



RELATÓRIO GERENCIAL – MAIO 2023

Fundo de investimento imobiliário projeto água branca (fpab11)

Objeto do fundo

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 oriunda dos Edifícios New York e Los Angeles.



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 LED



Taxa de Vacância

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Rescisão/Locação/negociação	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>						
11 e 12	1º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
21	2º	507,86	507,86	507,86	-	Disponível
42	4º	507,86	507,86	507,86	em negociação	Disponível
51 e 52	5º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	em negociação	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	em negociação	Disponível
71 e 72	7º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
81 e 82	8º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
91 e 92	9º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
101 e 102	10º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
131 e 132	13º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	em negociação	Disponível
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	1.636,75	1.636,75	aguardando proposta	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	612,87	-	Disponível
191	19º	306,43	306,43	306,43	-	Disponível
192	19º	306,44	306,44	-	Locação	01/06/2023
201 e 202	20º	612,87	612,87	612,87	-	Disponível
Área total disponível - NY			12.616,84	12.310,40		
<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	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
71	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			9.254,65	9.254,65		
Área Total para Locação			21.871,49	21.565,05		
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92		
Vacância:			61,07%	60,22%		
Ocupação			38,93%	39,78%		

Processo de locação de imóveis

Em maio tivemos 3 empresas visitando o empreendimento buscando áreas que vão de 500m² a 2.500m², como resultado das visitas recebemos algumas propostas cujo status de negociação seguem abaixo:

- Locação de 2.500m² localizados na Torre New York. As condições comerciais já foram acordadas e atualmente estamos em fase de discussão da minuta do contrato de locação. No relatório anterior havíamos informado uma área de 3.000m², porém, a empresa reduziu a demanda para 2.500m²;
- Locação de 507,87m² localizados na Torre New York: A proposta apresentada pela empresa está em fase de negociações das condições comerciais;
- Locação de 507,86m² localizados na Torre New York: A proposta apresentada pela empresa está em fase de negociações das condições comerciais;

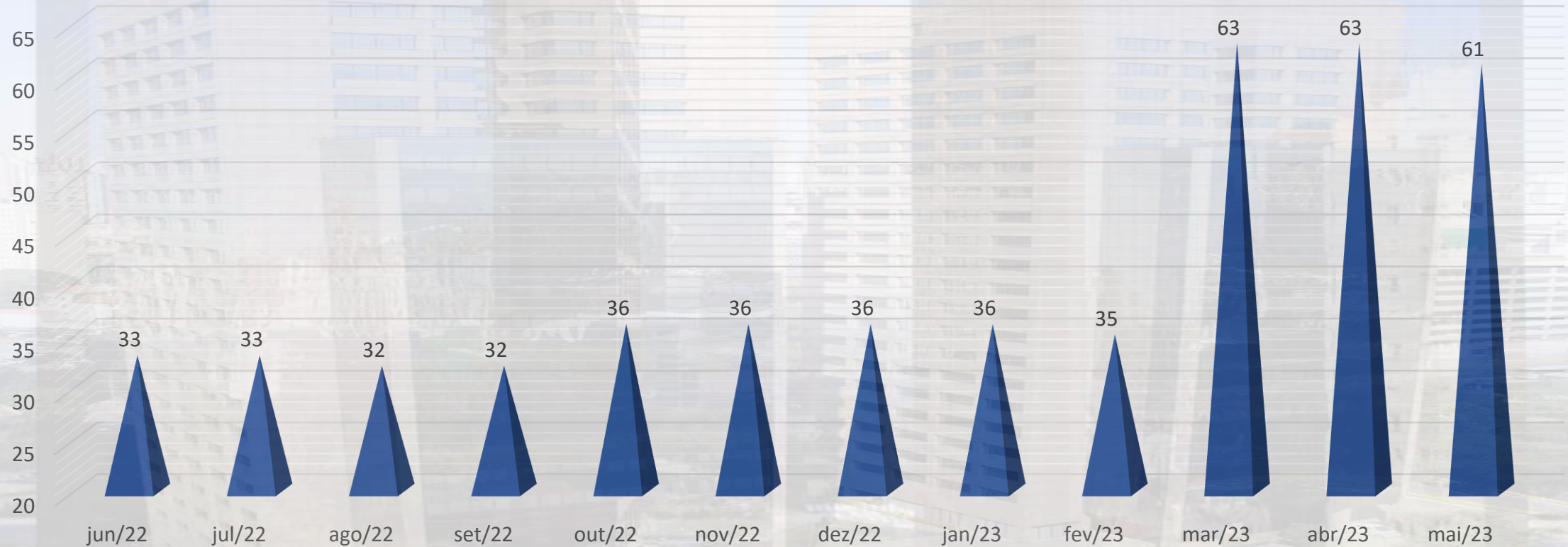
Além das propostas mencionadas acima estamos aguardando a apresentação de uma proposta para locação do duplex localizado na Torre New York com área de 1.636,75m². A empresa mostrou-se bastante interessada na locação deste imóvel, porém, esclareceu que o processo para aprovação de uma proposta a ser enviada precisa passar por alguns trâmites burocráticos, por isso solicitou que aguardássemos a apresentação da proposta e que se possível reservássemos o imóvel.

