



RELATÓRIO GERENCIAL – NOVEMBRO 2021

***FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA
(FPAB11)***

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

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

Da Característica 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 e privativa das Torres em caso de falta de fornecimento de energia pela Concessionária;

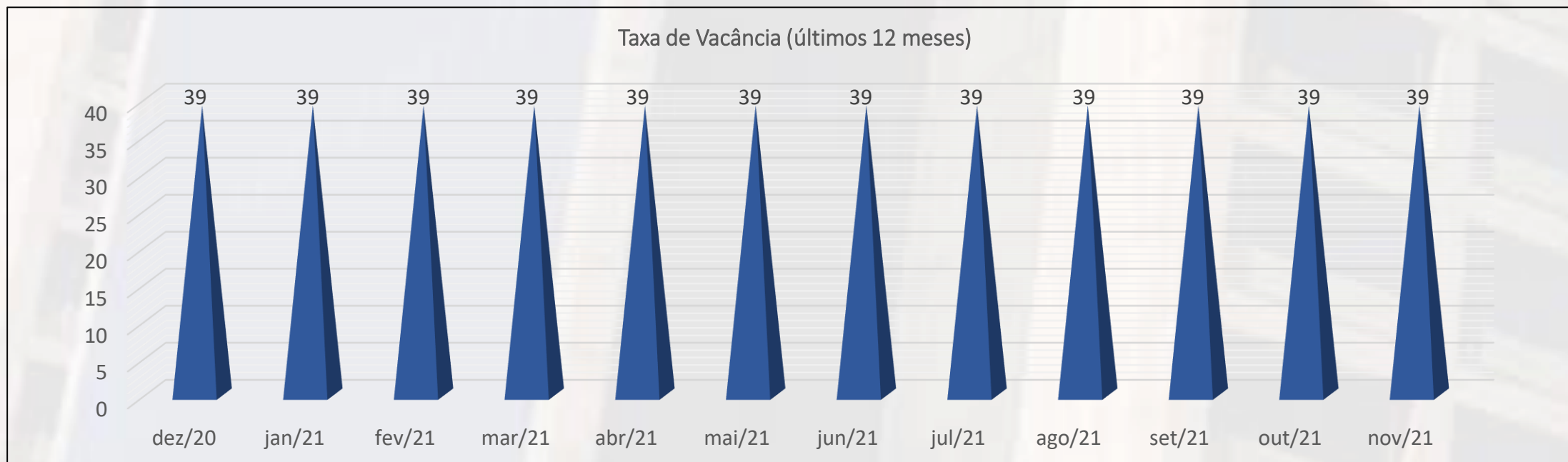
✓ Elevadores inteligentes com dispositivo de pré-chamadas.

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

O processo de locação do 16º pavimento da Torre Los Angeles com área de 612,87m² continua em fase final de discussão de minuta, a empresa aguarda o aval da matriz localizada na Dinamarca. A negociação com a locatária que pretende locar o 12º pavimento localizada na torre Los Angeles com área de 1.015,72m² está estagnada, estamos aguardando o retorno da empresa em relação a proposta encaminhada. Além das negociações mencionadas acima, em novembro também tivemos 3 visitas por 3 empresas interessadas na locação de áreas de 1.000m² a 3.000m², porém, até o momento tais visitas não se traduziram em propostas.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

