



RELATÓRIO GERENCIAL – JUNHO 2023

*FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA
(FPAB11)*



Objeto do fundo

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 oriunda dos Edifícios New York e Los Angeles.

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 LED

Taxa de Vacância

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Rescisão/Locação/negociação	Data de Rescisão/Locação
Torre New York - NY						
11 e 12	1º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
21	2º	507,86	507,86	507,86	-	Disponível
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	em minuta contratual	Disponível
71	7º	507,86	507,86	507,86	em minuta contratual	Disponível
72	7º	507,86	507,86	507,86	-	Disponível
81 e 82	8º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
91 e 92	9º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
101 e 102	10º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
131	13º	507,86	507,86	0,00	em negociação	Disponível
132	13º	507,86	507,86	507,86	locação formalizada	01/07/2023
141 e 142 (duplex)	14º e 15º	1.636,75	1.636,75	1.636,75	em minuta contratual	Disponível
181 e 182	18º	612,87	612,87	612,87	-	Disponível
192	19º	306,43	306,43	306,43	-	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	612,87	-	Disponível
Área total disponível - NY			12.310,40	11.802,54		
Torre Los Angeles- LA						
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	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	-	Disponível
71	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			9.254,65	9.254,65		
Área Total para Locação			21.565,05	21.057,19		
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92		
Vacância:			60,22%	58,80%		
Ocupação			39,78%	41,20%		



Processo de locação de imóveis

Em junho tivemos 2 empresas visitando o empreendimento buscando áreas que vão de 500m² a 1.500m², como resultado das visitas e das negociações em andamento temos o seguinte status:

Negociação de 1.500m² localizados na Torre New York. Estamos em fase final de discussão da minuta do contrato de locação. No relatório anterior havíamos informado uma área de 2.500m², porém, após estudo de layout a empresa reduziu a demanda para 1.500m²;

Negociação de 1.636,75m² localizados nos 14°/15° pavimentos (duplex) da Torre New York. Estamos em fase final de discussão da minuta do contrato. Adicionalmente a empresa está estudando a possibilidade de ampliação de locação de mais 507,86/m² o que poderá elevar a área pretendida para 2.144m².

Locação de 507,87m² localizados na Torre New York: Contrato assinado objetivando a locação do conjunto 132 localizado na metade do 13° pavimento da Torre New York. O Contrato possui vigência de 5 anos com início em 01/07/2023. A locação representa 1,42% da ABL e 3% da receita de locação e o incremento total no fluxo de caixa, a partir de 01/04/2024, será de R\$ 0,05/por cota.

Negociação de 507,86m² localizados na Torre New York: A negociação continua ativa, entretanto, até o momento, não houve avanço na proposta comercial.

