



RELATÓRIO GERENCIAL – JANEIRO 2022

*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;

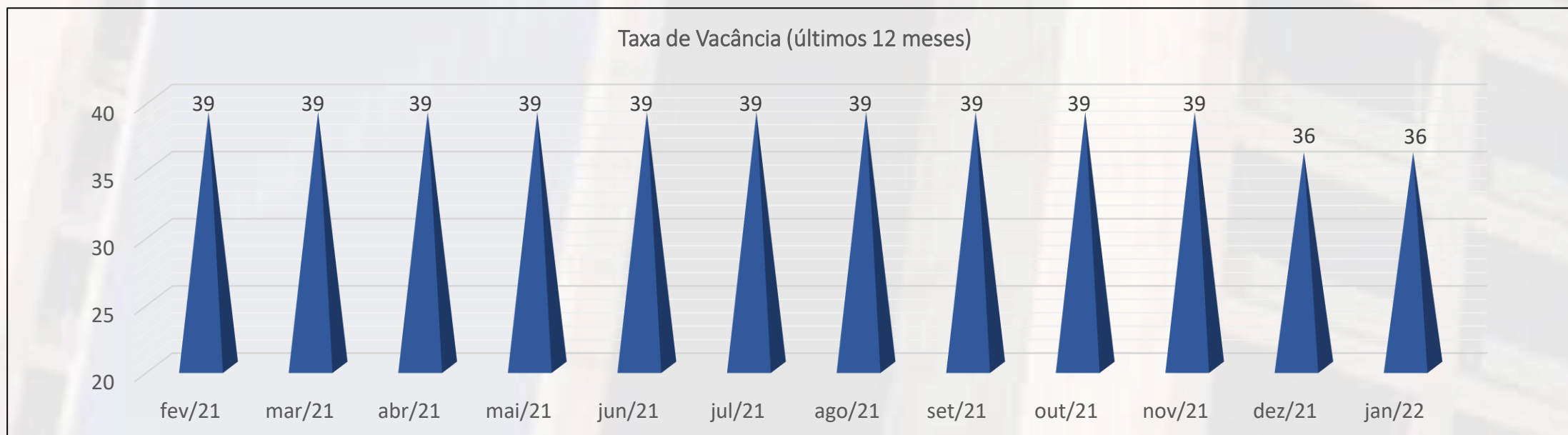
✓ Elevadores inteligentes com dispositivo de pré-chamadas.

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

✓ Classificação de Triplo AAA;

Em janeiro foi concluída a locação do 12º pavimento da Torre Los Angeles com área de 1.015,72m². O locação faz parte da expansão da operação da locatária ocupante dos 17º e 18º pavimentos da mesma torre, em decorrência dessa locação o contrato foi consolidado compreendendo área total de 2.241,46m² e vigência de 5 anos com início em 01/02/2022. O impacto da nova locação no fluxo de caixa a partir de setembro/2022, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,14 por cota.

Em janeiro tivemos uma visita por uma empresa interessada na locação de área correspondente a 507,86m².



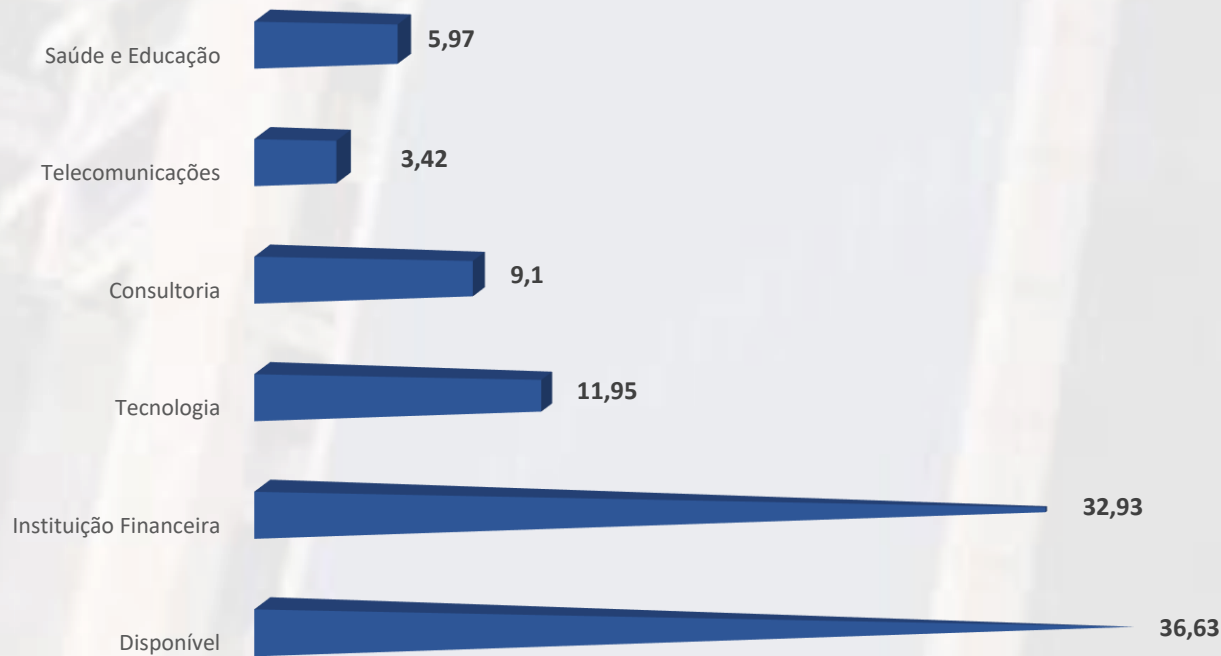
O gráfico acima considera a vacância dos últimos 12 meses, assim, não reflete a locação do 12º pavimento cujo início de vigência é 01/02/22, desta forma, a partir de fevereiro/22, a taxa de vacância será de 33%.

