



RELATÓRIO GERENCIAL – FEVEREIRO 2023

Fundo de investimento imobiliário projeto água branca (fpab 11)

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	Rescisão/Lo cação	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>						
11 e 22	1º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15//mar/23
21 e 22	2º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15/mar/23
31 e 32	3º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15/mar/23
42	4º	507,86	507,86	507,86	-	Disponível
51 e 52	5º	1.015,72	1.015,07	507,86	Locação	15/mar/23
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	Rescisão	15/mar/23
91 e 92	9º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15/mar/23
101 e 102	10º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15/mar/23
121 e 122	12º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15/mar/23
131 e 132	13º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15/mar/23
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	0,00	1.636,75	Rescisão	15/mar/23
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			5.392,98	14.648,28		
<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	Rescisão	15/mar/23
41 e 42	4º	1.015,72	0,00	1.015,72	Rescisão	15/mar/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			7.223,21	9.254,65	-	
Área Total para Locação			12.616,19	23.902,93		
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92		
Vacância:			35,23%	66,75%		
Ocupação			64,77%	33,25%		

Processo de comercialização

Em fevereiro tivemos visitas de três empresas distintas buscando áreas que de vão de 507,86 a 3.000m².

Concluimos a locação de metade do 2º pavimento da Torre New York com área de 507,86m² por meio da formalização do contrato de locação. O contrato possui prazo de 5 anos com início de vigência em 16/03/2023. A locação representa 1,42% do ABL total. No relatório anterior havíamos informado que em decorrência das devoluções previstas para ocorrer no mês de março, a vacância passaria a ser de 68,17% porém, com esta locação a vacância a partir de março será de 66,75%. O Impacto desta locação no fluxo de caixa a partir de set/23 será de R\$ 0,05/por cota.

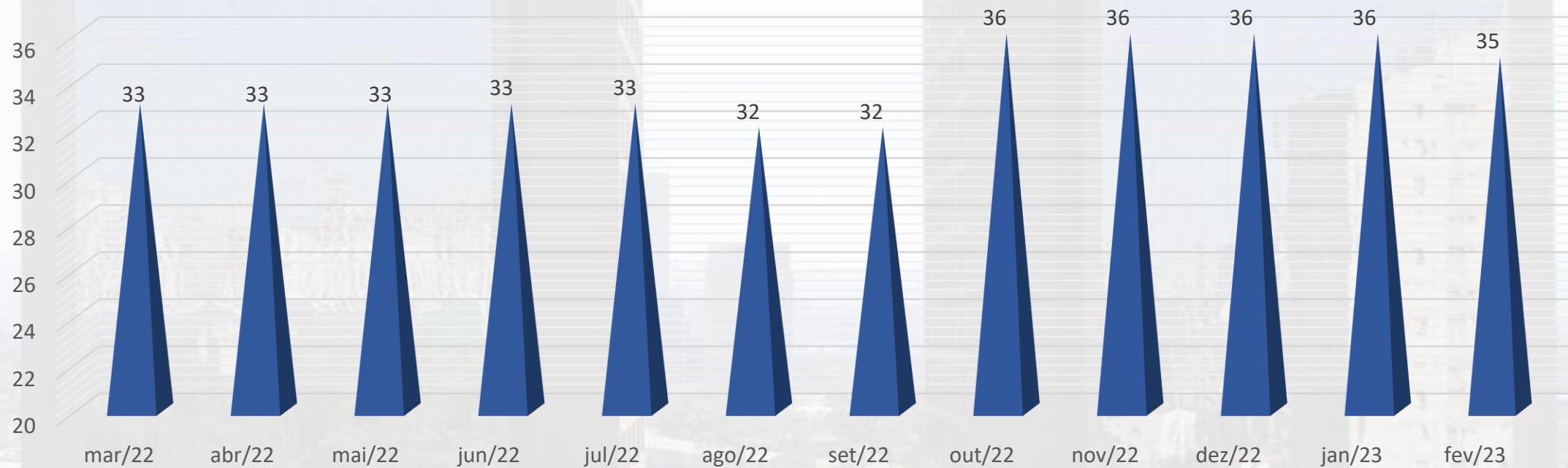
Como resultado das demais visitas realizadas estamos em negociação com duas empresas envolvendo os seguintes imóveis:

- Imóvel com 1.015,72m² representando a ABL total do 3º pavimento da Torre New York. A negociação avançou e encontra-se em fase final de discussão da minuta contratual.
- Imóvel com 1.015,72m² localizado no 12º pavimento da Torre New York. A negociação encontra-se em fase inicial de discussão da minuta contratual.

