



RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 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"

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	fev/23
21 e 22	2º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
31 e 32	3º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
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
81 e 82	8º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
91 e 92	9º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
101 e 102	10º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
121 e 122	12º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
131 e 132	13º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	0,00	1.636,75	fev/23
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	15.769,01	
<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
31 e 32	3º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
41 e 42	4º	1.015,72	0,00	1.015,72	fev/23
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	1.636,75	1.636,75	Disponível
Área total disponível - LA			<u>7.223,21</u>	<u>9.254,65</u>	
Área Total para Locação			13.229,71	25.023,66	
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92	
Vacância:			36,94%	69,88%	
Ocupação			63,06%	30,12%	

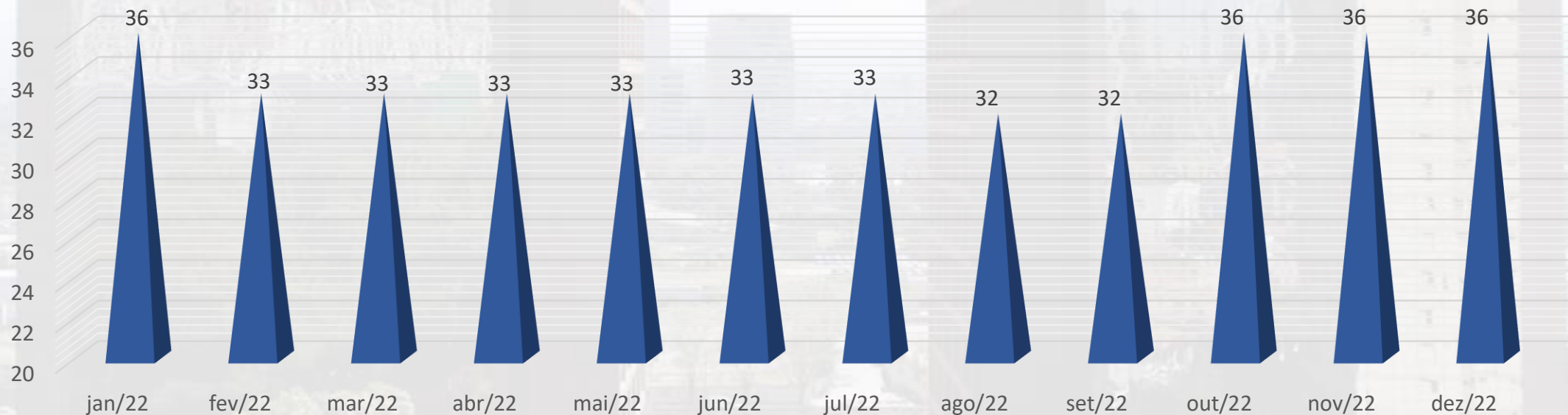
Processo de comercialização

Em dezembro tivemos uma visita de uma empresa buscando área de 500m².

A empresa que estava interessada na área de 3.047,16m² declinou da locação. A empresa decidiu manter a ocupação do imóvel atual localizado no centro de São Paulo.

A empresa interessada na ocupação de 612,87m² localizado no 17º pavimento da torre New York cancelou o processo de locação, entretanto, iniciamos negociação com outra empresa interessada na locação do mesmo pavimento contemplando a mesma área. As partes chegaram a um acordo a respeito das condições comerciais, todavia, as partes estão em discussão a respeito dos termos e condições da minuta do contrato.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



