área total disponível - NY			13.632,56	
<u>Torre Los Angeles- LA</u>				
11 e 12	1º	1.015,72	1.015,72	Disponível
21 e 22	2º	1.015,72	1.015,72	Disponível
31 e 32	3º	1.015,72	1.015,72	Disponível
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	Disponível
72	7º	507,86	507,86	Disponível
81 e 82	8º	1.015,72	1.015,72	Disponível
111 e 112	11º	1.015,72	1.015,72	Disponível
131 e 132	13º	1.015,72	1.015,72	Disponível
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	1.636,75	Disponível
Área total disponível - LA			<u>9.254,65</u>	
Área Total para Locação			22.887,21	
Área total do empreendimento			35.810,92	
Vacância:			63,91%	
Ocupação			36,09%	

Processo de devolução de imóveis

No último dia 15 de março foi concretizada a devolução dos imóveis representando uma área total de 11.793,96m². Em decorrência desta devolução havíamos informado em relatórios anteriores que a taxa de vacância prevista seria de 69,88%, no entanto, desde que tivemos notícia da rescisão antecipada iniciamos o processo para locação dessas áreas, e como resultado concluímos três locações representando uma área de 2.136,44m², e a taxa de vacância efetiva ficou em 63,91%.

Considerando a rescisão antecipada do contrato, a locatária pagou a multa rescisória de 3 alugueres calculada proporcionalmente ao prazo remanescente da locação. Além disso, os andares foram recebidos com todas as benfeitorias, e a locatária pagou uma indenização por conta das obras de reposição do imóvel ao seu estado original no valor de R\$ 13.500.000,00, deste montante R\$ 1.162.000,00 será utilizado para execução da obra de um dos andares que foi devolvido sem benfeitorias, a ser realizada oportunamente, e o saldo remanescente permanecerá retido para execução das obras de reposição, ou caso tenhamos sucesso na locação dos andares mantendo as benfeitorias, parte dos recursos poderão ser liberados e comporão a base de cálculo do rendimento a distribuir. A proposta para devolução dos andares com benfeitorias foi aceita por esta administradora porque verificamos que os imóveis e benfeitorias estão em excelentes condições e existe demanda para locação de escritório montado, o que, aliás, foi um fator preponderante para fechamento das últimas locações.

Processo de locação de imóveis

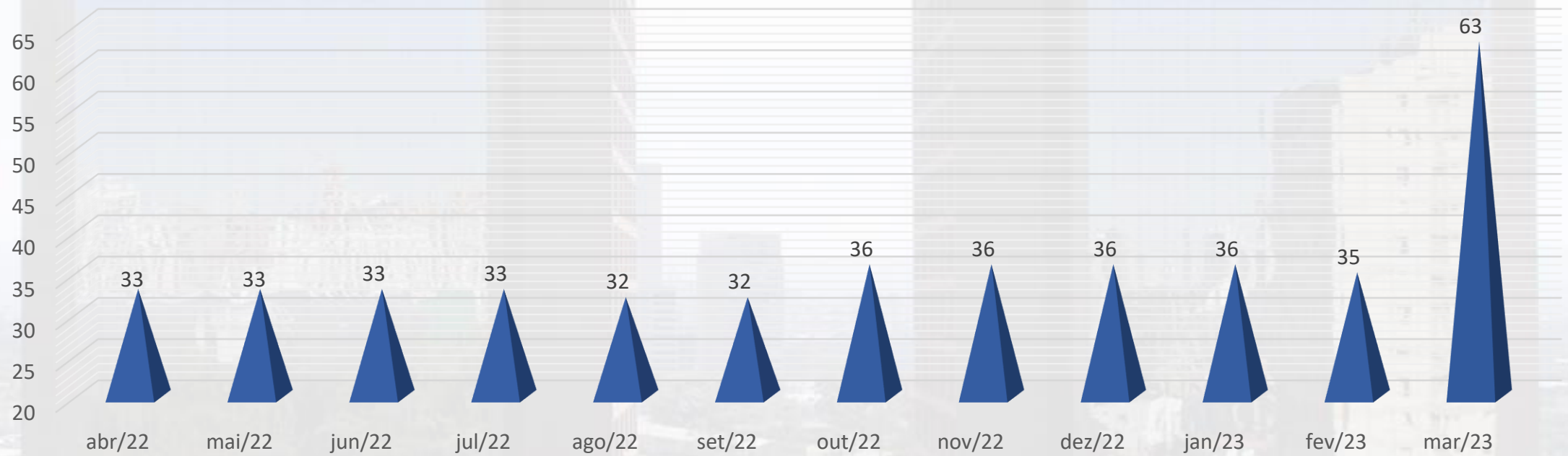
Em março tivemos visitas de três empresas distintas buscando áreas que de vão de 1.000 a 3.000m².