Os últimos movimentos sinalizam uma melhora substancial em relação aos anos anteriores. Neste sentido, somente nos primeiros 5 meses do ano concluímos a locação de 3.500m². Além disso, diferentemente do que vinha acontecendo em passado recente, as últimas visitas têm se traduzido em propostas efetivas, e caso tenhamos sucesso na conclusão dessas propostas serão mais 3.500m² totalizando 7.000m² em apenas 6 meses. Esse cenário corrobora nossas expectativas de melhora para o imóvel e demonstra que os investimentos realizados nos últimos anos têm sido um diferencial em relação à concorrência existente na região. Apesar dos impactos desastrosos provocados pelas últimas desocupações, um aspecto positivo é que o perfil de ocupação está mudando com a ocupação de áreas menores e diversificação de locatários o que representa uma diluição do risco. O cenário é ainda muito desafiado, não só o Brasil, mas o mundo passa por um momento de grandes incertezas e dificuldades, muito ainda em decorrência da pandemia. De qualquer forma, temos certeza de que o Fundo possui um ativo de qualidade, bastante competitivo e que representa uma boa alternativa para locação na região.

Indenização por conta de obras

Conforme havíamos informado no relatório do mês de março, a locatária que ocupava 11.793,93m² devolveu os andares com todas as benfeitorias e, por esta razão, pagou uma indenização no valor R\$ 13.500.000,00 por conta das obras para reposição dos andares ao seu estado original, sendo que deste montante, R\$ 1.180.408,37 já está sendo utilizado para obras em um dos andares devolvido sem benfeitorias. Na oportunidade também informamos que o saldo remanescente permaneceria retido para a execução das obras ou, caso tenhamos sucesso na locação dos andares com as benfeitorias, os recursos poderão ser liberados e comporão a base para distribuição de rendimento. Ocorre que já obtivemos sucesso na locação de alguns desses andares, consequentemente, parte do saldo da indenização, no valor de R\$ 871.939,27, foi vertida para receita operacional do Fundo e compôs a base de cálculo da distribuição de rendimento do mês de maio de 2023, isto porque, com as novas locações ficou pactuado que a obrigação de restituição dos imóveis ao seu estado original passou a ser das novas locatárias e não mais do Fundo. Permanecerá retido o montante de R\$ 12.628.060,73, sendo que R\$ 1.180.408,37 já está sendo utilizado para obras de reposição e o saldo remanescente no valor de R\$ 11.447.652,36 permanecerá retido para execução das obras de reposição ou, assim como ocorreu neste mês, caso tenhamos sucesso na locação dos andares mantendo as benfeitorias, os recursos correspondentes serão liberados e comporão a base de cálculo do rendimento a distribuir.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