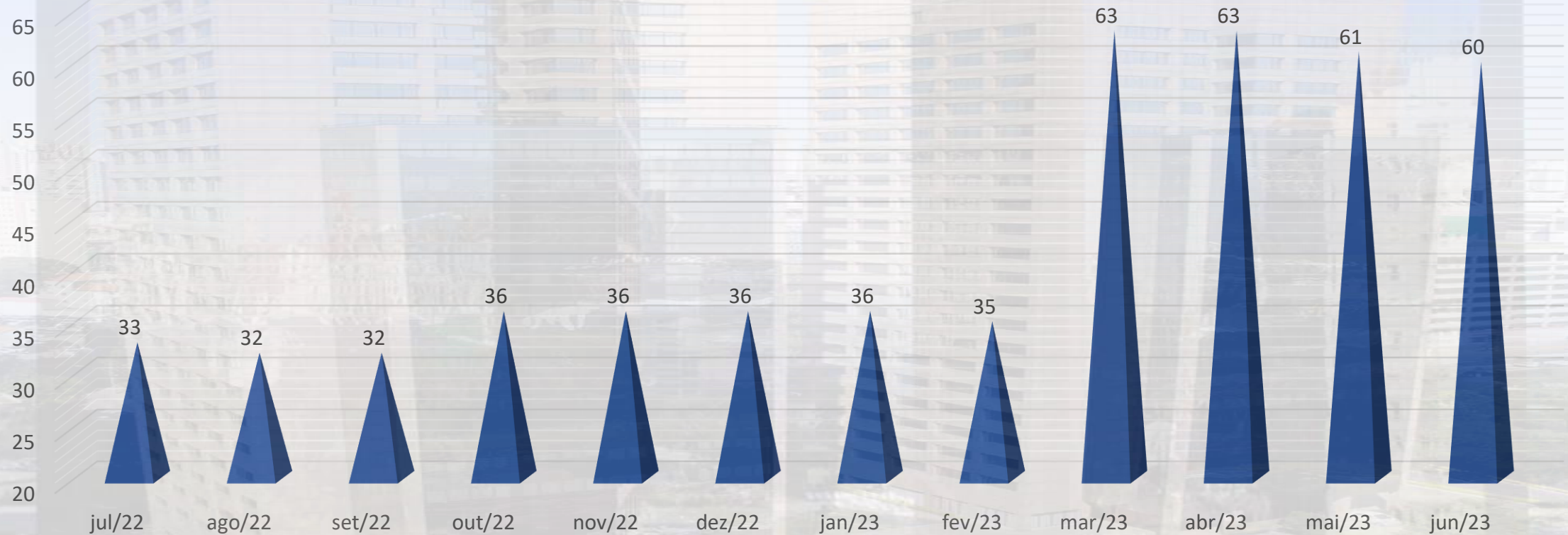
Considerando a locação citada acima, a partir de 01/07/23 a taxa de vacância reduzirá 1,42% passando de 60,22% para 58,8%.

Os últimos movimentos sinalizam uma melhora substancial em relação aos anos anteriores. Neste sentido, somente nos primeiros 6 meses do ano concluímos a locação de 4.000m². Além disso temos expectativa de locação de mais 3.100m² cujas minutas de contrato estão em fase final de discussão. Essas últimas negociações e a continuidade das visitas ao empreendimento reforçam a nossa expectativa de melhora para o imóvel. Em nossa visão, como resultado da nossa política de investimento contínuo em melhorias e manutenção, temos um ativo de qualidade e bastante competitivo, e que certamente se beneficiará com melhora do mercado imobiliário.

Indenização por conta de obras

Conforme havíamos informado no relatório do mês de março, a locatária que ocupava 11.793,93m² devolveu os andares com todas as benfeitorias e, por esta razão, pagou uma indenização no valor R\$ 13.500.000,00 por conta das obras para reposição dos andares ao seu estado original, sendo que deste montante, R\$ 1.213.503,47 já está sendo utilizado para obras em um dos andares devolvido sem benfeitorias. Na oportunidade também informamos que o saldo remanescente permaneceria retido para a execução das obras ou, caso tenhamos sucesso na locação dos andares com as benfeitorias, os recursos poderão ser liberados e comporão a base para distribuição de rendimento. Ocorre que, já obtivemos sucesso na locação de alguns desses andares, razão pela qual, o montante de R\$ 871.939,27 foi vertido para a receita operacional bem como já foi distribuído aos quotistas, agora, em razão da locação do conjunto 132 citado acima, nova importância de R\$ 527.303,35 será vertida para a receita operacional do Fundo e comporá a base de cálculo de distribuição de rendimento do mês de julho/23. Cabe reforçar, como informado nos relatórios anteriores, que ficou pactuado nestas novas locações que a obrigação de restituição dos imóveis ao seu estado original passou a ser das novas locatárias e não mais do Fundo. Permanecerá retido o montante de R\$ 12.100.757,38, sendo que R\$ 1.213.503,47 já está sendo utilizado para obras de reposição e o saldo remanescente no valor de R\$ 10.887.253,91 permanecerá retido para execução das obras de reposição ou, assim como ocorreu neste mês, caso tenhamos sucesso na locação dos andares mantendo as benfeitorias, os recursos correspondentes serão liberados e comporão a base de cálculo do rendimento a distribuir.

Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



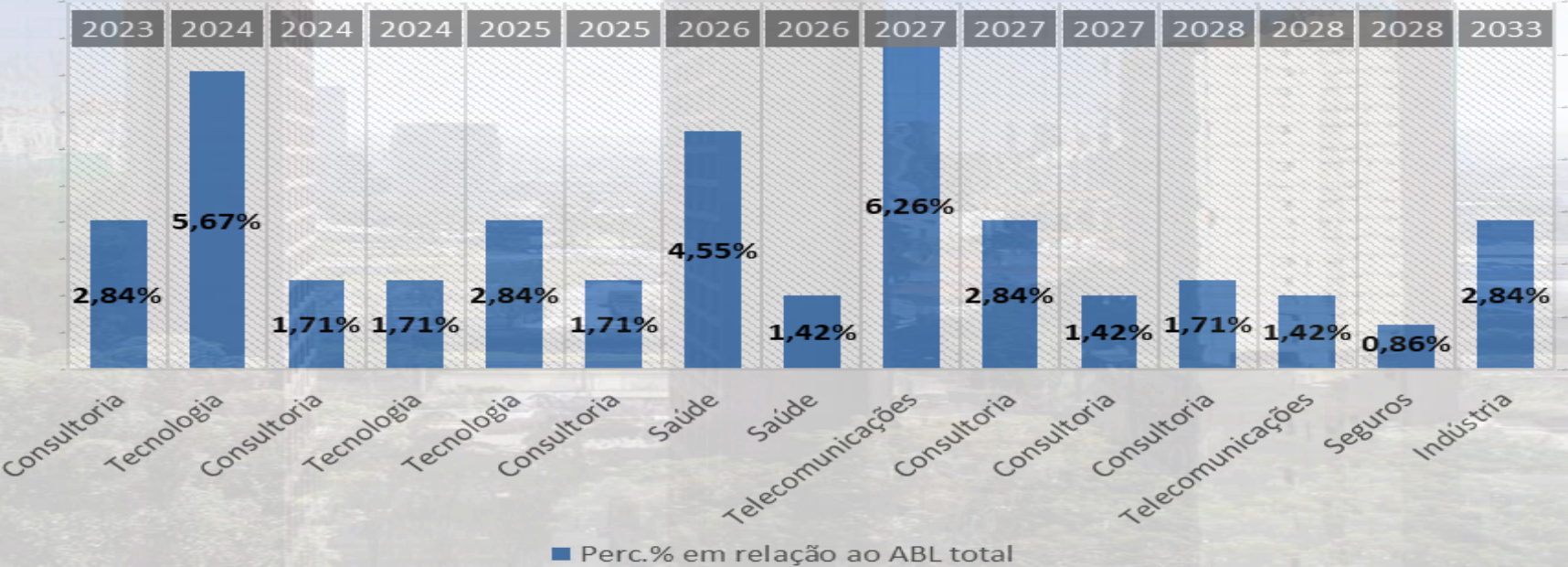
Conforme comentado no slide anterior, com a locação do conjunto 132 a taxa de vacância em julho/23 será de 58,80%.

