



RELATÓRIO GERENCIAL – SETEMBRO 2022

Fundo de investimento imobiliário projeto água branca (fpab11)

Objetivo do FII

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.



Características 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

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

Padrão corporativo com fachada imponente e privilegiada

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

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"

Processo de comercialização

Em setembro tivemos a visita de 1 (uma) empresa interessada na área de 1.015m². Como resultado desta visita, iniciamos negociação com essa empresa cuja proposta está em fase inicial de negociação.

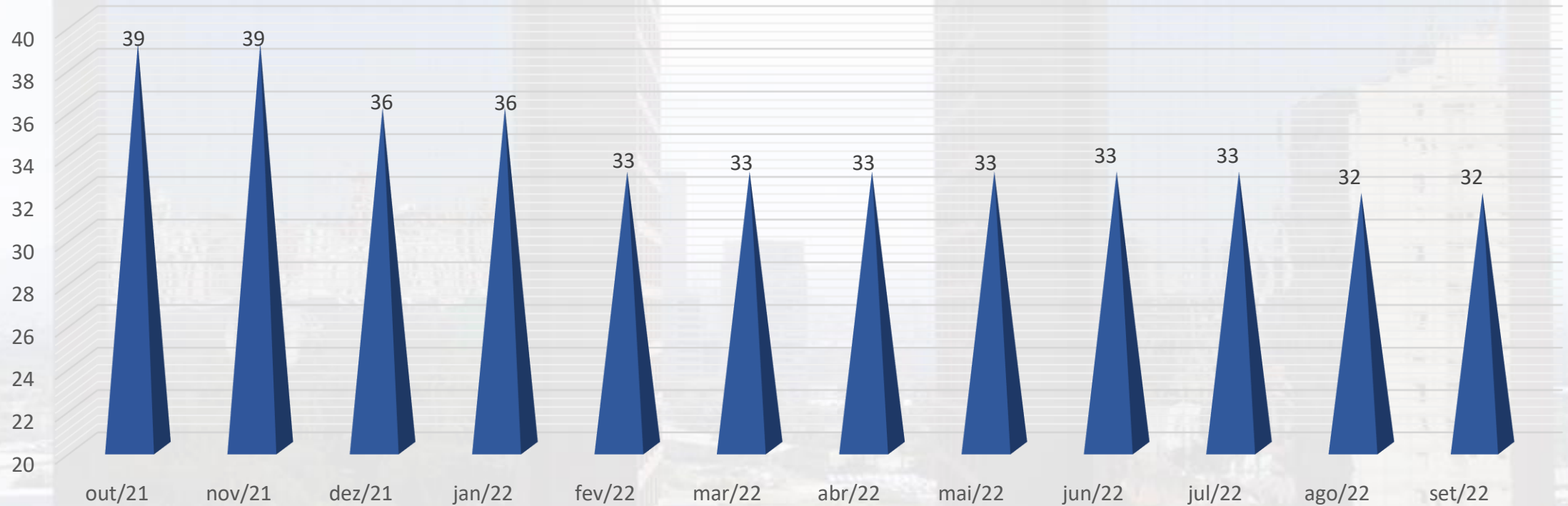
A negociação com a empresa interessada na locação de 2.000m², conforme informado no relatório anterior, continua vigente, entretanto, a empresa informou que está realizando estudos internos e que eventual avanço no processo de negociação dependerá do resultado de tais estudos.

Processo de desocupação

Em 3 de outubro/22 recebemos comunicação da locatária ocupante dos 1º, 2º e 3º pavimentos da torre New York com área de 3.047,16m² informando que devolverá tais imóveis em dezembro/22. Em razão dessa rescisão, o fluxo de Caixa do Fundo será impactado parcialmente em jan/23 em R\$ 0,13/por cota e a partir de fev/23 o impacto total será de R\$ 0,46/por cota. A área a ser devolvida representa 8,51% da ABL do empreendimento e 13,70% da receita de locação bruta atual. Por se tratar de rescisão antecipada do contrato será devida multa rescisória proporcional de 3 alugueres.