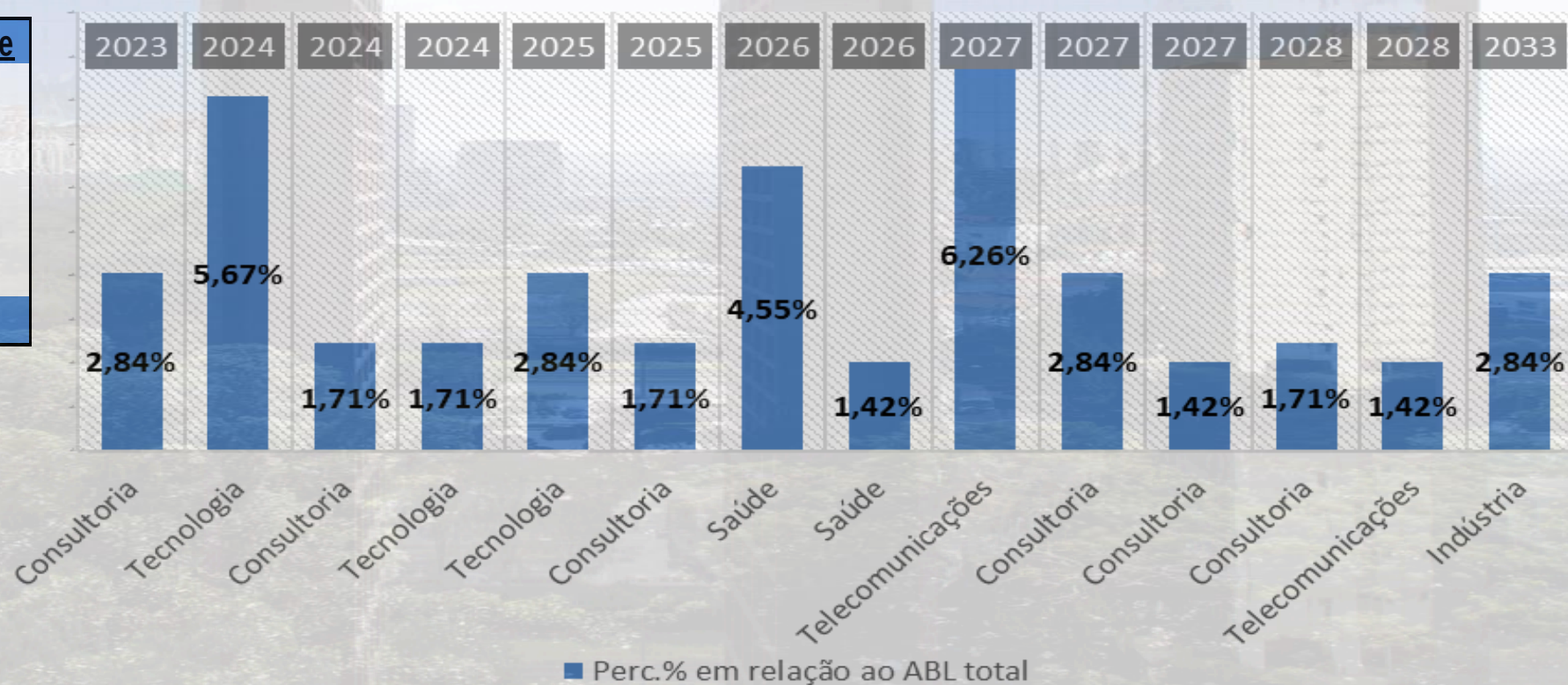
Conforme comentado no slide anterior, com a locação do conjunto 192 a taxa de vacância em junho/23 será de 60,22%.