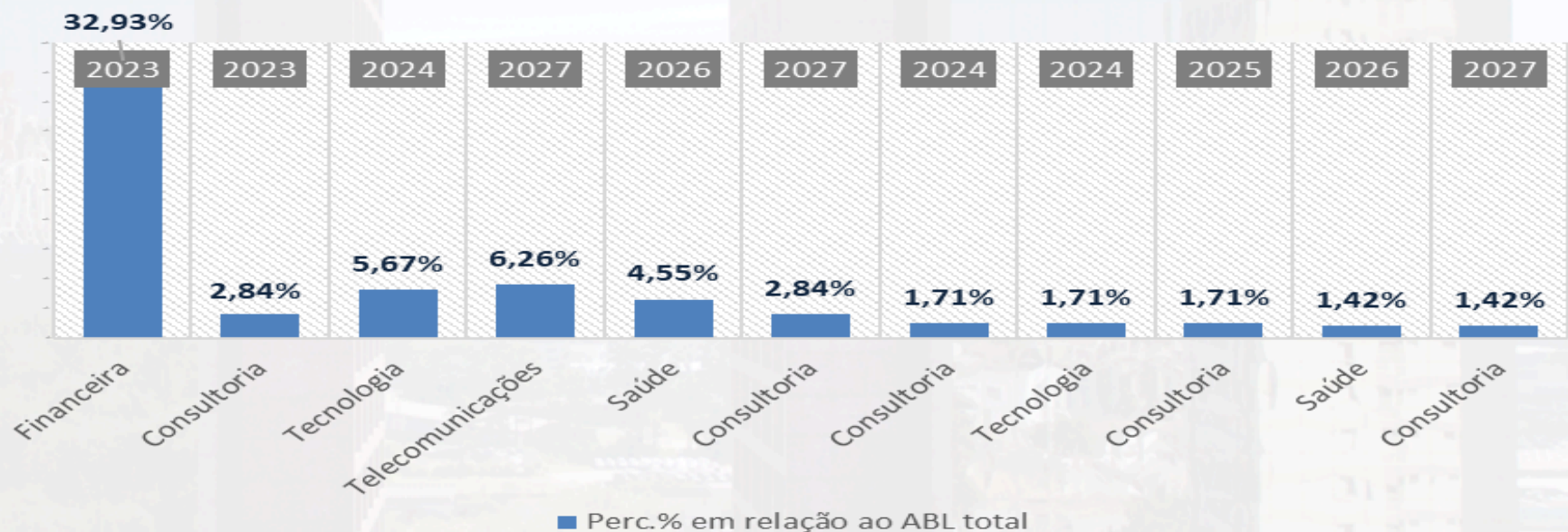
Obs. Para efeito de taxa de vacância, considerando as rescisões já divulgadas, a vacância a partir de março/2023 passará a ser de 69,88%.

Ocupação total sobre o ABL

Quantidade de Locatários

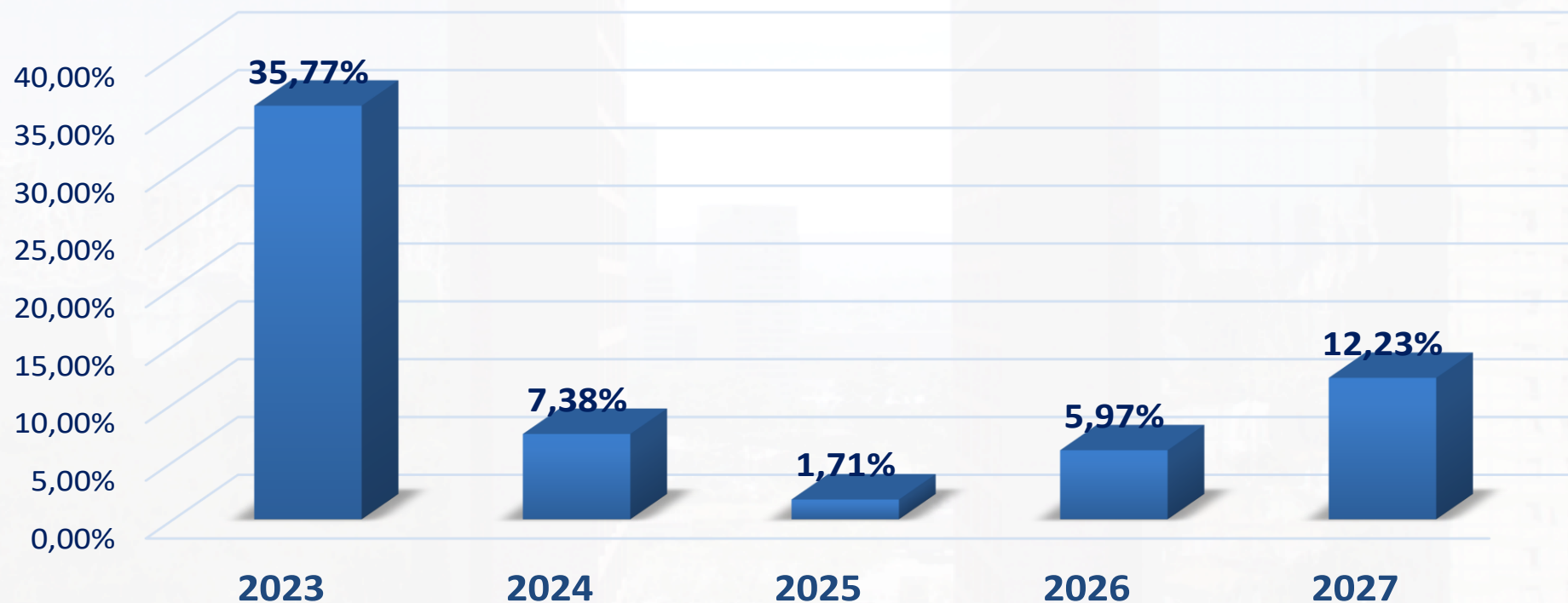
Setor	Quantidade
Financeira	1
Tecnologia	2
Telecomunicações	1
Consultoria	5
Saúde	2
Total	11

