



RELATÓRIO GERENCIAL – MAIO 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;

✓ Certificação WELL HSE ;

Atualmente o imóvel possui uma ABL de 35.810,82m² dos quais, 12.100,82m² representando 33,79% de vacância, estão disponíveis para locação.

CERTIFICAÇÃO WELL

No último dia 1º de junho o Condomínio Edifícios New York e Los Angeles obteve a Certificação “WELL HSR”. "O WELL HSR é uma certificação que visa a qualidade de vida, bem-estar e saúde dos ocupantes de edificações ao tratar de temas como a qualidade do ar, higiene e segurança.

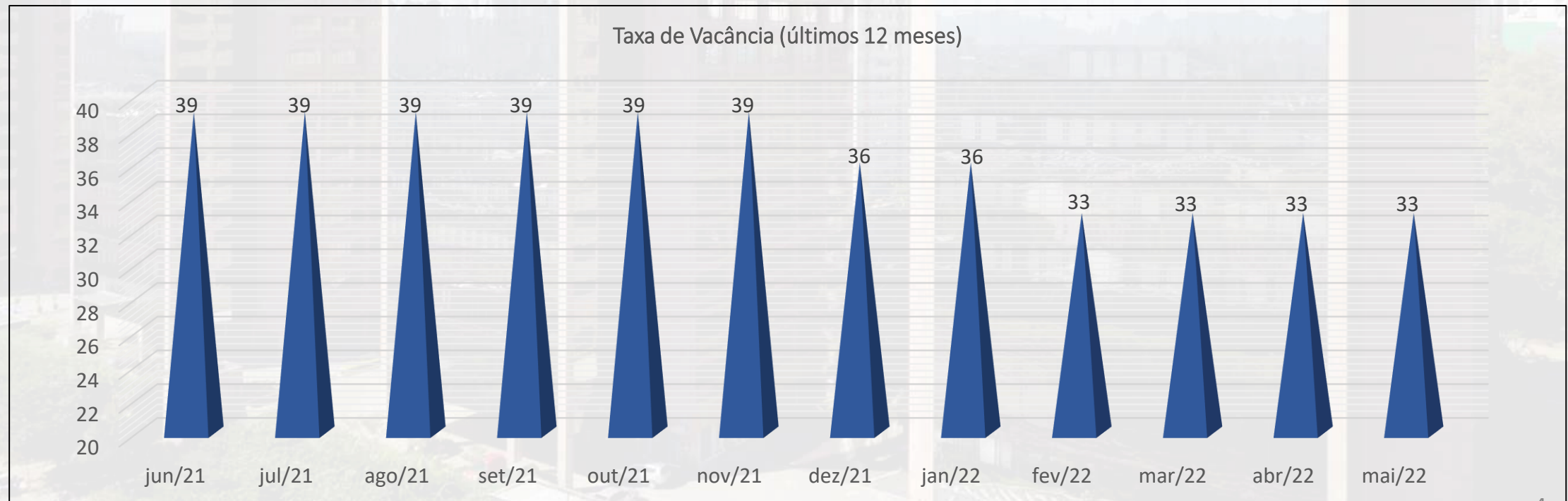
Esta certificação vem coroar os esforços do Condomínio e do Fundo, que não têm medido esforços com o objetivo de oferecer mais segurança, conforto e comodidade a todos os ocupantes, visitantes e prestadores de serviço no empreendimento, sobretudo neste momento em que as questões voltadas à saúde e bem estar das pessoas tem merecido a atenção de todos.

Desta forma, o NYLA atende ao WELL HSR através de estratégias para:

- Qualidade do ar e água
- 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
- Higiene
- Utilização de sabonetes líquidos neutros
- Protocolos de limpeza para as áreas comuns
- Utilização de produtos de limpeza que não agredem a saúde das pessoas,
- Segurança
- 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"

Em maio tivemos uma visita de uma empresa interessada na locação de 1.000/m².