Ocupação total sobre o ABL

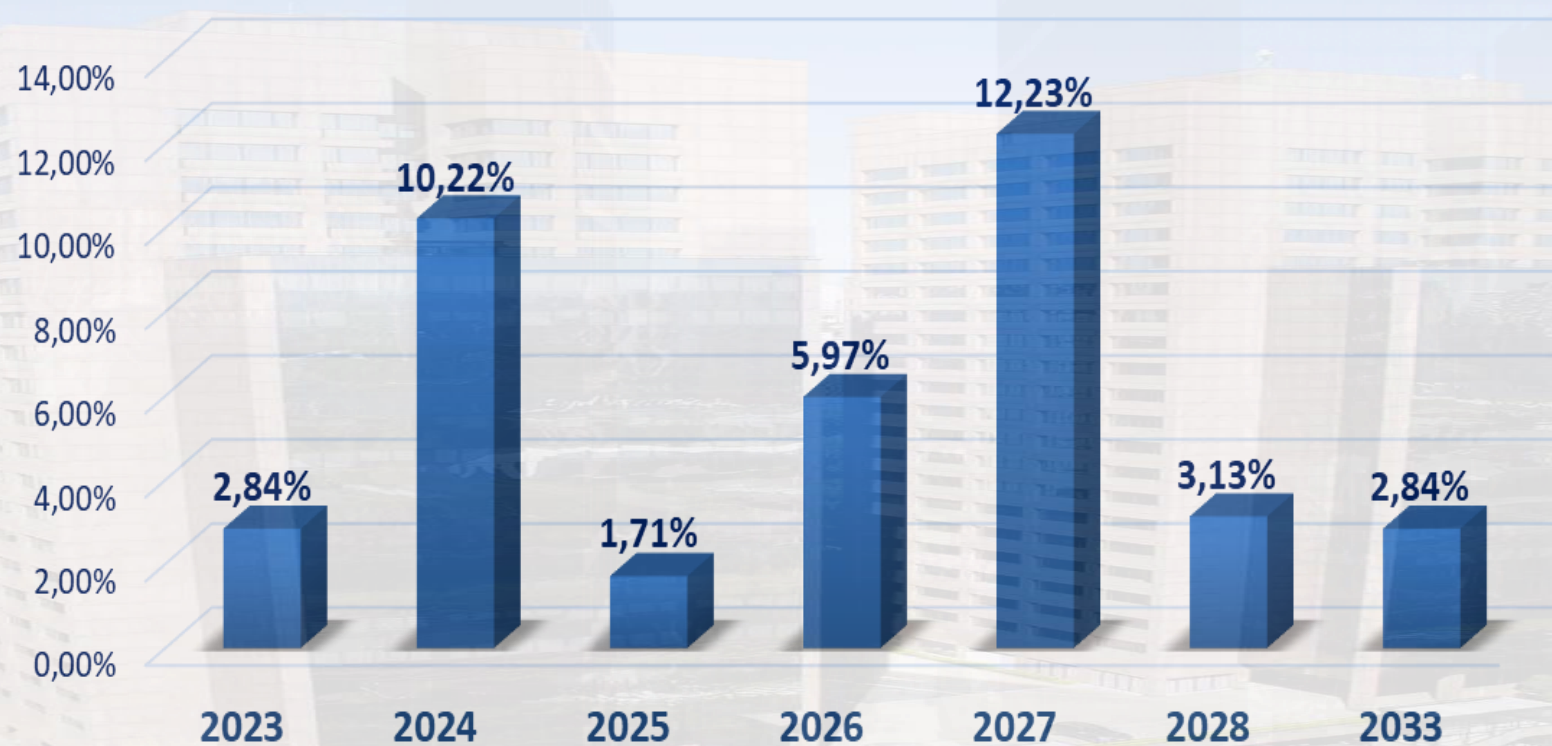
Quantidade de Locatários

Setor	Quantidade
Consultoria	6
Tecnologia	3
Telecomunicações	2
Saúde	2
Indústria	1
TOTAL	14

