



RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 2021

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

Do Fundo e suas principais características

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.

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.

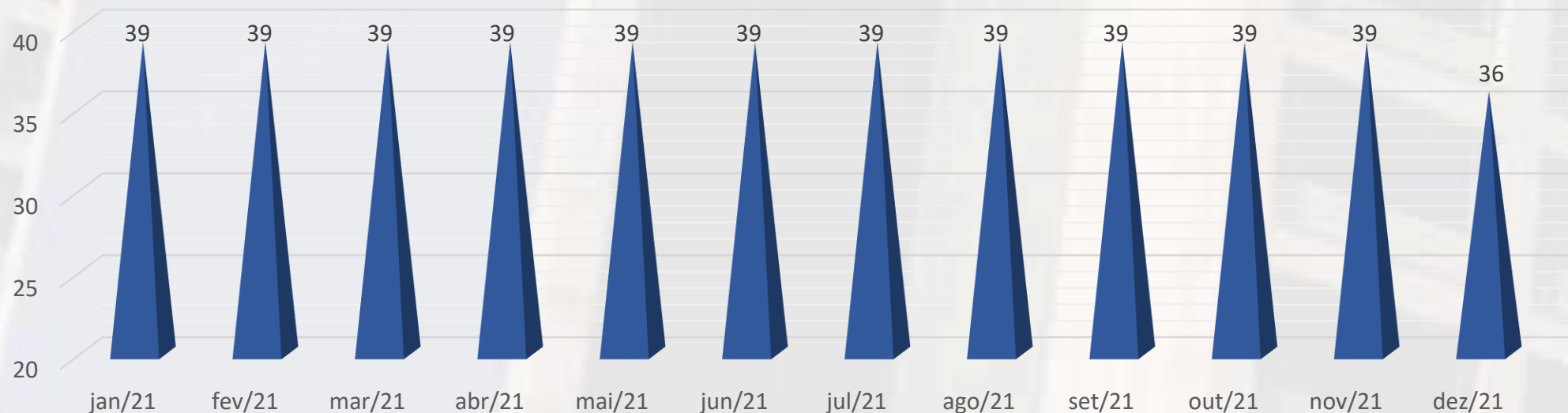
✓ Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio;

✓ Segundo nossa consultoria de mercado, o ativo possui classificação de Triplo AAA;

Em dezembro foi concluída a locação do 16º pavimento da Torre Los Angeles com área de 612,87m². O locação é parte de uma expansão da operação da locatária ocupante do 10º pavimento da mesma torre, razão pela qual, o contrato foi consolidado compreendendo área total de 1.628,59m² e vigência de 5 anos. Cabe destacar que fez parte da negociação a renovação da vigência locatícia do 10º pavimento cujo novo prazo foi prorrogado por mais 5 anos. A negociação com a locatária que pretende locar o 12º pavimento localizada na torre Los Angeles com área de 1.015.72m² avançou, o processo está em discussão final de minuta contratual.

Não tivemos visitas no empreendimento no mês de dezembro.

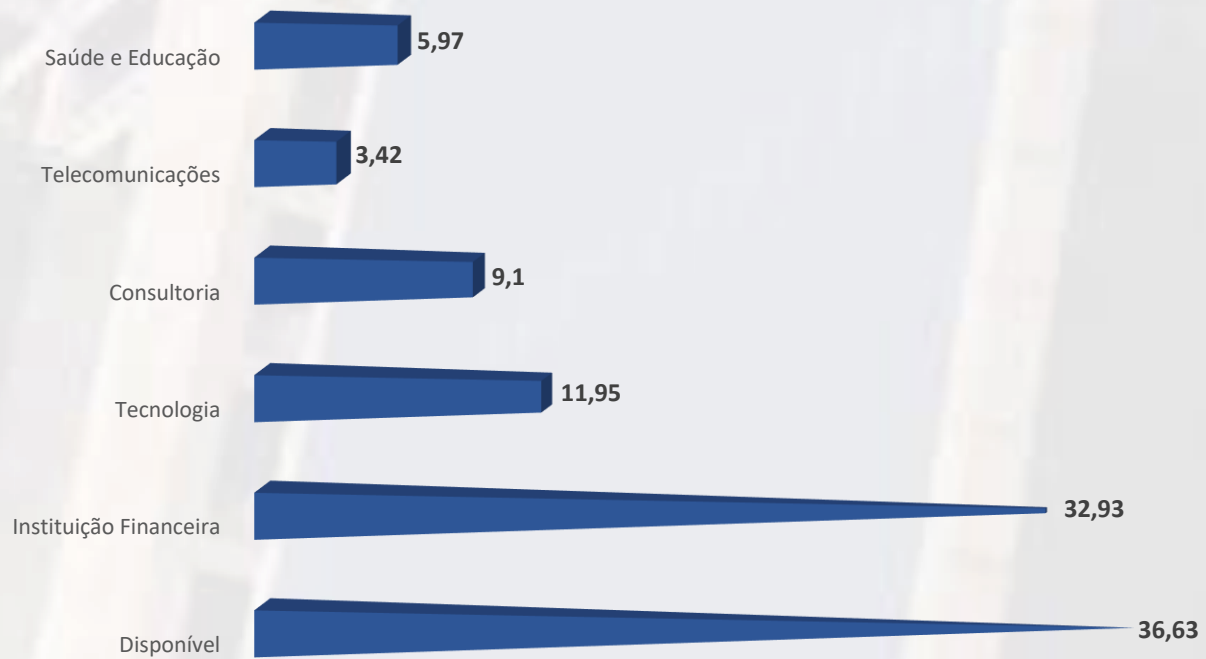
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