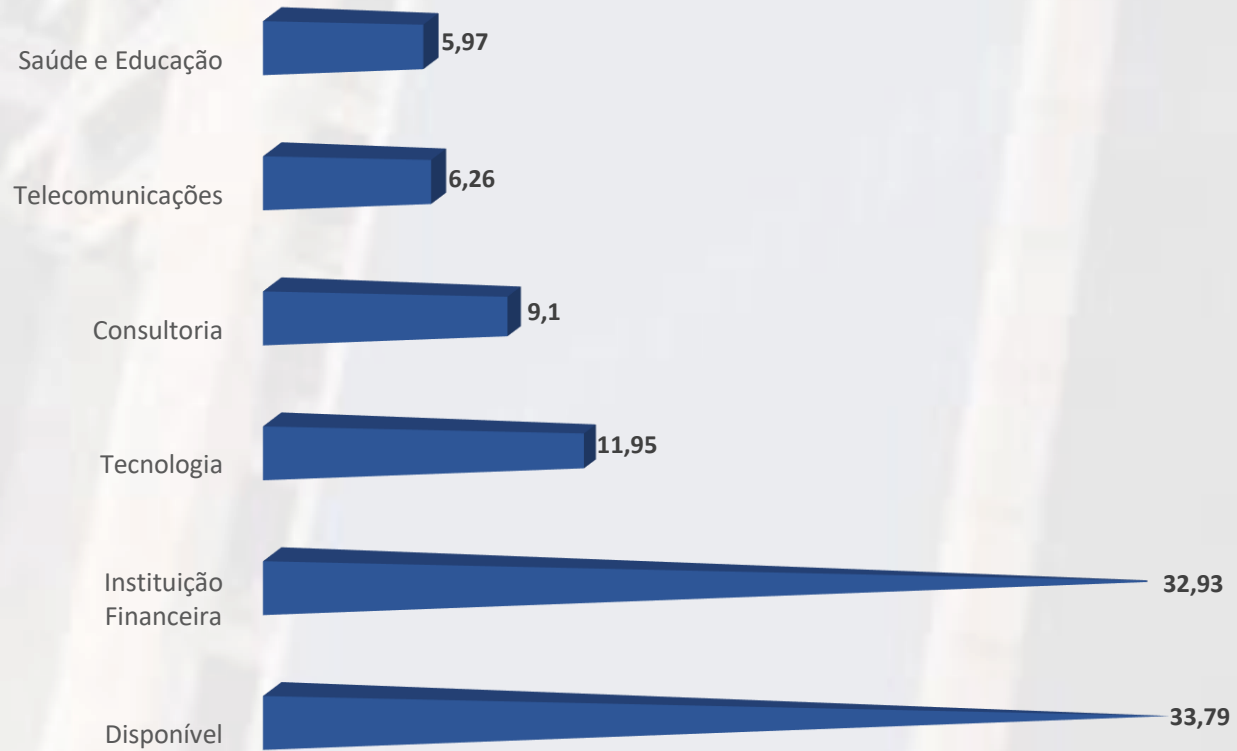
A locatária ocupante do 14º/15º pavimentos (duplex) com área de 1.636,75m² localizado na Torre Los Angeles decidiu postergar a data devolução desse imóvel, anteriormente prevista para ocorrer em 05/06/2022, para 06/10/2022, contudo, ficou acordado que a partir do 3º mês de vigência de tal renovação, a locatária poderá devolver referido imóvel pagando os aluguéis e demais despesas locatícias calculados pro rata temporis. Cabe esclarecer que a locatária desativou sua operação em novembro/2020, permanecendo somente com a locação do Duplex onde está localizado seu Data Center, desta forma, por se tratar de prorrogação peculiar não há incidência de multa rescisória.