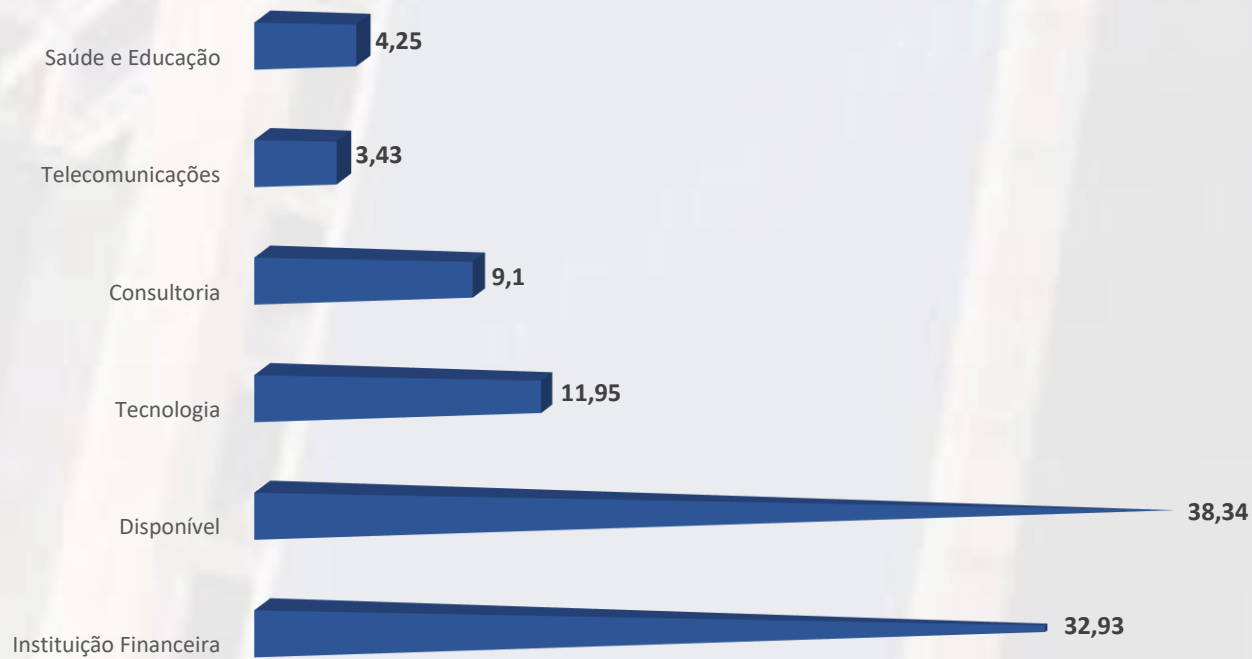
Disponibilidade Atual x Futura

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>					
42	4º	507,86	507,86	507,86	Disponível
51	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
52	5º	507,86	507,86	507,86	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
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	<u>612,87</u>	<u>612,87</u>	Disponível
Área total disponível - NY			6.006,50	6.006,50	
<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
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
111 e 112	11º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
121 e 122	12º	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	0,00	1.636,75	05/06/2022
161 e 162	16º	612,87	<u>612,87</u>	<u>612,87</u>	Disponível
Área total disponível - LA			<u>7.22,917</u>	<u>9.359,66</u>	
Área Total para Locação			13.729,41	15.366,16	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			38,34%	42,91%	
Ocupação			61,66%	57,09%	