Ocupação total sobre o ABL

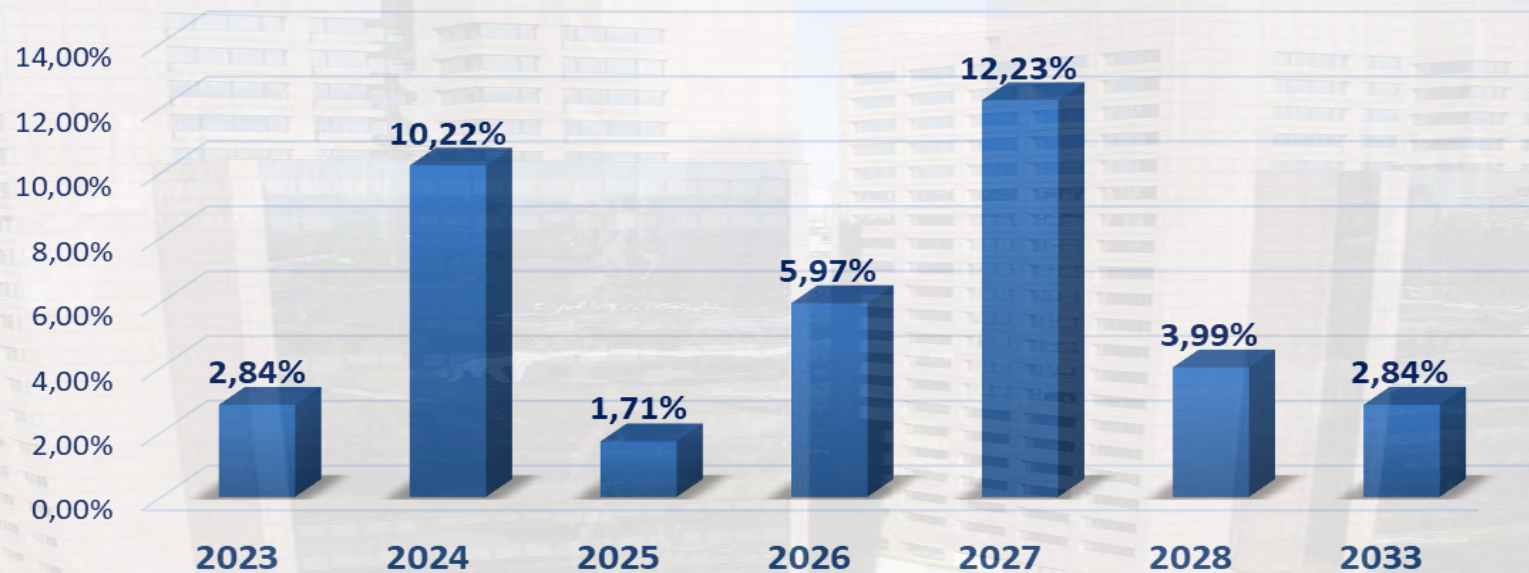
Quantidade de Locatários

Setor	Quantidade
Consultoria	6
Tecnologia	3
Telecomunicações	2
Saúde	2
Seguros	1
Indústria	1
TOTAL	15

Vencimento do Contrato



Cronograma Vencimento dos Contratos



Data ase último dia de negociação ex-rendimento: 30/06/2023

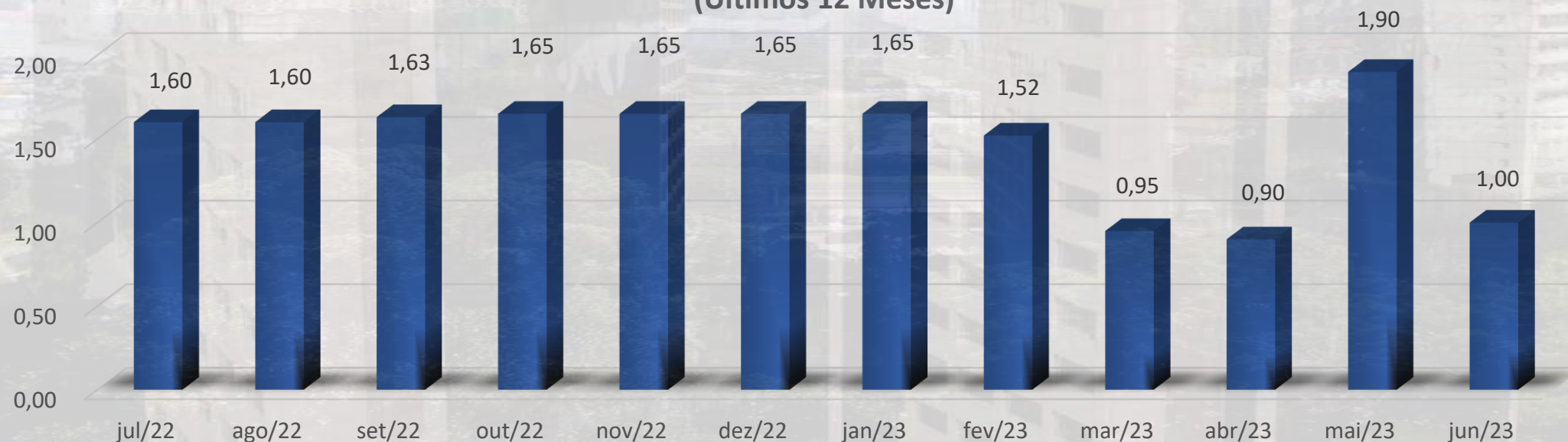
Data do Pagamento: 14/07/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,00