A locatária ocupante do 14º/15º (duplex) com área de 1.636,75m² que já tinha comunicado a devolução do imóvel, concretizou a devolução do imóvel em 06/10/22 conforme previsto. Por se tratar do término do prazo locatício, não haverá cobrança de multa rescisória proporcional.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



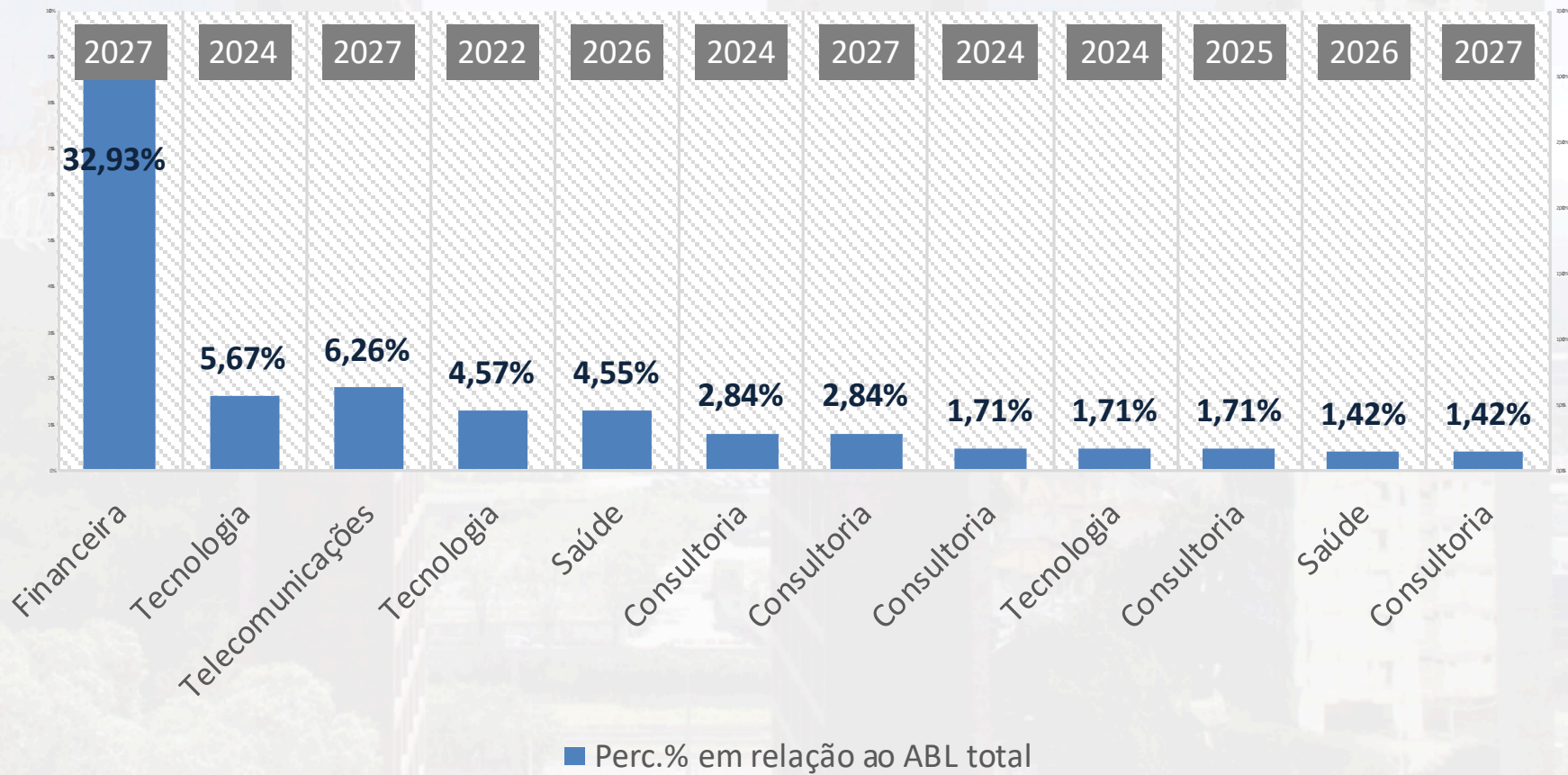
Obs. Para efeito de taxa de vacância, considerando as rescisões já divulgadas conforme acima, a vacância a partir de outubro/22 passará a ser de 36,94% e a partir de janeiro de 2023, passará a ser de 45,45%.