Processo de devolução de imóveis

A locatário ocupante da área de 11.793,96m² correspondente aos 1º,2º,3º,8º,9º,10º,12º,13º,14º pavimentos da Torre New York, 3º e 4º pavimento torre Los Angeles, que comunicou a devolução desses andares em fevereiro/23, objeto dos Fatos Relevantes publicados em 03/10 e 12/12/22, decidiu postergar a data de devolução para 15/03/2023, desta forma, o aluguel e demais despesas locatícias serão cobrados proporcionalmente considerando 15 dias do mês de março/23.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



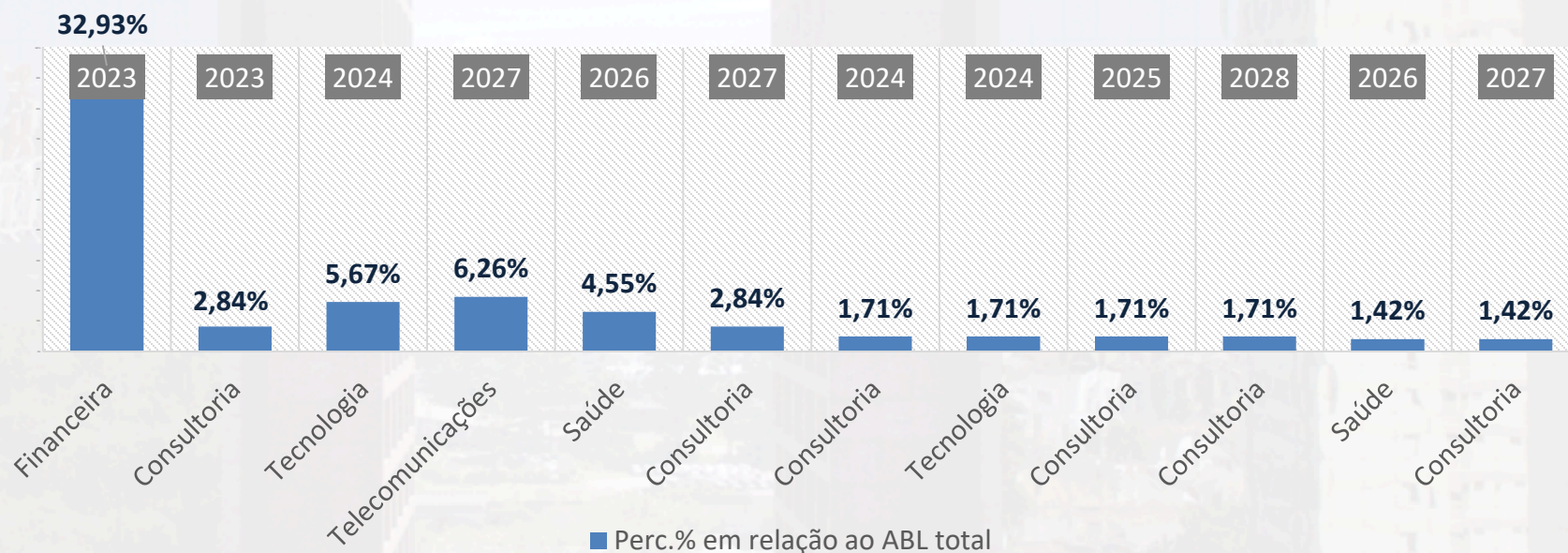
Obs. Para efeito de taxa de vacância, considerando as rescisões e locação já divulgadas, a vacância a partir de 15/03/2023 passará a ser de 66,75%.