Período de referência: junho/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

**Distribuição de Rendimento por Cota - R\$
(Últimos 12 Meses)**



Negociação na B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/06/2023	147,20	148,97	145,00	145,00	146,76	7	1.027,32
02/06/2023	150,00	159,80	150,00	157,99	150,91	20	3.018,20
05/06/2023	157,99	157,99	157,99	157,99	157,99	4	631,96
06/06/2023	157,99	159,90	157,99	159,00	158,96	3	476,88
07/06/2023	159,00	159,89	159,00	159,89	159,59	6	957,54
09/06/2023	159,80	160,00	158,90	158,90	159,64	20	3.192,80
12/06/2023	158,90	174,99	158,90	164,99	160,00	51	8.160,00
13/06/2023	164,99	164,99	164,99	164,99	164,99	40	6.599,60
14/06/2023	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	5	790,00
15/06/2023	159,00	159,00	159,00	159,00	159,00	11	1.749,00
16/06/2023	165,00	169,95	165,00	169,95	169,33	8	1.354,64
19/06/2023	169,95	175,44	169,95	175,39	172,32	16	2.757,12
20/06/2023	175,39	175,39	175,15	175,19	175,20	10	1.752,00
21/06/2023	175,19	175,19	175,19	175,19	175,19	6	1.051,14
22/06/2023	174,00	175,19	174,00	175,19	174,59	2	349,18
23/06/2023	175,19	175,19	175,19	175,19	175,19	8	1.401,52
26/06/2023	175,17	179,90	175,17	179,90	175,88	61	10.728,68
27/06/2023	184,39	184,55	179,91	179,91	183,95	24	4.414,80
28/06/2023	183,99	188,65	172,00	172,00	183,40	86	15.772,40
29/06/2023	187,99	187,99	184,50	184,50	185,66	3	556,98
30/06/2023	186,50	186,50	186,50	186,50	186,87	4	747,48

Rentabilidade

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas				Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
			Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	
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%
mar-23	R\$ 134,99	-0,01%	0,95	0,70%	R\$ 377,06	0,41%	0,25%
abr-23	R\$ 133,00	-1,47%	0,90	0,68%	R\$ 375,98	-0,29%	0,24%
mai-23	R\$ 149,01	12,04%	1,90	1,28%	R\$ 375,08	-0,24%	0,51%
jun-23	R\$ 186,50	25,16%	1,00	0,54%	R\$ 374,24	-0,22%	0,27%
Total últimos 12		-5,36%		11,23%		-8,74%	4,63%

