



RELATÓRIO GERENCIAL – FEVEREIRO 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.

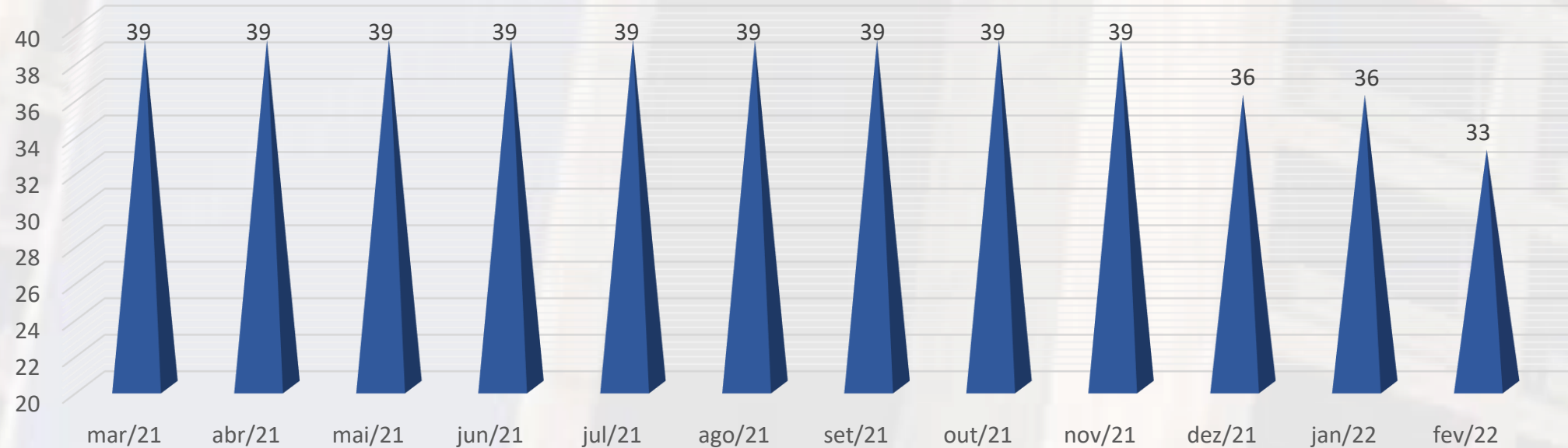
✓ Ar condicionado Central, representando uma economia de energia e de custos de manutenção, refletindo diretamente na taxa de condomínio;

✓ Classificação de Triplo AAA;

O incremento no fluxo de caixa referente a negociação envolvendo a locação do 16º pavimento com área de 612,87m² da Torre Los Angeles retratada no relatório gerencial de dez/21 ocorrerá a partir de out/22 e corresponderá a R\$ 0,06/por cota.

Em fevereiro tivemos uma visita por uma empresa interessada na locação de área correspondente a 400/m².

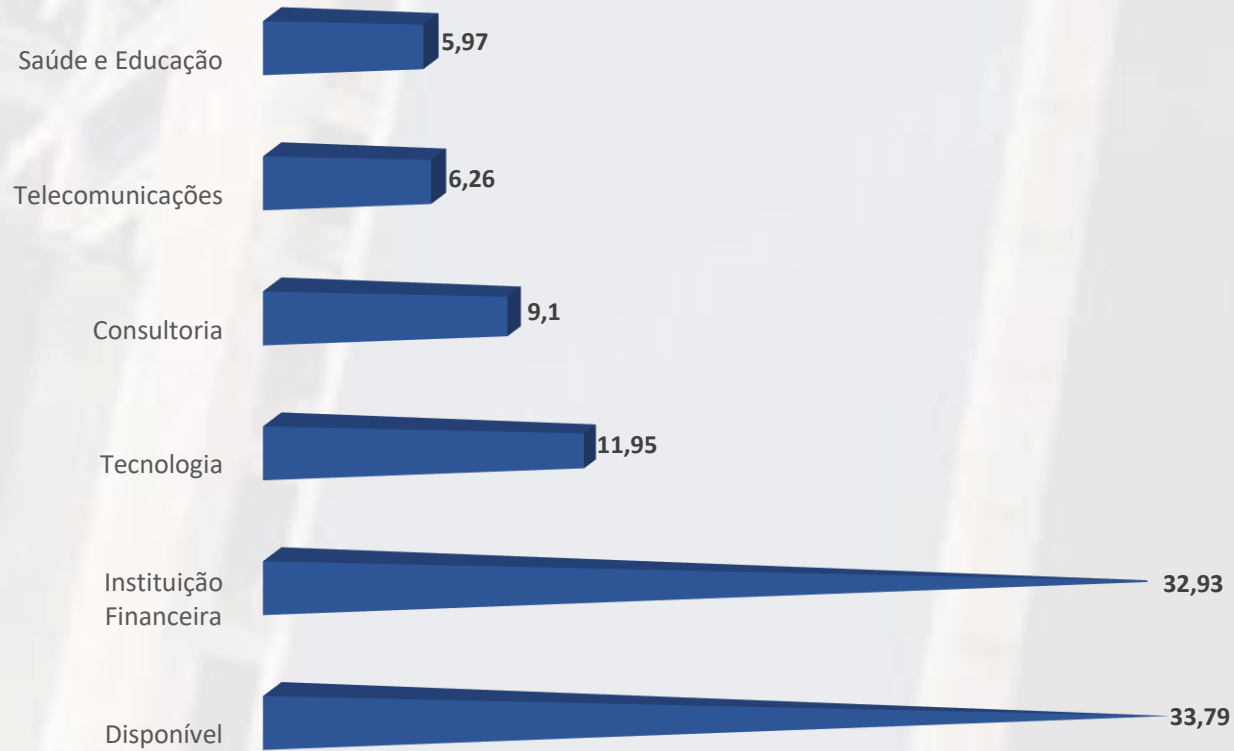
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