Ocupação total sobre o ABL

Quantidade de Locatários

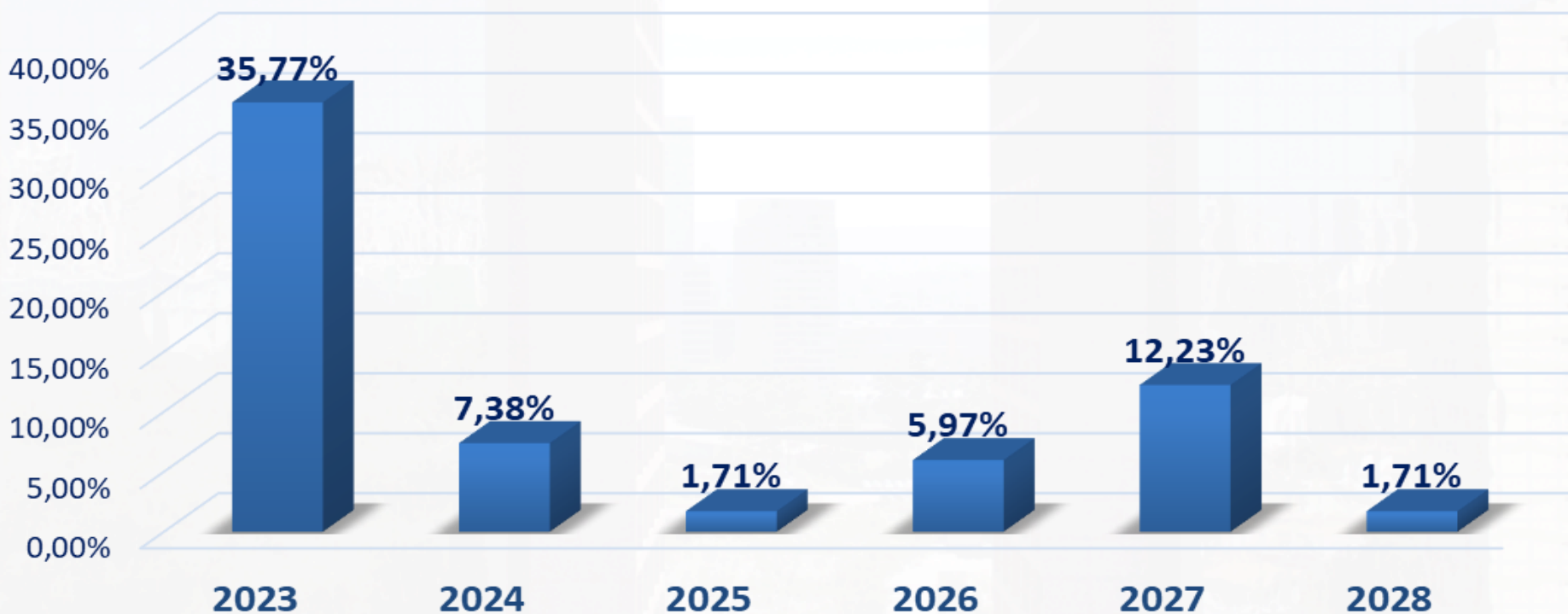
Setor	Quantidade
Financeira	1
Tecnologia	2
Telecomunicações	1
Consultoria	6
Saúde	2
Total	12

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 15/03/23.

Cronograma Vencimento dos Contratos



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

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 28/02/2023

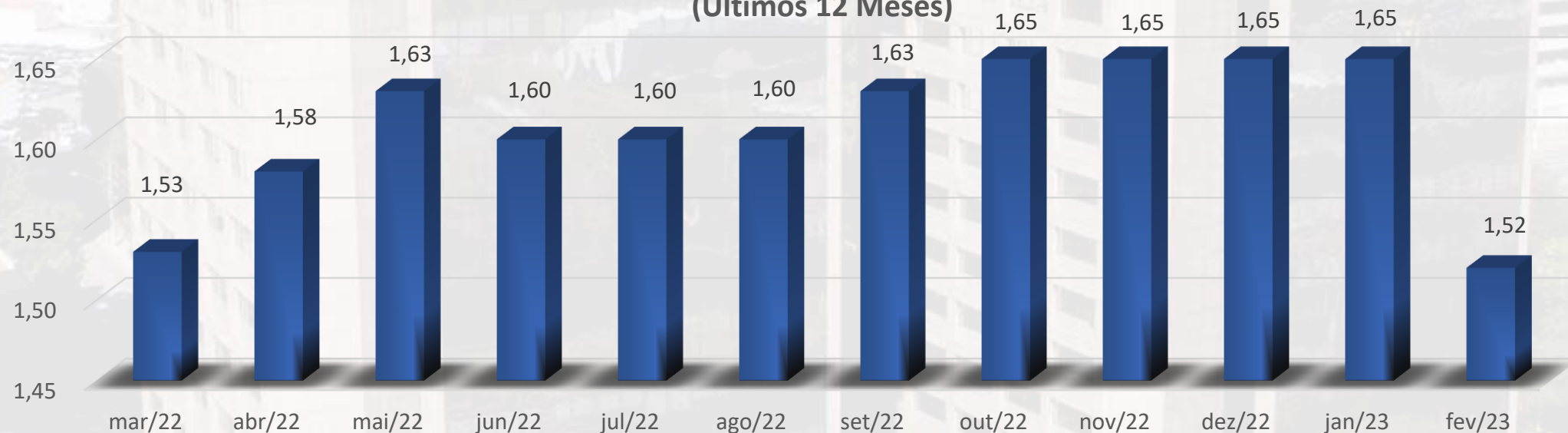
Data do Pagamento: 14/03/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,52