Vencimento do Contrato



Do total de área ser devolvida em 2023 representado por 35,77%, 32,93% referem-se as desocupações mencionadas nos Fatos Relevantes divulgados em 03/10 e 12/12/2022 conforme slide 6 do presente relatório. Cabe esclarecer que no Fato Relevante de 03/10/22, a empresa havia comunicado que devolveria os 3.047,16m² de áreas, representados por 8,51% de ABL , em dez/22, contudo, a empresa comunicou a postergação da data de devolução de tais andares para fev/23.

Cronograma Vencimento dos Contratos



Está sendo considerado, para efeito de vencimentos de contratos em fev/2023 as desocupações dos imóveis mencionados no slide 6 do presente relatório.

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 29/12/2022

Data do Pagamento: 13/01/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,65

Período de referência: dezembro/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)



Negociação B3

Yield mensal = 1,20%

A rentabilidade considera a cota de fechamento de 29/12/2022 dividido pelo valor distribuído por cota informado na mesma data.

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2022	196,95	196,95	196,95	196,95	196,95	1	196,95
02/12/2022	196,92	199,46	196,00	199,46	197,46	3	592,38
05/12/2022	186,50	190,00	186,50	190,00	187,45	11	2.061,95
07/12/2022	186,51	186,51	186,51	186,51	186,51	1	186,51
12/12/2022	188,00	188,00	188,00	188,00	188,00	23	4.324,00
13/12/2022	188,00	188,00	169,00	169,01	177,69	798	141.796,62
14/12/2022	169,04	170,00	167,00	169,00	168,13	555	93.312,15
15/12/2022	167,10	167,10	113,00	119,34	127,19	9030	1.148.525,70
16/12/2022	140,89	143,00	111,03	116,00	113,40	4495	509.733,00
19/12/2022	121,99	122,10	118,00	122,02	120,05	760	91.238,00
20/12/2022	120,00	129,96	120,00	129,00	128,64	141	18.138,24
21/12/2022	129,96	136,99	122,00	125,00	125,40	163	20.440,20
22/12/2022	125,00	131,93	121,21	121,32	124,99	378	47.246,22
23/12/2022	121,32	129,00	121,03	122,00	122,34	1235	151.089,90
26/12/2022	123,03	134,81	123,03	125,01	124,73	216	26.941,68
27/12/2022	132,00	137,99	131,99	136,00	134,46	36	4.840,56
28/12/2022	135,90	135,90	134,99	134,99	135,74	6	814,44
29/12/2022	135,00	136,97	134,99	136,97	135,64	121	16.412,44

Rentabilidade

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)			
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%
out-22	R\$ 201,00	-3,39%	1,65	0,82%	R\$ 410,43	0,00%	0,40%
nov-22	R\$ 197,98	-1,50%	1,65	0,83%	R\$ 410,44	0,00%	0,40%
dez-22	R\$ 136,97	-30,82%	1,65	1,20%	R\$ 375,02	-8,63%	0,44%
Total últimos 12		-34,81%		9,92%		-8,38%	4,78%

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,02%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,02%