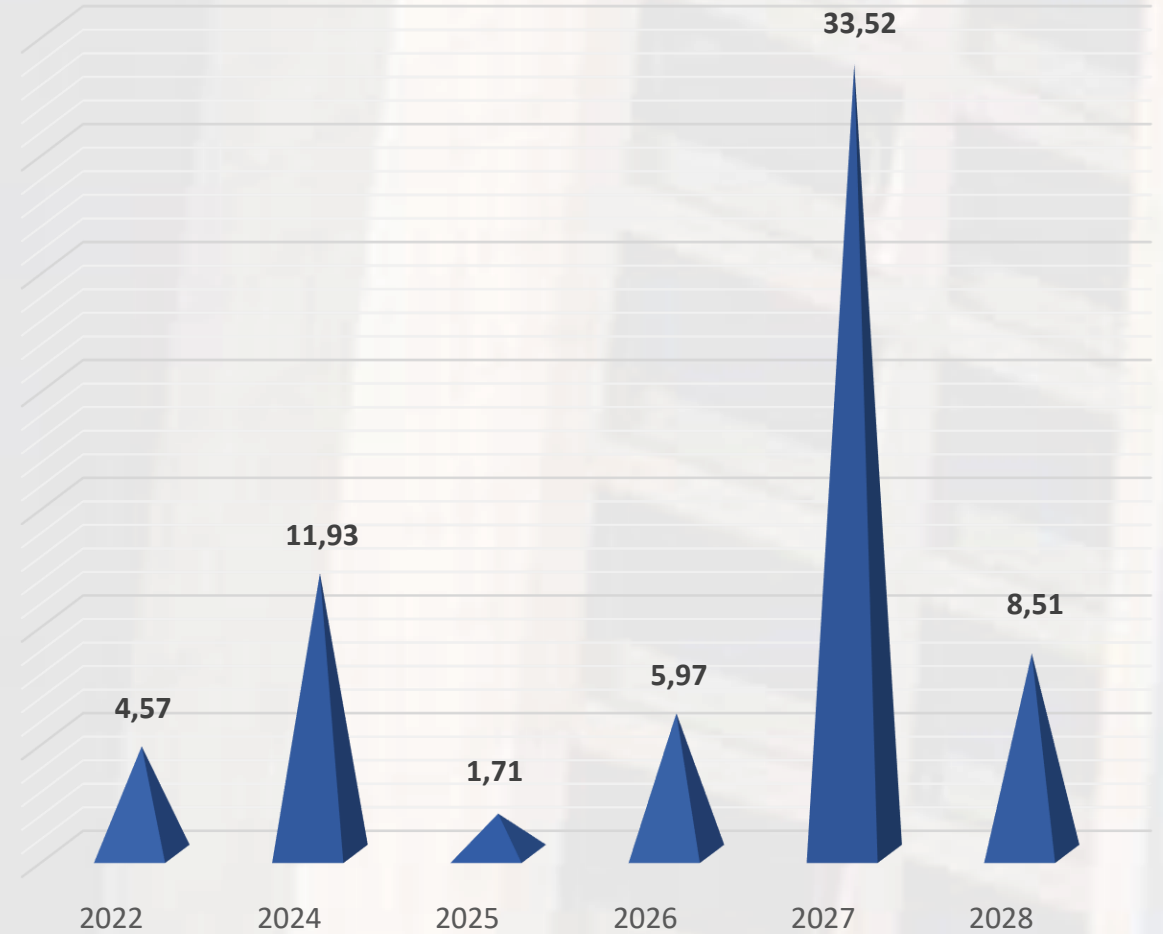
Disponibilidade Atual x Futura

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 E 52	5º	1015,72	1015,72	1.015,72	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
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			6.094,32	7.731,07	
Área Total para Locação			12.100,82	13.737,57	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			33,79%	38,36%	
Ocupação			66,21%	61,64%	

Percentual de Ocupação %
(por segmento)