Ocupação total

Quantidade de Locatários

Setor	Quantidade
Financeira	1
Tecnologia	3
Telecomunicações	1
Consultoria	5
Saúde	2
Total	12

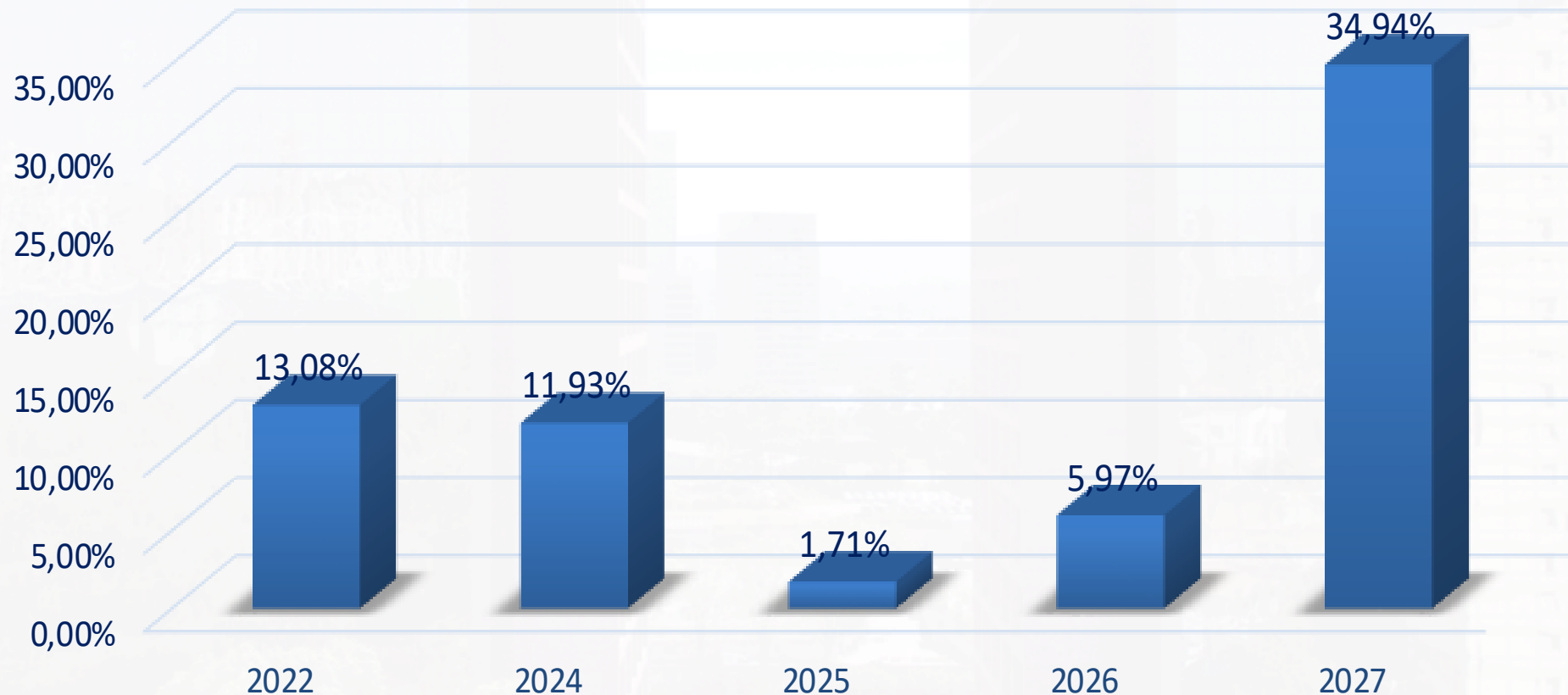
Vencimento do Contrato



Taxa de vacância

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>					
11 e 22	1º	1.015,72	0,00	1.015,72	dez/22
21 e 22	2º	1.015,72	0,00	1.015,72	dez/22
31 e 32	3º	1.015,72	0,00	1.015,72	dez/22
42	4º	507,86	507,86	507,86	Disponível
51 e 52	5º	1.015,72	1.015,72	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	<u>612,87</u>	<u>612,87</u>	Disponível
Área total disponível - NY			6.006,50	9.053,66	
<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
72	7º	507,86	507,86	507,86	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			<u>5.586,46</u>	<u>7.223,21</u>	
Área Total para Locação			11.592,96	16.276,87	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			32,37%	45,45%	
Ocupação			67,63%	54,55%	

Cronograma Vencimento dos Contratos



Está sendo considerado, para efeito de vencimento de contrato em 2022, a desocupação dos imóveis mencionados no slide 7 do presente relatório.