RELATÓRIO GERENCIAL – JANEIRO 2022

Disponibilidade Atual x Futura

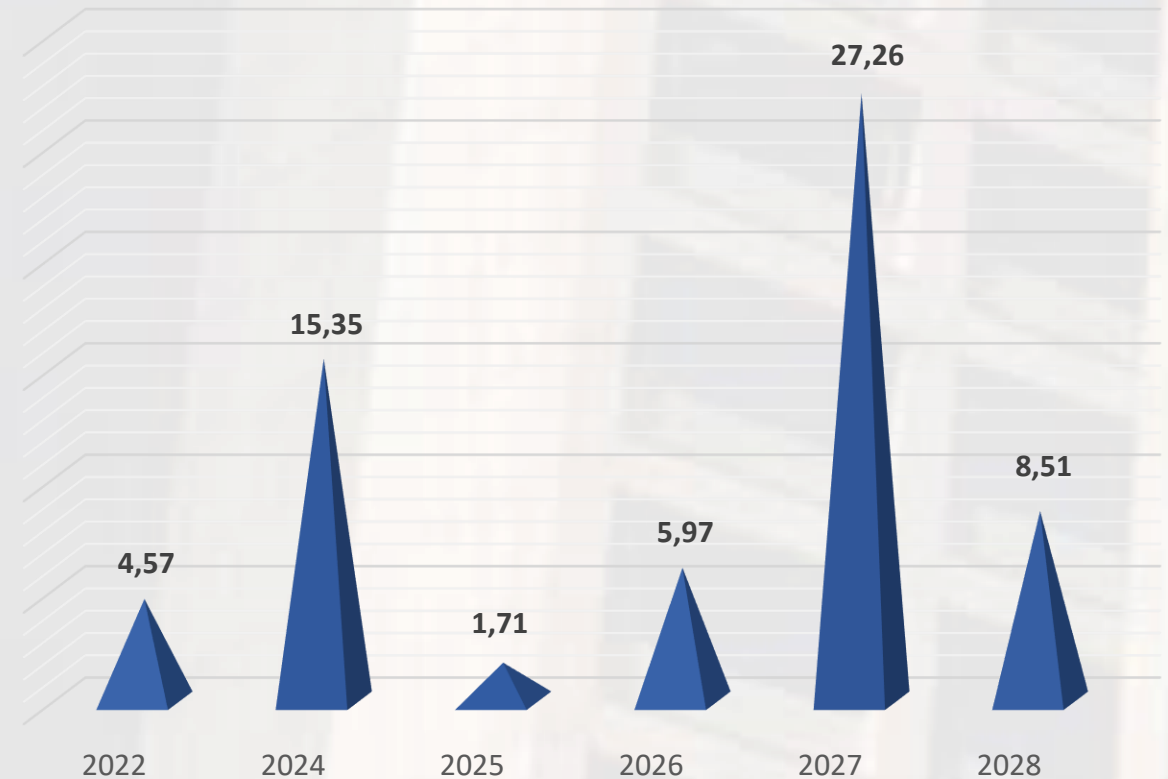
Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>					
42	4º	507,86	507,86	507,86	Disponível
51	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
52	5º	507,86	507,86	507,86	Disponível
61 e 62	6º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	Disponível
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	612,87	612,87	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	0,00	01/02/2022
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			7.110,04	7.731,07	
Área Total para Locação			13.116,54	13.737,57	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			36,63%	38,36%	
Ocupação			63,37%	61,64%	

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



Em razão da locação do 12º pavimento conforme mencionado no slide 3 o percentual disponível, a partir de fevereiro/22, passará a ser de 33,79%.