DI	
Ano	13,65%
Mensal	1,12%

Selic	
Ano	13,75%
Mensal	1,13%

IFIX	
12 meses	12,87%
No mês	4,71%

Balancete Patrimonial

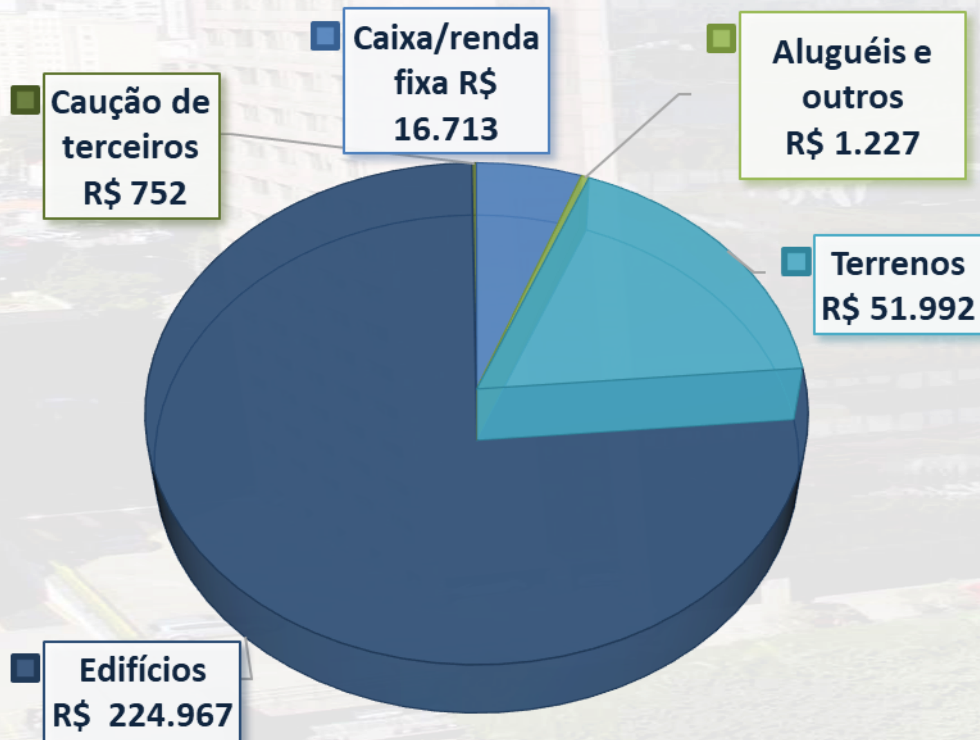


Valor da cota
patrimonial
R\$ 374,24



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 186,50

ATIVO em milhares de reais



Passivo em milhares de reais

Contas a pagar por conta de obras	R\$ 11.967
Rendimentos a distribuir	R\$ 1.003
Outros valores a pagar	R\$ 1.192
Caução de terceiros	R\$ 752
Taxa de administração a pagar	R\$ 55

R\$ 14.969

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	295.651
Total Passivo R\$	-14.969
P.L R\$	280.682

Posição do caixa em junho de 2023

Conforme detalhado no slide 6 o caixa do fundo está impactado pelo montante de R\$ 13.500.000,00 recebido do locatário referente às obras a realizar, deste montante, R\$ 871.939,27 foi vertido para outra receitas operacionais e R\$ 1.213.503,47 já está sendo utilizado para obras de reposição do 1º pavimento da Torre New York. O montante de R\$ 285.046,99 classificado como “outros valores não operacionais” está segregado na seguinte forma: pagamento da 2ª parcela da obra do 1º pavimento da Torre New York no valor de R\$ 369.497,21 adição do valor de R\$ 110.719,74 referente a correção monetária pelo INCC aplicada sobre o montante recebido para obra de reposição dos andares, e, o saldo restante de R\$ 26.269,52 refere-se a outros valores pagos de natureza não operacional.