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/09/2022

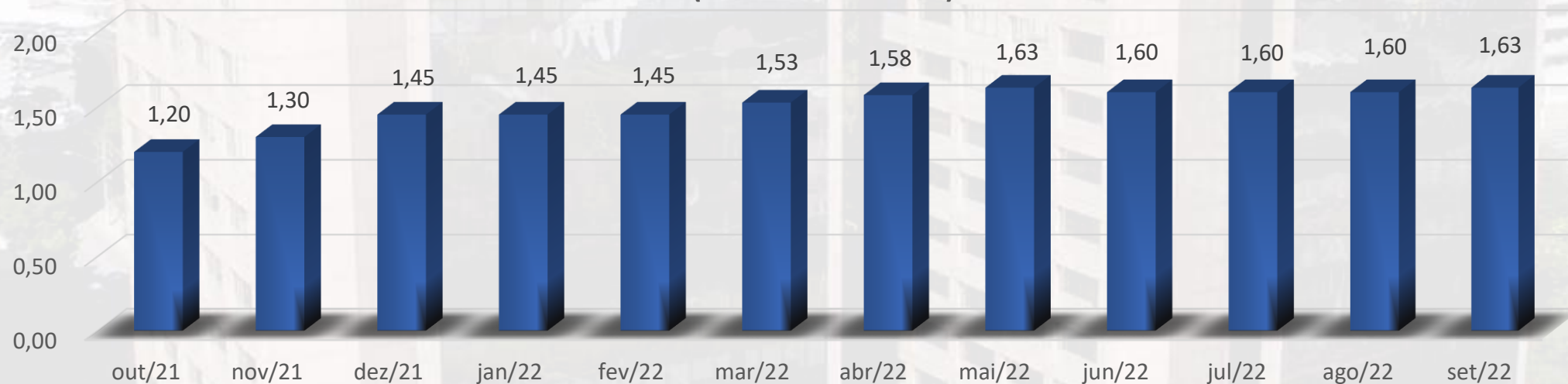
Data do Pagamento: 17/10/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,63

Período de referência: setembro/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

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas				
			Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
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%
jun-22	R\$ 197,06	-7,01%	1,60	0,81%	R\$ 410,10	0,02%	0,39%
jul-22	R\$ 202,95	2,99%	1,60	0,79%	R\$ 410,11	0,00%	0,39%
ago-22	R\$ 216,35	6,60%	1,60	0,74%	R\$ 410,31	0,05%	0,39%
set-22	R\$ 208,05	-3,84%	1,63	0,78%	R\$ 410,44	0,03%	0,40%
Total últimos 12		-5,00%		9,50%		-8,37%	4,71%

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,07%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,07%