Período de referência: fevereiro/23.

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 = 1,13%

A rentabilidade considera a cota de fechamento de 28/02/2023 dividido pelo valor distribuído por cota informado na mesma data.

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/02/2023	137,01	144,00	137,01	144,00	139,43	27	3.764,61
02/02/2023	142,50	142,50	137,01	142,45	141,53	153,00	21.654,09
03/02/2023	142,46	142,46	138,00	138,04	141,48	154	21.787,92
06/02/2023	141,99	142,98	133,00	133,00	133,44	1218,00	162.529,92
07/02/2023	138,95	142,73	135,00	135,00	135,71	69	9.363,99
08/02/2023	137,01	138,89	136,00	136,00	136,23	77,00	10.489,71
09/02/2023	135,05	141,97	135,05	139,00	139,21	55	7.656,55
10/02/2023	141,94	141,94	136,70	140,00	140,04	90,00	12.603,60
13/02/2023	141,97	141,97	134,98	139,20	135,30	165	22.324,50
14/02/2023	140,00	140,00	135,00	135,00	138,35	23	3.182,05
15/02/2023	137,50	138,70	137,00	137,00	138,15	62	8.565,30
16/02/2023	139,99	139,99	135,51	136,26	137,79	132	18.188,28
17/02/2023	139,94	139,94	136,90	136,94	137,83	26	3.583,58
22/02/2023	138,49	138,49	137,90	137,90	138,02	11	1.518,22
23/02/2023	138,41	138,49	136,49	136,49	138,25	26	3.594,50
24/02/2023	138,50	138,50	135,05	136,00	136,33	63	8.588,79
27/02/2023	138,49	138,50	136,00	136,00	137,18	80	10.974,40
28/02/2023	139,37	139,93	135,00	135,00	137,00	390	53.430,00

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)			
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%
jan-23	R\$ 137,00	0,02%	1,65	1,20%	R\$ 375,20	0,05%	0,44%
fev-23	R\$ 135,00	-1,46%	1,52	1,13%	R\$ 375,51	0,08%	0,40%
Total últimos 12		-38,16%		11,01%		-8,32%	4,92%