	IFIX
12 meses	2,22%
No mês	0,00%

Balancete Patrimonial

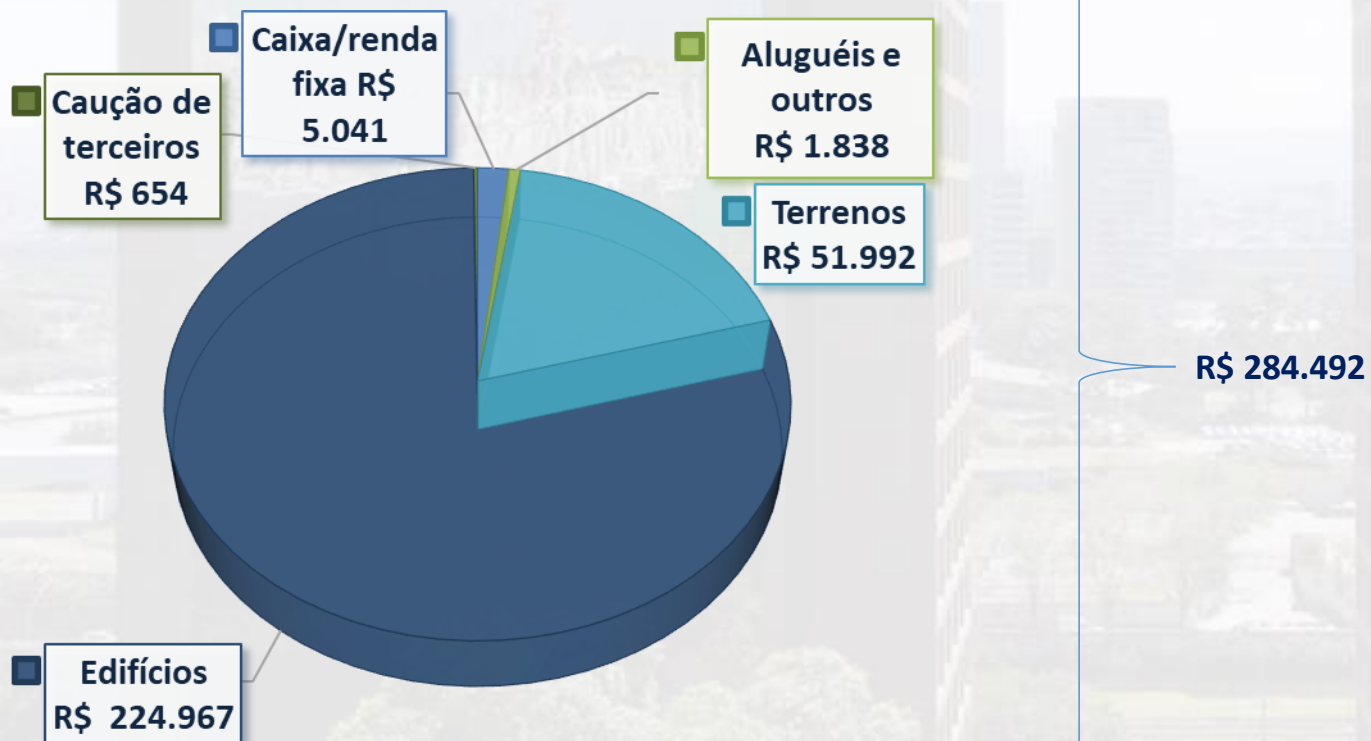


Valor da cota
patrimonial
R\$ 375,01



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 136,97

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Composição passivo circulante

Rendimentos a distribuir	R\$ 1.482
Contas a pagar	R\$ 1.005
Caução de terceiros	R\$ 654
Taxa de administração a pagar	R\$ 88
Outros valores a pagar	R\$ 2

R\$ 3.231

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	284.492
Total Passivo R\$	<u>-3.231</u>
P.L R\$	281.261

Posição de caixa em 31 de dezembro de 2022

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	4.935.415,81	4.283.951,10
Receita de aluguel	1.733.050,81	20.487.084,47
Receita de Aplicação Financeira	55.899,89	570.882,95
Receita de juros e multa	5.627,72	5.627,72
Receita Total	<u>1.794.578,42</u>	<u>21.063.595,14</u>
Despesas de unidades não locadas	(302.074,73)	(4.709.179,88)
Taxa de administração	(86.876,18)	(1.035.995,08)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(62.784,85)	(272.191,48)
Despesas de taxas e tributárias	(2.278,15)	(162.692,72)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(326,54)	(10.204,53)
Despesa Total	<u>(454.340,45)</u>	<u>(6.190.263,69)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.234.275,90)</u>	<u>(14.078.868,28)</u>
Sub Total	5.041.377,88	5.078.414,27
Investimentos	-	(6.417,74)
Outros valores não operacionais	27,16	(30.591,49)
Saldo de caixa final dos períodos	5.041.405,04	5.041.405,04

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/22

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 276.959.246,00 - base dezembro de 2022.

LAUDO DE AVALIAÇÃO					
Imóveis	Valor de mercado laudo 2021	Benfeitorias	Valor Parcial em 2022	Ajuste ao Valor Justo	Valor total em 2022
Terreno	71.973.136,94	0,00	71.973.136,94	-19.980.663,72	51.992.473,22
Edifício New York	117.677.181,43	6.417,74	117.683.599,17	-11.652.031,43	106.031.567,74
Edifício Los Angeles	114.042.758,63	6.417,73	114.049.176,36	4.886.028,68	118.935.205,04
TOTAL	303.693.077,00	12.835,47	303.705.912,47	- 26.746.666,47	276.959.246,00
Resultado por cota	404,92	0,02	404,94	-35,66	369,28

Metodologia e demais Premissas Adotadas para determinação do Valor Justo do Ativo

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

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

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