Cronograma Vencimentos de Contratos %



Em decorrência da renovação do contrato por mais 5 anos com locatária conforme observado no slide 3, a partir do relatório de fev/22 o percentual de vencimento dos contratos em 2027 passará a ser de 33,52%.

RELATÓRIO GERENCIAL – JANEIRO 2022

Cotas negociadas na B3 – Janeiro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
03/01/2022	210,00	210,00	209,91	210,00	209,97	17	3.569,49
04/01/2022	211,99	212,00	200,99	205,95	207,42	31	6.430,02
05/01/2022	212,00	212,00	211,99	211,99	211,99	42	8.903,58
06/01/2022	212,00	212,00	211,99	211,99	211,99	20	4.239,80
07/01/2022	211,99	212,00	196,06	197,09	201,10	195	39.214,50
10/01/2022	204,00	211,97	204,00	210,99	209,03	34	7.107,02
11/01/2022	211,11	211,61	201,06	201,06	209,51	6	1.257,06
12/01/2022	201,11	202,99	190,33	202,99	193,95	197	38.208,15
13/01/2022	211,55	211,56	205,00	205,00	206,05	31	6.387,55
14/01/2022	210,00	210,00	200,00	210,00	204,58	28	5.728,24
17/01/2022	211,31	212,00	211,31	212,00	211,89	12	2.542,68
18/01/2022	212,00	212,00	207,00	211,99	210,94	19	4.007,86
19/01/2022	212,00	212,00	212,00	212,00	212,00	40	8.480,00
20/01/2022	211,91	213,00	205,00	213,00	209,83	50	10.491,50
21/01/2022	213,00	219,79	213,00	219,79	215,08	24	5.161,92
24/01/2022	215,00	215,00	210,00	210,00	212,29	24	5.094,96
25/01/2022	219,59	219,59	219,59	219,59	219,59	2	439,18
26/01/2022	219,79	219,79	219,79	219,79	219,79	7	1.538,53
27/01/2022	218,00	218,00	218,00	218,00	218,00	11	2.398,00
28/01/2022	220,00	220,10	219,98	220,08	220,01	23	5.060,23
31/01/2022	220,39	229,00	217,00	217,00	220,50	53	11.686,50

Informações Contábeis – Posição Janeiro/22

Patrimônio Líquido: R\$ 307.197.126,20

Total de Cotas Integralizadas: 750.000

Valor Patrimonial da Cota: 409,5961

Variação da Cotas do mês: 0,06%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,41%

Distribuição de Rendimento - Janeiro/22

Data Base (último dia de negociação ex-rendimento: 31/01/2022)

Data do Pagamento: 14/02/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,45

Período de referência: Janeiro/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.

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 31/01/2022

Data do Pagamento: 14/02/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,45

Período de referência: Janeiro/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)**



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
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%
jan-22	R\$ 217,00	3,28%	1,45	0,67%	R\$ 409,60	0,06%	0,35%
Total últimos 12 meses		-26,44%		8,08%		-8,73%	4,64%
	DI			Selic			IFIX
Ano	10,65%		Ano	10,75%		12 meses	-3,56%
Mensal	0,84%		Mensal	0,85%		No mês	-0,99%

➤ 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 janeiro é de R\$ 4.517.633,26 conforme detalhado abaixo:

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.283.951,10	4.283.951,10
Receita de aluguel	1.622.124,23	1.622.124,23
Receita de Aplicação Financeira	33.773,40	33.773,40
Receita Total	<u>1.655.897,63</u>	<u>1.655.897,63</u>
Despesas de unidades não locadas	(281.748,49)	(281.748,49)
Taxa de administração	(82.748,67)	(82.748,67)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(16.869,26)	(16.869,26)
Despesas tributárias	(6.953,55)	(6.953,55)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(342,74)	(342,74)
Despesa Total	<u>(388.662,71)</u>	<u>(388.662,71)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.084.026,00)</u>	<u>(1.084.026,00)</u>
Sub Total	4.467.160,02	4.467.160,02
Outros valores não operacionais	50.473,24	50.473,24
Saldo de caixa final dos períodos	4.517.633,26	4.517.633,26

➤ **Observações:**

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

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 Janeiro/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

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