Vencimento do Contrato



Cronograma Vencimento dos Contratos



Data ase último dia de negociação ex-rendimento: 31/05/2023

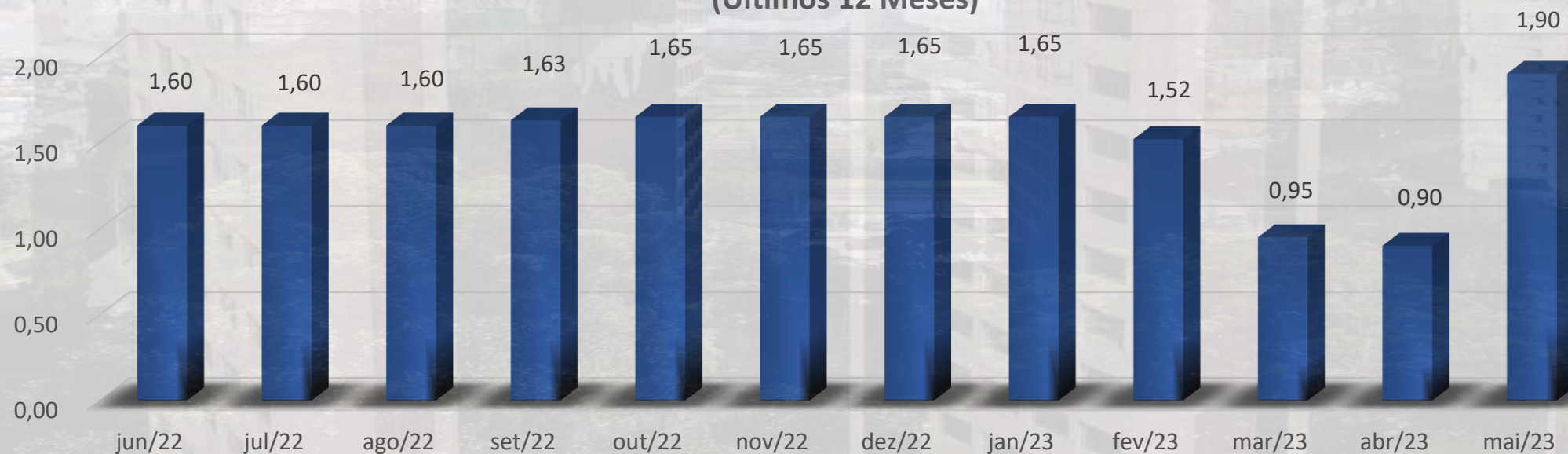
Data do Pagamento: 15/06/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,90

Período de referência: maio/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

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



Negociação na B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/05/2023	133,00	134,99	133,00	134,99	134,32	3	402,96
03/05/2023	134,99	134,99	134,99	134,99	134,99	1	134,99
04/05/2023	134,80	134,80	134,80	134,80	134,80	9	1.213,20
05/05/2023	134,80	134,80	134,00	134,80	134,70	17	2.289,90
08/05/2023	134,80	134,80	134,80	134,80	134,80	1	134,80
09/05/2023	134,80	134,80	134,00	134,00	134,46	119	16.000,74
10/05/2023	134,80	134,81	134,80	134,81	134,80	18	2.426,40
12/05/2023	137,00	137,00	137,00	137,00	137,00	1	137,00
15/05/2023	141,10	141,10	138,00	141,08	140,57	24	3.373,68
16/05/2023	139,00	144,20	139,00	144,20	139,24	22	3.063,28
17/05/2023	140,00	140,00	140,00	140,00	140,00	11	1.540,00
18/05/2023	141,00	141,00	141,00	141,00	141,00	9	1.269,00
19/05/2023	142,00	142,00	142,00	142,00	142,00	6	852,00
22/05/2023	142,00	145,00	142,00	145,00	144,00	3	432,00
23/05/2023	145,00	145,80	145,00	145,00	145,00	261	37.845,00
24/05/2023	145,79	146,00	145,00	145,00	145,51	114	16.588,14
25/05/2023	145,00	145,00	145,00	145,00	145,00	43	6.235,00
26/05/2023	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	5	730,00
30/05/2023	148,87	177,58	148,87	159,99	149,94	97	14.544,18
31/05/2023	149,01	149,01	149,01	149,01	149,01	1	149,01

Rentabilidade

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas				
			Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
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%
abr-23	R\$ 133,00	-1,47%	0,90	0,68%	R\$ 375,98	-0,29%	0,24%
mai-23	R\$ 149,01	12,04%	1,90	1,28%	R\$ 375,08	-0,24%	0,51%
Total últimos 12		-29,69%		11,53%		-8,52%	4,75%

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,12%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,13%