Cronograma Vencimentos de Contratos %



Cotas negociadas na B3 – Fevereiro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/02/2022	228,99	234,99	216,00	216,00	231,43	13	3.008,59
02/02/2022	230,00	230,00	216,01	216,01	223,00	2	446,00
03/02/2022	230,00	230,00	222,00	222,00	224,28	7	1.569,96
04/02/2022	222,00	222,00	218,00	218,00	219,73	34	7.470,82
07/02/2022	219,00	219,00	218,00	218,00	218,55	20	4.371,00
08/02/2022	218,05	218,05	217,00	217,00	217,68	25	5.442,00
09/02/2022	218,00	218,00	218,00	218,00	218,00	11	2.398,00
10/02/2022	217,01	217,01	216,99	217,00	217,00	25	5.425,00
11/02/2022	217,00	217,00	217,00	217,00	217,00	2	434,00
14/02/2022	217,00	218,51	217,00	218,00	217,96	27	5.884,92
16/02/2022	219,00	219,00	219,00	219,00	219,00	1	219,00
17/02/2022	220,00	220,00	216,00	216,00	217,49	75	16.311,75
21/02/2022	225,00	225,00	218,00	218,00	221,97	5	1.109,85
22/02/2022	219,00	219,00	219,00	219,00	219,00	5	1.095,00
23/02/2022	219,00	219,01	218,00	218,00	218,66	9	1.967,94
25/02/2022	218,00	225,00	218,00	218,32	219,47	5	1.097,35

Informações Contábeis – Posição Fevereiro/22

Patrimônio Líquido: R\$ 307.189.405,71

Total de Cotas Integralizadas: 750.000

Valor Patrimonial da Cota: 409,5858

Variação da Cotas do mês: -0,00%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,35%

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 25/02/2022

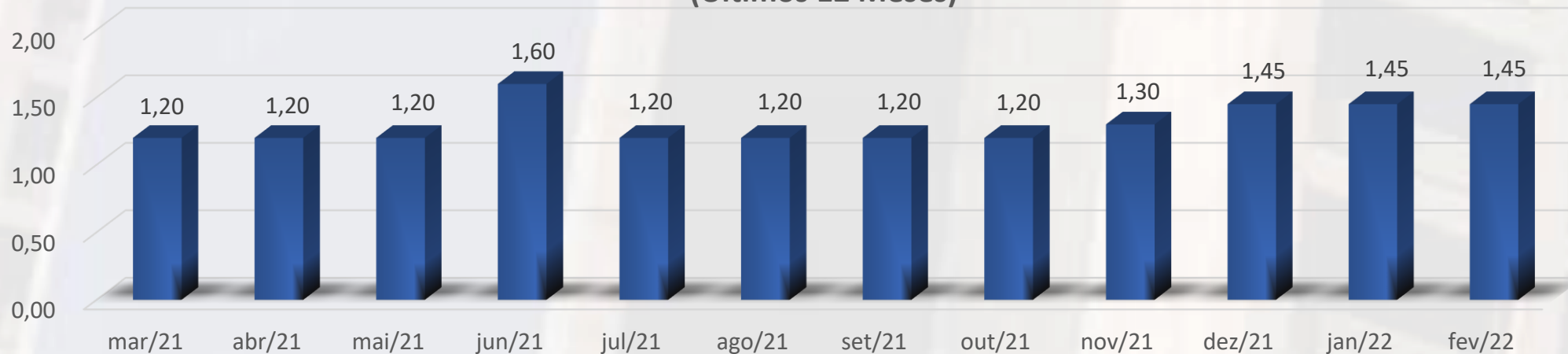
Data do Pagamento: 15/03/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,45

Período de referência: Fevereiro/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
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%
fev-22	R\$ 218,32	0,61%	1,45	0,66%	R\$ 409,59	0,00%	0,35%
Total últimos 12 meses		-20,04%		8,32%		-8,77%	4,73%
DI				Selic	IFIX		
Ano	10,65%		Ano	10,75%	12 meses		-5,04%
Mensal	0,80%		Mensal	0,81%	No mês		-1,29%

➤ 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 28 de fevereiro é de R\$ 4.633.808,92 conforme detalhado abaixo:

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.517.633,26	4.283.951,10
Receita de aluguel	1.630.538,45	3.252.662,68
Receita de Aplicação Financeira	31.509,15	65.282,55
Receita Total	<u>1.662.047,60</u>	<u>3.317.945,23</u>
Despesas de unidades não locadas	(397.177,96)	(678.926,45)
Taxa de administração	(81.579,04)	(164.327,71)
Despesas de taxas e tributárias	(22.218,42)	(29.171,97)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(18.016,89)	(34.886,15)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(280,06)	(622,80)
Despesa Total	<u>(519.272,37)</u>	<u>(907.935,08)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.084.025,80)</u>	<u>(2.168.051,80)</u>
Sub Total	4.576.382,69	4.525.909,45
Outros valores não operacionais	57.426,23	107.899,47
Saldo de caixa final dos períodos	4.633.808,92	4.633.808,92

➤ **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 Fevereiro/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
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