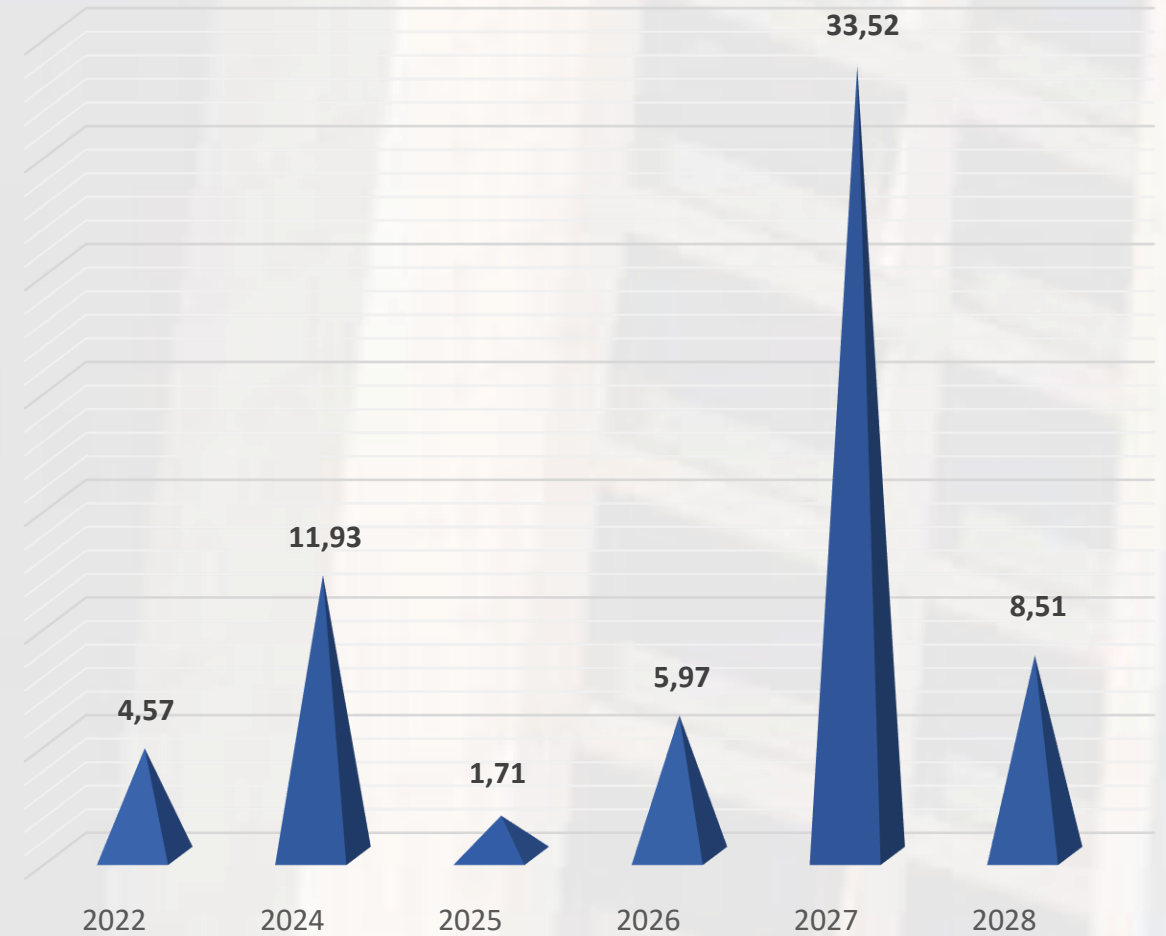
Disponibilidade Atual x Futura

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	06/10/2022
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 – Maio/22

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/05/2022	220,02	220,02	215,00	215,00	219,75	62	13.624,50
04/05/2022	210,06	210,48	210,06	210,48	210,31	18	3.785,58
05/05/2022	211,55	211,55	211,27	211,27	211,31	7	1.479,17
06/05/2022	211,31	211,32	211,27	211,32	211,29	6	1.267,74
09/05/2022	212,34	212,34	212,31	212,31	212,32	3	636,96
10/05/2022	213,00	213,00	213,00	213,00	213,00	3	639,00
11/05/2022	213,01	214,96	210,00	214,96	211,85	136	28.811,60
12/05/2022	214,00	216,00	214,00	216,00	215,53	26	5.603,78
13/05/2022	213,00	213,00	213,00	213,00	213,00	23	4.899,00
16/05/2022	213,03	213,03	213,00	213,01	213,01	7	1.491,07
17/05/2022	216,00	216,00	216,00	216,00	216,00	9	1.944,00
18/05/2022	216,62	216,62	216,62	216,62	216,62	1	216,62
19/05/2022	215,00	215,00	212,03	212,03	213,37	33	7.041,21
20/05/2022	213,30	213,31	213,30	213,31	213,30	3	639,90
23/05/2022	214,00	214,00	214,00	214,00	214,00	5	1.070,00
24/05/2022	219,47	219,47	212,00	212,00	213,05	20	4.261,00
25/05/2022	212,00	212,01	212,00	212,00	212,00	40	8.480,00
26/05/2022	212,01	212,01	212,00	212,00	212,00	32	6.784,00
27/05/2022	213,58	213,58	213,00	213,00	213,45	25	5.336,25
30/05/2022	212,11	213,43	212,00	213,43	212,10	31	6.575,10
31/05/2022	213,00	213,00	211,92	211,92	212,15	131	27.791,65