	IFIX
12 meses	6,84%
No mês	5,43%

Balancete Patrimonial

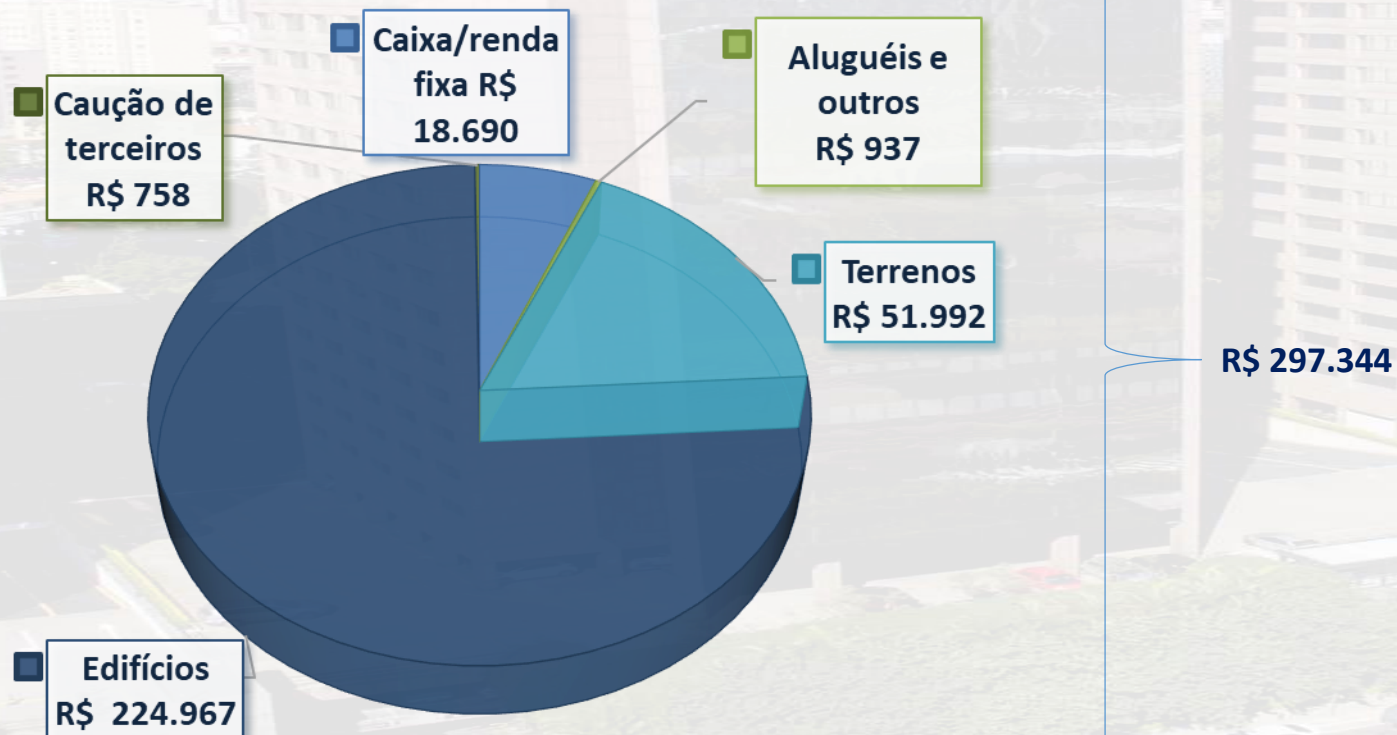


Valor da cota patrimonial
R\$ 375,08



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 149,01

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Contas a pagar por conta de obras	R\$ 12.225
Rendimentos a distribuir	R\$ 1.679
Outros valores a pagar	R\$ 1.274
Caução de terceiros	R\$ 758
Taxa de administração a pagar	R\$ 97

R\$ 16.033

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	297.344
Total Passivo R\$	-16.033
P.L R\$	281.311

Conforme detalhado no slide 6 o caixa do fundo está impactado pelo montante de R\$ 13.500.000,00 recebido do locatário referente às obras a realizar, deste montante, R\$ 871.939,27 foi vertido para outra receitas operacionais e R\$ 1.180.408,37 já está sendo utilizado para obras de reposição do 1º pavimento da Torre New York. O montante de R\$ 1.266.139,51 classificado como “outros valores não operacionais” está segregado na seguinte forma: pagamento da 1ª parcela da obra do 1º pavimento da Torre New York no valor de R\$ 456.788,65, dedução do valor de R\$ 871.939,27, adição do valor de R\$ 54.433,65 referente a correção monetária pelo INCC aplicada sobre o montante recebido para obra de reposição dos andares, e, o saldo restante de R\$ 8.154,76 o qual refere-se a outros valores recebidos não operacionais