	IFIX
12 meses	10,13%
No mês	0,49%

Balancete Patrimonial

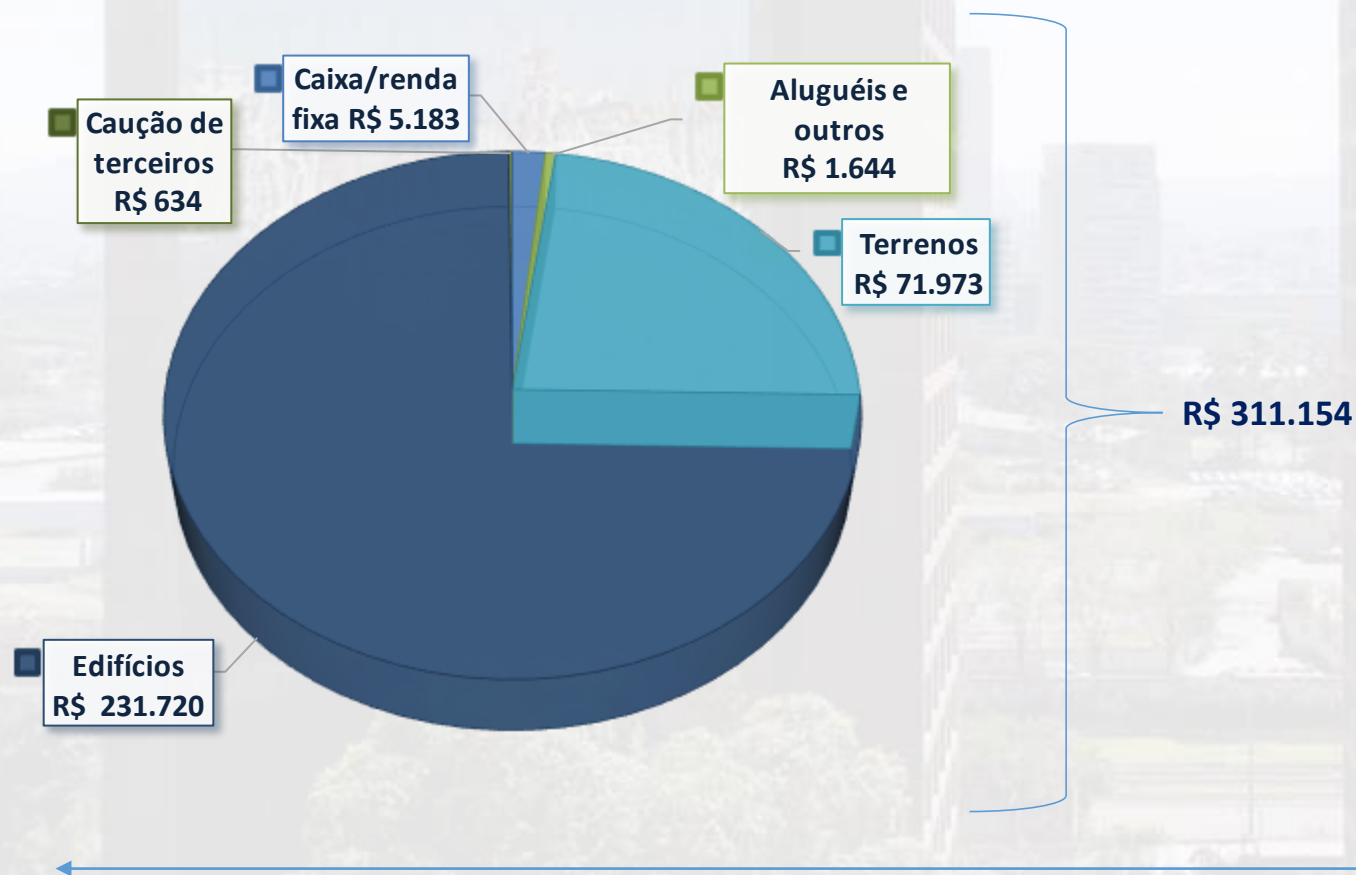


Valor da cota
patrimonial
R\$ 410,44



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 208,05

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Rendimentos a distribuir	R\$ 1.462
Contas a pagar	R\$ 1.130
Caução de terceiros	R\$ 634
Taxa de administração a pagar	R\$ 91
Outros valores a pagar	R\$ 2
R\$ 3.319	

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	311.154
Total Passivo R\$	-3.319
P.L R\$	307.835

Posição de caixa em 30 de setembro de 2022

Saldo de caixa início dos períodos	4.905.670,85	4.283.951,10
Receita de aluguel	1.957.176,46	15.421.353,91
Receita de Aplicação Financeira	58.601,28	402.533,55
Receita Total	<u>2.015.777,74</u>	<u>15.823.887,46</u>
Despesas de unidades não locadas	(408.797,27)	(3.474.340,71)
Taxa de administração	(90.176,44)	(771.491,43)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(42.685,08)	(115.719,53)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(286,51)	(9.222,93)
Despesas de taxas e tributárias	(6,10)	(161.487,20)
Despesa Total	<u>(541.951,40)</u>	<u>(4.532.261,80)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.196.566,40)</u>	<u>(10.391.057,26)</u>
Sub Total	5.182.930,79	5.184.519,50
Investimentos		
Outros valores não operacionais	-	(1.588,71)
Saldo de caixa final dos períodos	5.182.930,79	5.182.930,79

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
setembro/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

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