Informações Contábeis – Posição Maio/22

Patrimônio Líquido: R\$ 307.513.373,89

Total de Cotas Integralizadas: 750.000

Valor Patrimonial da Cota: 410,0178

Variação da Cotas do mês: 0,00%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,40%

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 31/05/2022

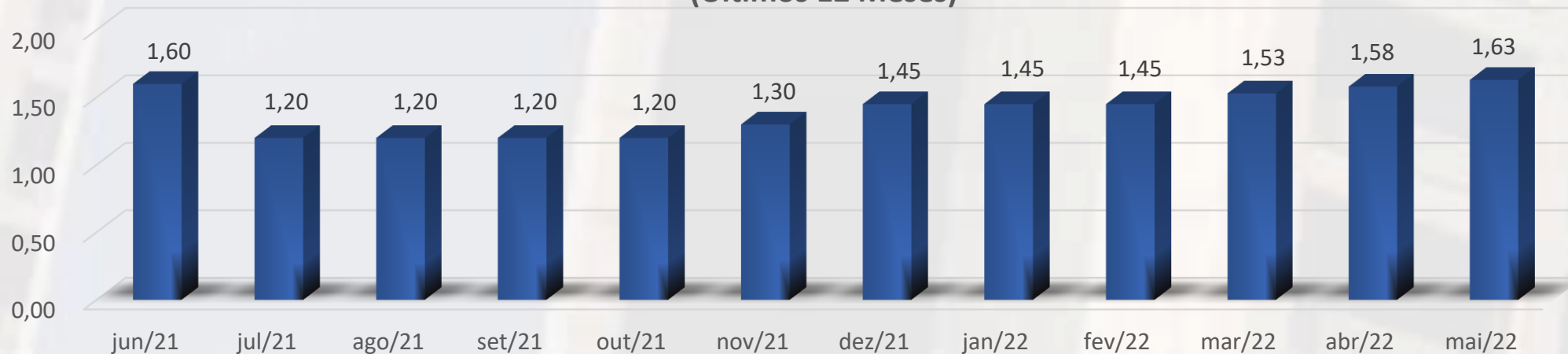
Data do Pagamento: 14/06/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,63

Período de referência: Maio/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)



RELATÓRIO GERENCIAL – MAIO 2022

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas		Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
			Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)			
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%
mar-22	R\$ 225,38	3,23%	1,53	0,68%	R\$ 409,91	0,08%	0,37%
abr-22	R\$ 216,00	-4,16%	1,58	0,73%	R\$ 410,01	0,02%	0,39%
mai-22	R\$ 211,92	-1,89%	1,63	0,77%	R\$ 410,02	0,00%	0,40%
Total últimos 12 meses		-20,00%		7,82%		-8,52%	4,01%
Ano		DI	Ano	Selic	12 meses		IFIX
Mensal		12,65%	Mensal		No mês		0,14%
		1,04%					0,26%

➤ 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 maio é de R\$ 4.777.410,04 conforme detalhado abaixo:

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.728.408,58	4.283.951,10
Receita de aluguel	1.709.139,21	8.317.502,23
Receita de Aplicação Financeira	50.668,45	187.012,74
Receita Total	<u>1.759.807,66</u>	<u>8.504.514,97</u>
Despesas de unidades não locadas	(397.187,84)	(1.870.469,09)
Taxa de administração	(86.057,28)	(424.818,88)
Despesas de taxas e tributárias	(43.027,72)	(122.179,58)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(3.000,00)	(47.932,82)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(319,04)	(3.022,56)
Despesa Total	<u>(529.591,88)</u>	<u>(2.468.422,93)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.181.214,32)</u>	<u>(5.577.126,04)</u>
Sub Total	4.777.410,04	4.742.917,10
Outros valores não operacionais	-	34.492,94
Saldo de caixa final dos períodos	4.777.410,04	4.777.410,04

➤ 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 maio/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