Posição do caixa em maio de 2023

Saldo de caixa início dos períodos	19.762.961,24	5.041.405,04
Receita de aluguel	823.719,42	7.350.656,98
Outras receitas operacionais	871.939,27	871.939,27
Receita de Aplicação Financeira	250.036,12	604.075,95
Receita de juros e multa	21.891,28	29.656,75
Receita com multa rescisória	-	1.505.718,54
Receita Total	1.967.586,09	10.362.047,49
Despesas de unidades não locadas	(865.126,98)	(3.046.777,15)
Despesas com manutenção e conservação	(77.971,94)	(98.071,94)
Despesas com taxas e tributos	(66.495,01)	(141.689,80)
Despesas de correção monetária	(54.433,65)	(85.483,65)
Taxa de administração	(30.152,18)	(429.623,26)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(5.413,52)	(140.418,11)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.158,12)	(5.169,50)
Despesa Total	(1.100.751,40)	(3.947.233,41)
Distribuição de rendimentos	(675.000,00)	(5.002.500,00)
IRRF sobre distribuição	1.876,80	8.554,70
Sub Total	19.956.672,73	6.462.273,82
Outros valores não operacionais	(1.266.139,51)	12.228.259,40
Saldo de caixa final dos períodos	18.690.533,22	18.690.533,22

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

Acordo de Parcelamento dívida							
<i>Imóvel</i>	<i>Área m²</i>	<i>Descrição</i>	<i>Saldo anterior</i>	<i>Provisão</i>	<i>Descontos/ ajustes</i>	<i>Pagamento</i>	<i>Saldo Atual</i>
9º pavimento	1.016	Saldo da dívida	R\$ 184.745,12	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.397,50)	R\$ 176.347,62
<u>9º pavimento</u>	<u>1.016</u>	<u>Aluguel postergado</u>	<u>R\$ 90.653,37</u>	<u>R\$ 30.217,67</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ 120.871,04</u>
		* TOTAL	R\$ 275.398,49	R\$ 30.217,67	R\$ -	R\$ (8.397,50)	R\$ 297.218,66

O valor inicial da dívida era de R\$ 201.540,12 que, considerando as amortizações realizadas até maio/23, o saldo devedor corresponde a R\$ 176.347,62. A dívida refere-se aos 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\$ 120.871,04 refere-se a parcela postergada dos meses de janeiro, fevereiro, março e abril/2023.

Valor de Mercado dos Bens
Integrantes do Patrimônio do
Fundo – Posição maio/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	Benfeitorias	Valor Parcial em	Ajuste ao Valor	Valor total em 2022
	laudo 2021		2022	Justo	
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

Certificações de qualidade

Certificação Well HSR

No dia 1º de junho o Condomínio Edifícios New York e Los Angeles obteve a Certificação “WELL HSR”. Abaixo segue os benefícios desta certificação:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Qualidade do ar e água, higiene e segurança• 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 | <ul style="list-style-type: none">• Utilização de sabonetes líquidos neutros• Protocolos de limpeza para as áreas comuns• Utilização de produtos de limpeza que não agredem a saúde das pessoas,• 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" |
|---|--|

Certificação LED

Agora , além da Certificação Well HSR, o Condomínio adquiriu a certificação LED. Abaixo segue os benefícios desta certificação:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Menores custos operacionais.• Modernização da edificação• Uso consciente de recursos naturais e de tecnologia de baixo impacto ambiental.• Atendimento da legislação brasileira e normas americanas para a renovação do ar de ambientes internos• Fatores bioclimáticos como a redução do consumo de água e energia• Melhora a segurança e saúde dos ocupantes | <ul style="list-style-type: none">• Aumento da produtividade do funcionário• Aumento do bem estar dos usuários• Estímulo a políticas públicas a adoção de construções sustentáveis:• 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 |
|---|--|

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