DI	
Ano	13,65%
Mensal	1,02%

Selic	
Ano	13,75%
Mensal	1,02%

IFIX	
12 meses	2,45%
No mês	-0,45%

Balancete Patrimonial

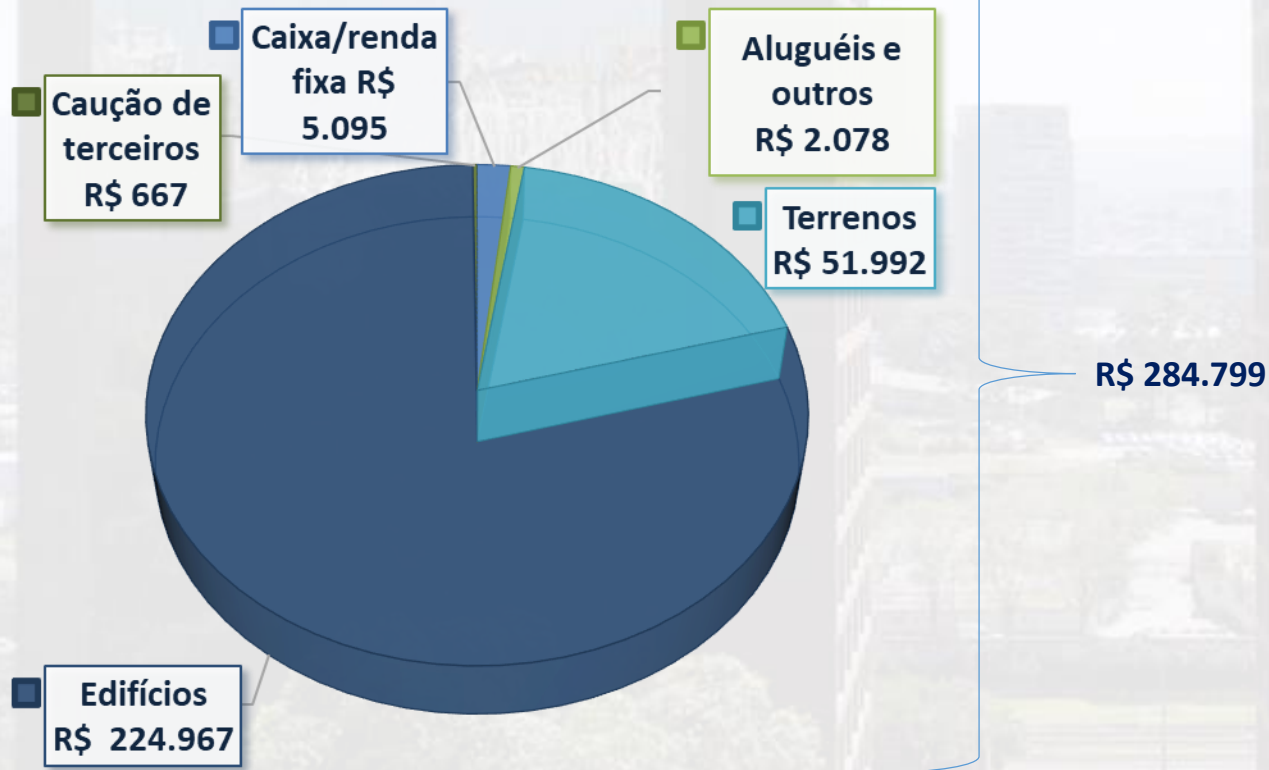


Valor da cota
patrimonial
R\$ 375,51



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 135,00

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Rendimentos a distribuir	R\$ 1.388
Contas a pagar	R\$ 1.018
Caução de terceiros	R\$ 667
Taxa de administração a pagar	R\$ 90
Outros valores a pagar	R\$ 2

R\$ 3.165

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	284.799
Total Passivo R\$	-3.165
P.L R\$	281.634

Posição de caixa em 28 de fevereiro de 2023

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	5.096.712,05	5.041.405,04
Receita de aluguel	1.737.010,06	3.422.615,19
Receita de Aplicação Financeira	50.314,00	103.951,61
Receita Total	<u>1.787.324,06</u>	<u>3.526.566,80</u>
Despesas de unidades não locadas	(394.258,02)	(733.997,92)
Taxa de administração	(90.150,31)	(178.409,11)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(20.140,04)	(38.422,50)
Despesas com taxas e tributos	(2.809,76)	(2.809,76)
Despesas com manutenção e conservação	(2.600,00)	(2.600,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.013,14)	(1.360,84)
Despesa Total	<u>(510.971,27)</u>	<u>(957.600,13)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.237.500,00)</u>	<u>(2.475.000,00)</u>
IRRF sobre distribuição	<u>2.079,00</u>	<u>3.498,00</u>
Sub Total	5.137.643,84	5.138.869,71
Outros valores não operacionais	(42.723,20)	(43.949,07)
Saldo de caixa final dos períodos	5.094.920,64	5.094.920,64

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. A relação parcial dos credores foi divulgada, todavia, os valores acolhidos pelo administrador judicial e homologados pela magistrado são inferiores aos valores da dívida, motivo pelo qual, o jurídico do Fundo apresentou impugnação à relação de credores, resta agora, aguardar a decisão do juiz sobre a impugnação do crédito pleiteada pelo jurídico.,

Valor de Mercado dos Bens
Integrantes do Patrimônio do
Fundo – Posição fevereiro/23

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