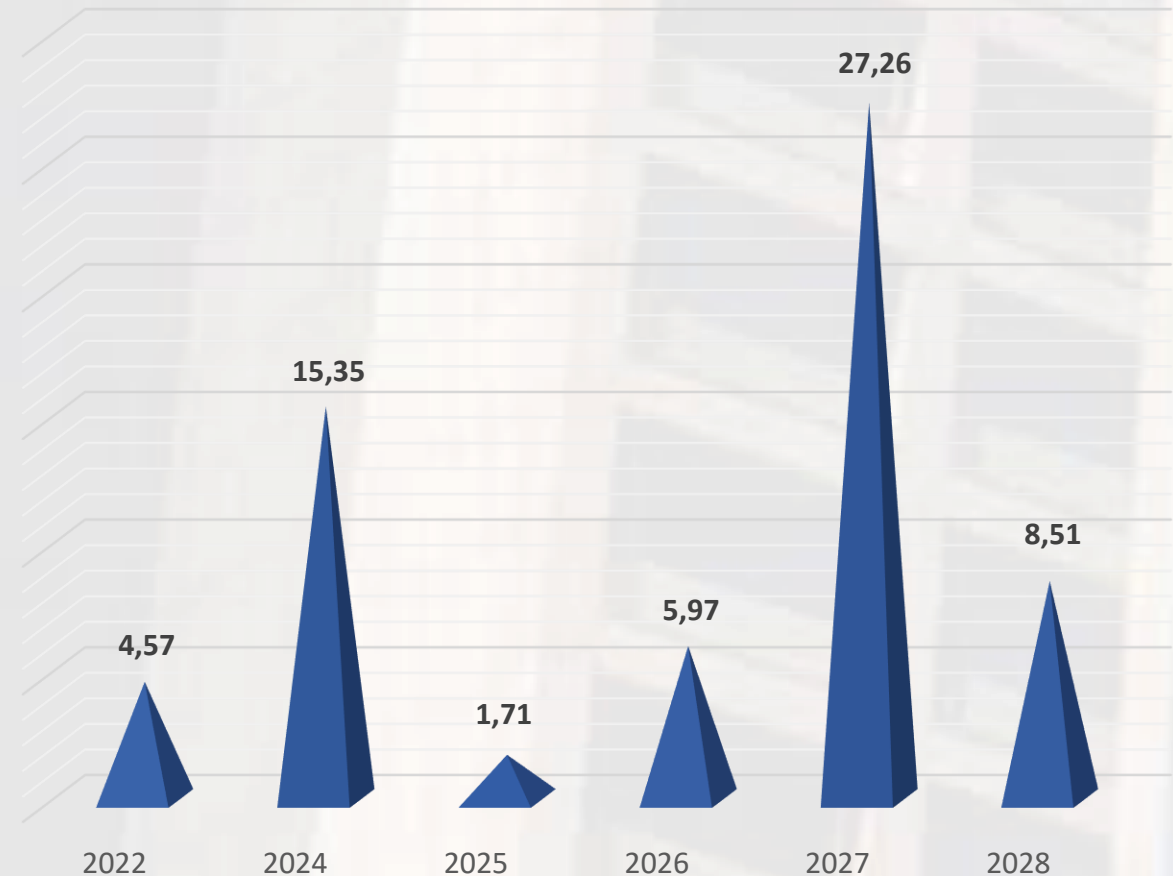
Disponibilidade Atual x Futura

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
Área total disponível - LA			<u>7.110,04</u>	<u>8.746,79</u>	
Área Total para Locação			13.116,54	14.753,29	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			36,63%	41,20%	
Ocupação			63,37%	58,80%	

**Percentual de Ocupação %
(por segmento)**



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Cotas negociadas na B3 – Dezembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2021	200,00	200,00	199,99	199,99	199,99	26	5.199,74
02/12/2021	200,00	200,00	195,23	195,23	197,57	51	10.076,07
03/12/2021	197,05	200,00	190,01	190,35	193,18	263	50.806,34
06/12/2021	199,96	199,97	198,99	198,99	199,93	26	5.198,18
07/12/2021	198,97	198,97	191,07	194,01	198,35	42	8.330,70
08/12/2021	198,90	199,97	198,90	199,97	198,97	106	21.090,82
09/12/2021	199,97	219,97	199,97	214,94	216,43	58	12.552,94
13/12/2021	214,94	217,00	214,94	217,00	215,10	19	4.086,90
14/12/2021	216,99	216,99	216,99	216,99	216,99	11	2.386,89
15/12/2021	217,00	218,00	199,99	199,99	202,40	113	22.871,20
20/12/2021	202,01	202,01	202,00	202,00	202,00	4	808,00
21/12/2021	214,91	219,99	206,00	219,99	217,24	54	11.730,96
22/12/2021	219,98	224,82	210,00	224,82	215,08	121	26.024,68
23/12/2021	224,82	224,82	210,00	220,00	216,75	123	26.660,25
27/12/2021	220,00	224,98	220,00	224,98	221,24	8	1.769,92
29/12/2021	224,98	224,98	221,00	221,00	222,32	3	666,96
30/12/2021	210,11	210,11	210,10	210,10	210,10	3	630,30