Concluímos a locação do 3º pavimento da Torre New York com área de 1.015,72² por meio da formalização do contrato de locação. O contrato possui prazo de 1 ano com início de vigência em 17/03/2023. A locação representa 2,84% do ABL total. O incremento desta locação no fluxo de caixa a partir de jul./23 será de R\$ 0,12/por cota. Considerando as desocupações concretizadas em março/23 e as novas locações, a taxa de vacância foi reduzida, passando de 66,75% em fev./23 para 63,91%.

Além da locação mencionada estamos em negociação com duas empresas envolvendo os seguintes imóveis:

- Imóvel com 1.015,72m² representando a ABL total do 12º pavimento da Torre New York. A negociação avançou e encontra-se em fase final de discussão da minuta contratual.
- Imóvel com 307m² localizado no 18º pavimento da Torre New York. A negociação encontra-se em fase inicial de discussão da proposta comercial mencionadas acima .

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

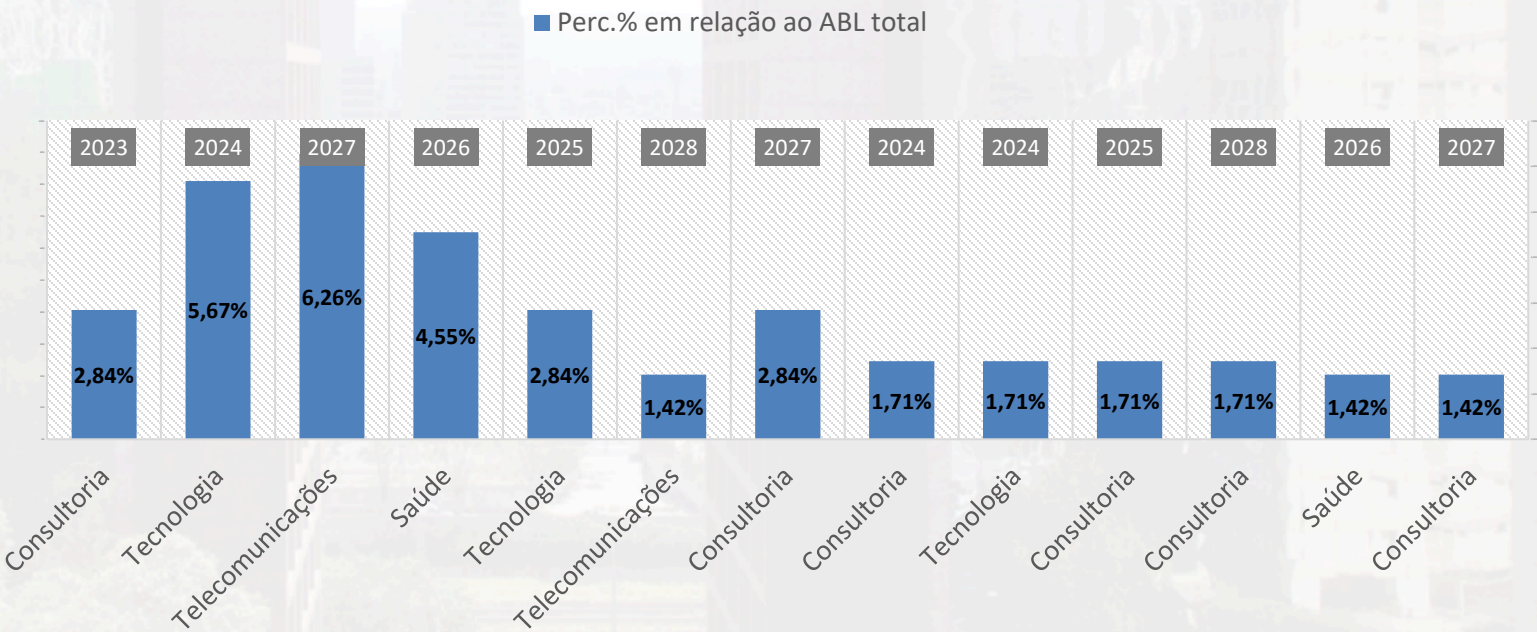


Ocupação total sobre o ABL

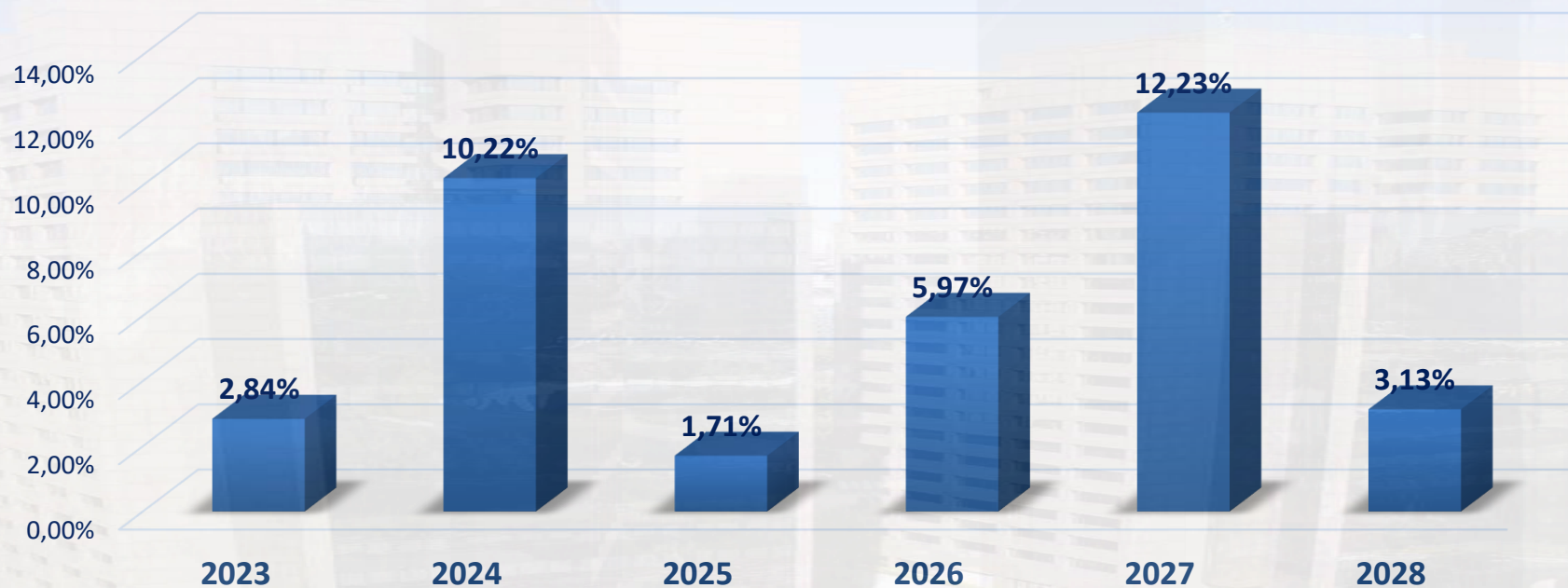
Quantidade de Locatários

Setor	Quantidade
Consultoria	6
Tecnologia	3
Telecomunicações	2
Saúde	2
Total	13

Vencimento do Contrato



Cronograma Vencimento dos Contratos



Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 31/03/2023

Data do Pagamento: 17/04/2023

Rendimento por cota: R\$ 0,95

Período de referência: março/23.

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 = 0,70%

A rentabilidade considera a cota de fechamento de 31/03/2023 dividido pelo valor distribuído por cota informado na mesma data.

Yield mensal = 0,70%

A rentabilidade considera a cota de fechamento de 31/03/2023 dividido pelo valor distribuído por cota informado na mesma data.