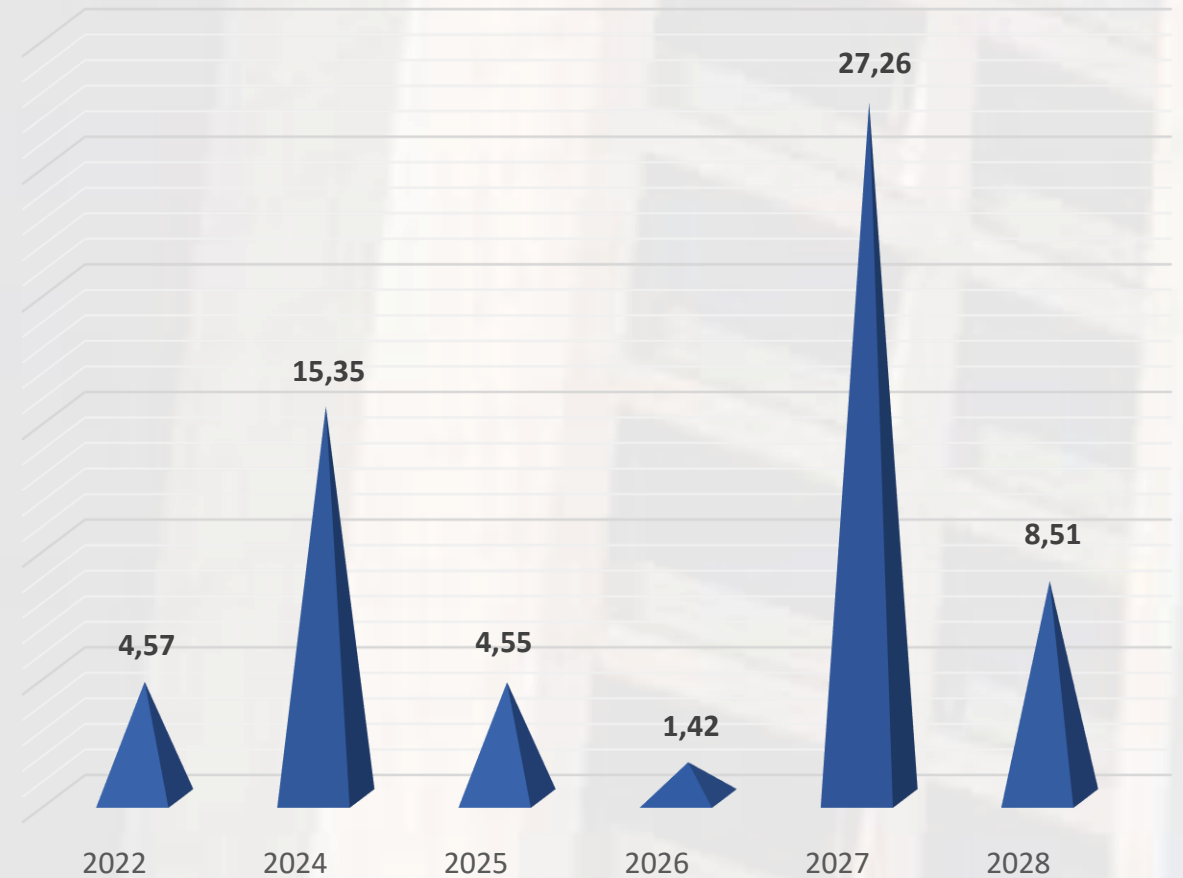
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

Cotas negociadas na B3 – Novembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/11/2021	200,00	201,98	197,00	198,60	198,58	56	11.120,48
03/11/2021	199,01	200,00	199,01	200,00	199,70	17	3.394,90
04/11/2021	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	37	7.400,00
05/11/2021	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	79	15.800,00
08/11/2021	199,50	199,50	199,50	199,50	199,50	87	17.356,50
09/11/2021	199,99	200,00	199,99	200,00	199,99	35	6.999,65
10/11/2021	200,00	200,00	196,00	196,00	198,83	93	18.491,19
11/11/2021	200,00	200,00	199,00	199,00	199,95	70	13.996,50
12/11/2021	200,00	200,00	199,99	200,00	199,99	117	23.398,83
16/11/2021	201,00	209,96	201,00	205,00	208,73	26	5.426,98
17/11/2021	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00	6	1.212,00
18/11/2021	202,00	202,00	200,00	200,00	201,00	15	3.015,00
19/11/2021	202,00	202,00	200,00	200,00	200,94	33	6.631,02
22/11/2021	202,00	205,98	201,00	205,98	201,89	70	14.132,30
23/11/2021	205,98	205,98	195,00	195,00	198,62	108	21.450,96
24/11/2021	196,02	196,02	196,00	196,01	196,00	11	2.156,00
25/11/2021	199,99	200,00	199,99	200,00	199,99	12	2.399,88
26/11/2021	200,00	200,00	197,00	197,00	199,86	44	8.793,84
30/11/2021	200,01	205,93	197,00	205,93	198,83	31	6.163,73

Informações Contábeis – Posição Novembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 336.222.259,22

Total de Cotas Integralizadas: 750.000

Valor Patrimonial da Cota: 448,2963

Variação da Cotas do mês: 0,02%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,31%

Distribuição de Rendimento - Novembro/21

Data Base (último dia de negociação ex-rendimento: 30/11/2021)

Data do Pagamento: 14/12/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,30