Informações Contábeis – Posição Dezembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 306.999.081,09

Total de Cotas Integralizadas: 750.000

Valor Patrimonial da Cota: 409,3321

Variação da Cotas do mês: -8,69%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: -8,36%

Ajuste ao Valor Justo

Em dez/21 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo, e como resultado, o valor patrimonial da cota apresentou uma variação negativa de 8,69%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação negativa de 8,73%, ou seja, se desconsiderarmos o ajuste a valor justo o valor patrimonial da cota teria uma variação positiva de 0,04%

Maiores detalhes a respeito da avaliação estão demonstrados nos slides 12 e 13 do presente relatório.

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/12/2021

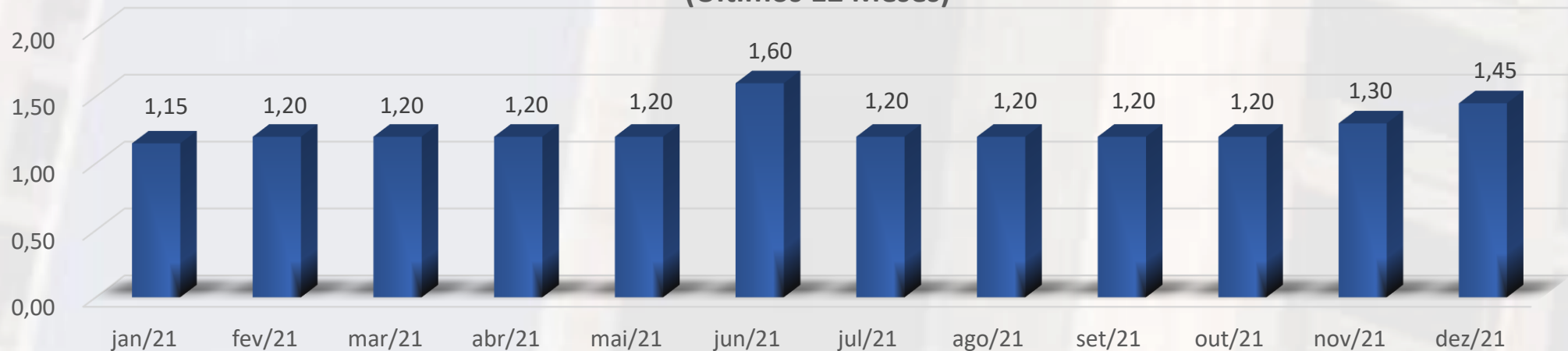
Data do Pagamento: 14/01/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,45

Período de referência: Dezembro/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.

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



RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 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
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%
dez-21	R\$ 210,10	2,02%	1,45	0,69%	R\$ 409,33	-8,69%	0,35%
Total últimos 12 meses		-36,31%		7,78%		-8,68%	4,53%
	DI			Selic			IFIX
Ano	9,15%		Ano	9,25%		12 meses	-2,28%
Mensal	0,80%		Mensal	0,81%		No mês	8,78%

➤ 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.

A posição de caixa em 31 de dezembro/21 é de R\$ 4.283.951,10 conforme detalhado abaixo:

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.045.267,90	4.899.659,31
Receita de aluguel	1.577.852,00	17.612.499,92
Receita de multa rescisória	-	127.936,56
Receita de Aplicação Financeira	31.552,25	173.365,72
Receita de juros e multa	-	5.166,38
Receita Total	<u>1.609.404,25</u>	<u>17.918.968,58</u>
Despesas de unidades não locadas	(288.085,32)	(4.947.320,93)
Taxa de administração	(77.571,91)	(871.236,93)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(25.109,30)	(114.682,11)
Despesas tributárias	(5.208,72)	(38.964,72)
Despesas de taxas e emolumentos	(965,00)	(63.271,26)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(256,30)	(13.431,01)
Conservação e manutenção de bens	-	(31.152,57)
Despesa Total	<u>(397.196,55)</u>	<u>(6.080.059,53)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(973.524,50)</u>	<u>(11.616.228,32)</u>
Sub Total	4.283.951,10	5.122.340,04
Investimentos	-	(463.398,00)
Outros valores não operacionais	-	(374.990,94)
Saldo de caixa final dos períodos	4.283.951,10	4.283.951,10

➤ **Observações:**

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

➤ **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.

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 Dezembro/21**

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

Constam do próximo slide Informações complementares a respeito da avaliação, tais como; metodologia e premissas adotadas para determinar o valor de mercado do ativo.

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
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