[illegible]

Rentabilidade

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas				Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
			Distribuição de Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	
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%
dez-22	R\$ 136,97	-30,82%	1,65	1,20%	R\$ 375,02	-8,63%	0,44%
jan-23	R\$ 137,00	0,02%	1,65	1,20%	R\$ 375,20	0,05%	0,44%
fev-23	R\$ 135,00	-1,46%	1,52	1,13%	R\$ 375,51	0,08%	0,40%
mar-23	R\$ 134,99	-0,01%	0,95	0,70%	R\$ 377,06	0,41%	0,25%
Total últimos 12		-40,11%		11,79%		-8,01%	5,18%

DI	
Ano	13,65%
Mensal	1,12%

Selic	
Ano	13,75%
Mensal	1,13%

IFIX	
12 meses	-0,68%
No mês	-1,69%

Balancete Patrimonial

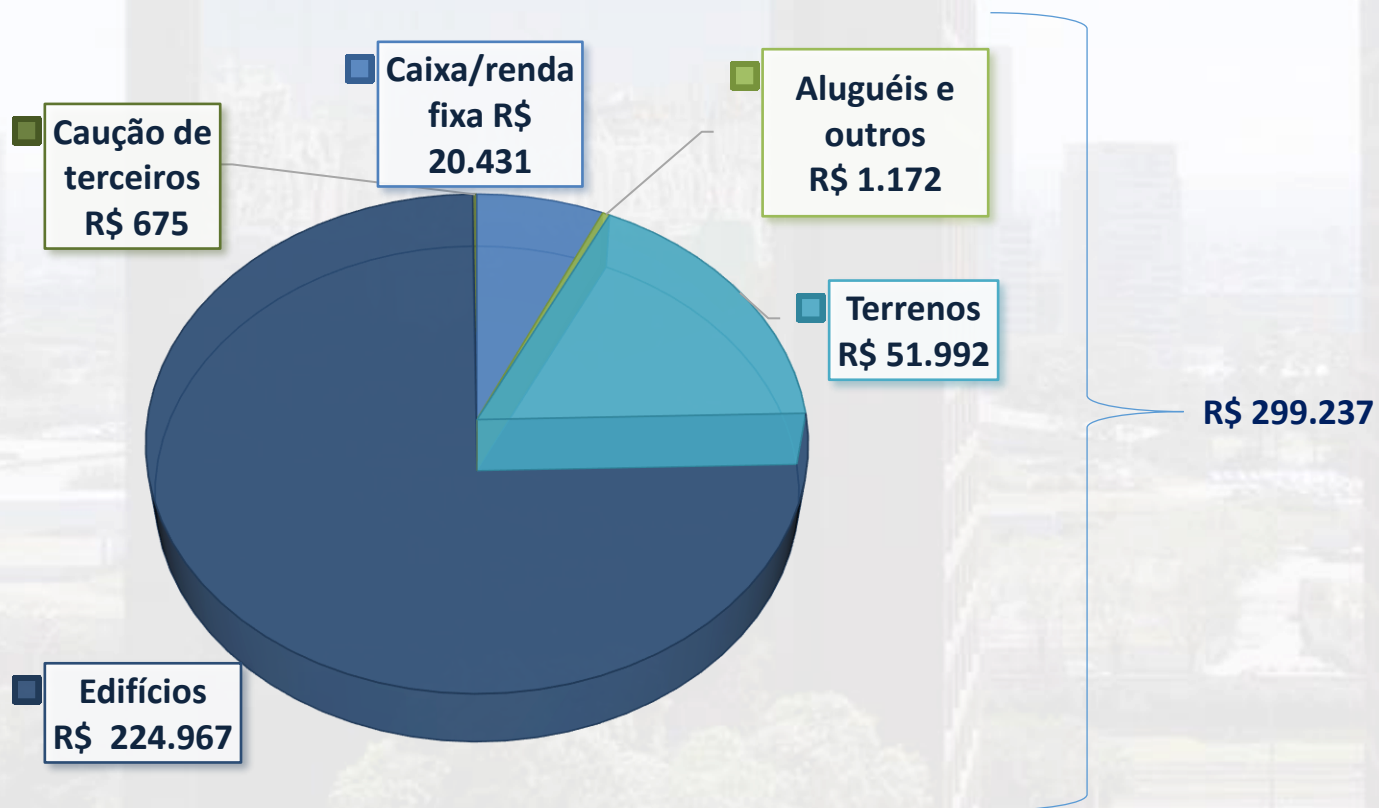


Valor da cota patrimonial
R\$ 377,06



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 134,99

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Contas a pagar por conta de obras	R\$ 13.500
Outros valores a pagar	R\$ 1.159
Rendimentos a distribuir	R\$ 963
Caução de terceiros	R\$ 675
Taxa de administração a pagar	R\$ 141