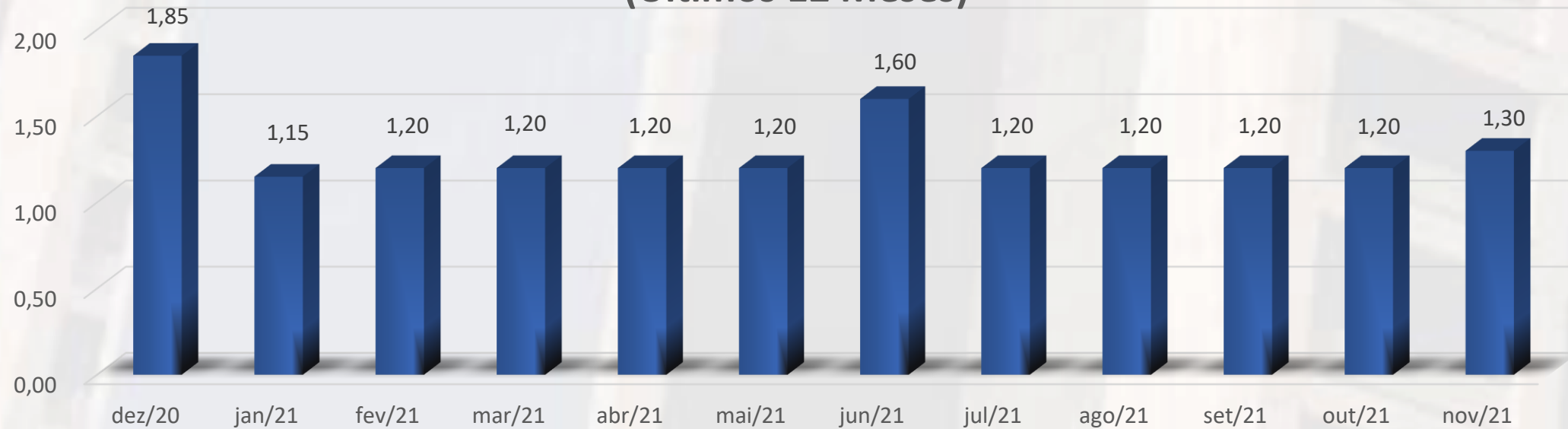
Período de referência: Novembro/21.

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.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

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



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
dez-20	R\$ 329,88	1,81%	1,85	0,56%	R\$ 448,24	8,22%	0,41%
jan-21	R\$ 295,00	-10,57%	1,15	0,39%	R\$ 448,78	0,12%	0,26%
fev-21	R\$ 273,05	-7,44%	1,20	0,44%	R\$ 448,97	0,04%	0,27%
mar-21	R\$ 270,00	-1,12%	1,20	0,44%	R\$ 448,26	-0,16%	0,27%
abr-21	R\$ 289,99	7,40%	1,20	0,41%	R\$ 448,18	-0,02%	0,27%
mai-21	R\$ 264,91	-8,65%	1,20	0,45%	R\$ 448,20	0,00%	0,27%
jun-21	R\$ 269,96	1,91%	1,60	0,59%	R\$ 447,88	-0,07%	0,36%
jul-21	R\$ 243,21	-9,91%	1,20	0,49%	R\$ 447,91	0,01%	0,27%
ago-21	R\$ 246,59	1,39%	1,20	0,49%	R\$ 447,91	0,00%	0,27%
set-21	R\$ 219,01	-11,18%	1,20	0,55%	R\$ 448,03	0,03%	0,27%
out-21	R\$ 200,00	-8,68%	1,20	0,60%	R\$ 448,20	0,04%	0,27%
nov-21	R\$ 205,93	2,97%	1,30	0,63%	R\$ 448,30	0,02%	0,29%
Total últimos 12 meses		-36,44%		7,64%		8,23%	4,60%
	DI			Selic			IFIX
Ano	9,15%		Ano	9,25%		12 meses	-8,19%
Mensal	0,69%		Mensal	0,70%		No mês	-3,64%