	<u>Início do mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	18.690.533,22	5.041.405,04
Receita de aluguel	615.293,04	7.965.950,02
Outras receitas operacionais	-	871.939,27
Receita de Aplicação Financeira	211.423,09	815.499,04
Receita de juros e multa	1.936,08	31.592,83
Receita com multa rescisória	-	1.505.718,54
Receita Total	<u>828.652,21</u>	<u>11.190.699,70</u>
Despesas de unidades não locadas	(761.987,29)	(3.808.764,44)
Despesas de correção monetária	(110.719,00)	(196.202,65)
Taxa de administração	(82.935,40)	(512.558,66)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(82.149,69)	(222.567,80)
Despesas com taxas e tributos	(58.385,91)	(200.075,71)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(632,35)	(5.801,85)
Despesas com manutenção e conservação	-	(98.071,94)
Despesa Total	<u>(1.096.809,64)</u>	<u>(5.044.043,05)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.425.000,00)</u>	<u>(6.427.500,00)</u>
IRRF sobre distribuição	<u>263,00</u>	<u>8.817,70</u>
Sub Total	16.997.638,79	4.769.379,39
Outros valores não operacionais	(285.046,99)	11.943.212,41
Saldo de caixa final dos períodos	16.712.591,80	16.712.591,80

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.,

Acordo de Parcelamento da Dívida e Postergação

Acordo de Parcelamento dívida							
<i>Imóvel</i>	<i>Área m²</i>	<i>Descrição</i>	<i>Saldo anterior</i>	<i>Provisão</i>	<i>Descontos/ ajustes</i>	<i>Pagamento</i>	<i>Saldo Atual</i>
9° pavimento	1.016	Saldo da dívida	R\$ 176.347,62	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.397,50)	R\$ 167.950,12
<u>9° pavimento</u>	<u>1.016</u>	<u>Aluguel postergado</u>	<u>R\$ 120.871,04</u>	<u>R\$ 30.217,67</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ 151.088,71</u>
		* TOTAL	R\$ 297.218,66	R\$ 30.217,67	R\$ -	R\$ (8.397,50)	R\$ 319.038,83

O valor inicial da dívida era de R\$ 201.540,12 que, considerando as amortizações realizadas até junho/23, o saldo devedor corresponde a R\$ 167.950,12. A dívida refere-se aos alugueres e encargos vencidos no período de novembro/2022 a janeiro de 2023. Para regularização da pendência formalizamos um acordo para pagamento em 24 parcelas fixas no valor de R\$ 9.714,65 já computados juros de 1,20% ao mês.

Além do acordo para liquidação da dívida, ficou acordada a postergação de 70% do valor dos alugueres com vencimento no período de fevereiro a agosto de 2023, sendo que o saldo postergado será pago em 18 parcelas fixas no valor de R\$ 13.292,23 já computados juros de 1% ao mês. O valor de R\$ 151.088,71 refere-se a parcela postergada dos meses de janeiro, fevereiro, março, abril e maio/2023.

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

Certificações de qualidade

Certificação Well HSR

No dia 1º de junho o Condomínio Edifícios New York e Los Angeles obteve a Certificação “WELL HSR”. Abaixo segue os benefícios desta certificação:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Qualidade do ar e água, higiene e segurança• 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 | <ul style="list-style-type: none">• Utilização de sabonetes líquidos neutros• Protocolos de limpeza para as áreas comuns• Utilização de produtos de limpeza que não agredem a saúde das pessoas,• 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" |
|--|---|

Certificação LED

Agora , além da Certificação Well HSR, o Condomínio adquiriu a certificação LED. Abaixo segue os benefícios desta certificação:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Menores custos operacionais.• Modernização da edificação• Uso consciente de recursos naturais e de tecnologia de baixo impacto ambiental.• Atendimento da legislação brasileira e normas americanas para a renovação do ar de ambientes internos• Fatores bioclimáticos como a redução do consumo de água e energia• Melhora a segurança e saúde dos ocupantes | <ul style="list-style-type: none">• Aumento da produtividade do funcionário• Aumento do bem estar dos usuários• Estímulo a políticas públicas a adoção de construções sustentáveis:• 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 |
|---|---|

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