R\$ 16.438

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	299.237
Total Passivo R\$	<u>-16.438</u>
P.L R\$	282.799

Posição de caixa em 31 de março de 2023

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	5.094.920,64	5.041.405,04
Receita de aluguel	2.176.632,94	5.599.248,13
Receita com multa rescisória	1.505.718,54	1.505.718,54
Receita de Aplicação Financeira	106.912,04	210.863,65
Receita de juros e multa	1.928,20	1.928,20
Receita Total	3.791.191,72	7.317.758,52
Despesas de unidades não locadas	(646.934,02)	(1.380.931,94)
Taxa de administração	(90.174,84)	(268.583,95)
Despesas com taxas e tributos	(42.556,86)	(45.366,62)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(20.545,83)	(58.968,33)
Despesas com manutenção e conservação	(15.575,00)	(18.175,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.244,90)	(2.605,74)
Despesa Total	(817.031,45)	(1.774.631,58)
Distribuição de rendimentos	(1.140.000,00)	(3.615.000,00)
IRRF sobre distribuição	1.494,98	4.992,98
Sub Total	6.930.575,89	6.974.524,96
Outros valores não operacionais	13.501.040,36	13.457.091,29
Saldo de caixa final dos períodos	20.431.616,25	20.431.616,25

A caixa do fundo está impactado pelo montante de R\$ 13.500.000,00 recebido do locatário referente às obras a realizar conforme mencionado no slide 6 do presente relatório.

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. A relação parcial dos credores foi divulgada, todavia, os valores acolhidos pelo administrador judicial e homologados pela magistrado são inferiores aos valores da dívida, motivo pelo qual, o jurídico do Fundo apresentou impugnação à relação de credores, resta agora, aguardar a decisão do juiz sobre a impugnação do crédito pleiteada pelo jurídico.,

Acordo de Parcelamento da Dívida e Postergação

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Descontos/ ajustes	Pagamento	Saldo Atual
9º pavimento	1.016	Saldo da dívida	R\$ -	R\$ 201.540,12	R\$ -	R\$ -	R\$ 201.540,12
<u>9º pavimento</u>	<u>1.016</u>	<u>Aluguel postergado</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ 60.435,34</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ 60.435,34</u>
		* TOTAL	R\$ -	R\$ 261.975,46	R\$ -	R\$ -	R\$ 261.975,46

O saldo de R\$ 201.540,12 refere-se a alugueres e encargos vencidos no período de novembro/2022 a janeiro de 2023. Para regularização da pendência formalizamos um acordo para pagamento em 24 parcelas fixas no valor de R\$ 9.714,65 já computados juros de 1,20% ao mês.

Além do acordo para liquidação da dívida, ficou acordada a postergação de 70% do valor dos alugueres com vencimento no período de fevereiro a agosto de 2023, sendo que o saldo postergado será pago em 18 parcelas fixas no valor de R\$ 13.292,23 já computados juros de 1% ao mês. O valor de R\$ 60.435,34 refere-se a parcela postergada dos meses de fevereiro e março/2023.

Valor de Mercado dos Bens
Integrantes do Patrimônio do
Fundo – Posição março/23

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 276.959.246,00 - base dezembro de 2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO					
Imóveis	Valor de mercado laudo 2021	Benfeitorias	Valor Parcial em 2022	Ajuste ao Valor Justo	Valor total em 2022
Terreno	71.973.136,94	0,00	71.973.136,94	-19.980.663,72	51.992.473,22
Edifício New York	117.677.181,43	6.417,74	117.683.599,17	-11.652.031,43	106.031.567,74
Edifício Los Angeles	114.042.758,63	6.417,73	114.049.176,36	4.886.028,68	118.935.205,04
TOTAL	303.693.077,00	12.835,47	303.705.912,47	- 26.746.666,47	276.959.246,00
Resultado por cota	404,92	0,02	404,94	-35,66	369,28

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

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

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

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