➤ CONSIDERAÇÕES

O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês. A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

A posição de caixa em 30 de novembro/21 é de R\$ 4.045.267,90 conforme detalhado abaixo:

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	3.791.215,64	4.899.659,31
Receita de aluguel	1.666.591,39	16.034.647,92
Receita de multa rescisória	-	127.936,56
Receita de Aplicação Financeira	22.855,17	141.813,47
Receita de juros e multa	-	5.166,38
Receita Total	1.689.446,56	16.309.564,33
Despesas de unidades não locadas	(432.446,64)	(4.659.235,61)
Taxa de administração	(77.146,89)	(793.665,02)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(22.605,88)	(89.572,81)
Despesas tributárias	(4.993,51)	(33.756,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(656,58)	(13.174,71)
Despesas de taxas e emolumentos	-	(62.306,26)
Conservação e manutenção de bens	-	(31.152,57)
Despesa Total	(537.849,50)	(5.682.862,98)
Distribuição de rendimentos	(897.544,80)	(10.642.703,82)
Sub Total	4.045.267,90	4.883.656,84
Investimentos	-	(463.398,00)
Outros valores não operacionais	-	(374.990,94)
Saldo de caixa final dos períodos	4.045.267,90	4.045.267,90

➤ Observações:

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

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

➤ **INVESTIMENTOS**

De acordo com a política da administradora em manter o imóvel atualizado no que tange as melhorias e benfeitorias demandadas pelo mercado, bem como, eventuais reduções de custos nas despesas condominiais, o fundo vem realizando investimentos. Nos últimos dois anos foram investidos R\$ 3.296.578,66 em melhorias que englobaram a aquisição e instalação de um gerador para atender 100% de autonomia de energia das áreas privativas, aquisição e instalação de relógios medidores de água, reforma das recepções e nova iluminação para os jardins e troca de sistema de controle de acesso. Cabe ressaltar que a última parcela do investimento envolvendo a aquisição e instalação de novo sistema de acesso foi paga em abril/21, desta forma, não há mais parcelas a pagar oriundas dos investimentos.

Os recursos que viabilizaram os investimentos foram obtidos por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tais importâncias não impactaram, por não afetar o resultado operacional, a distribuição de rendimentos do Fundo.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

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.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Novembro/21

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 333.070.000,00 - base dezembro de 2020.

Imóveis		Valor de Mercado em 2019	Investimentos no exercício	Valor de Mercado 2019	Ajuste ao Valor Justo	Valor em 2020
	Terrenos	142.416.000,00		142.416.000,00	-10.673.010,00	131.742.990,00
Edifício New York	Edificações NY	83.485.000,00	703.289,33	84.188.289,33	16.475.215,67	100.663.505,00
Edifício Los Angeles	Edificações LA	80.076.000,00	703.289,32	80.779.289,32	19.884.215,68	100.663.505,00
Total		<u>305.977.000,00</u>	<u>1.406.578,65</u>	<u>307.383.578,65</u>	<u>25.686.421,35</u>	<u>333.070.000,00</u>
Resultado por cota		407,97	1,88	409,84	34,25	444,09

Os investimentos realizados no exercício referem-se a aquisição dos geradores, nova iluminação nos jardins, reforma das recepções e aquisição e instalação de relógios medidores de água e troca de sistema de controle de acesso conforme mencionado ao lado.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ	Serviço prestado	Periodicidade
Cb Richard Ellis	51.718.575/0001-85	Consultoria	Contrato
Eurico de Castro Parente Adv. Consultoria Ltda	62.781.414/0001-52	Advocacia	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S.S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

NOVEMBRO DE 2021

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)

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.

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\$ 230.000.000,00, dependeria do sucesso de medidas que objetivam encontrar patrimônio do devedor, suficiente para garantir o pagamento parcial da dívida, pois infelizmente não há expectativa de recuperação integral do montante

Obs. O teor dos processos aqui mencionados os quais se referem às ações envolvendo a garantia de renda mínima é de inteira responsabilidade do advogado contratado pelo Fundo para patrocinar o processo de garanto de renda mínima.