



RELATÓRIO GERENCIAL – SETEMBRO 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 LEED

Processo de locação de imóveis

Em setembro tivemos 3 empresas visitando o empreendimento buscando áreas que vão de 500m² a 1.000m², como resultado das visitas e das negociações em andamento temos o seguinte status:

Conforme Fato Relevante publicado ao mercado em 13/10/2023 concluímos a locação do conjunto 131 localizado na metade do 13º pavimento da torre New York perfazendo área de 507,86m². O Contrato possui vigência de 60 meses com início em 01/11/2023. O impacto desta locação no resultado do fundo será de R\$ 0,04 por cota a partir de março/24.

Considerando a locação citada acima, a partir de 01/11/23 a taxa de vacância reduzirá 1,42% passando de 42,57% para 41,15%.

Uma locatária ocupante de do 5º e 6º pavimentos localizados na Torre Los Angeles perfazendo área de 2.031,44m² solicitou a antecipação da renovação do contrato, que vence em 01/09/2024, por um período de mais 5 anos bem como pleiteou uma proposta para locação dos 3º e 4º pavimentos perfazendo área de 2.031,44m² localizados na mesma torre. Cabe informar que apesar de ter solicitado a proposta, a empresa informou que está aguardando a concretização de alguns negócios para definir tal expansão.

Além da empresa citada acima, outras duas locatárias nos procuraram informando que estão estudando a possibilidade de expansão da operação dentro do empreendimento. Como se trata de estudos preliminares, por hora, as empresas ainda não sinalizaram abertura para negociação. Caso as empresas decidam iniciar a negociação da expansão, a soma das áreas pretendidas pelas duas empresas pode totalizar em 1.000m² podendo chegar a 1.500m².

Conforme exposto acima, o cenário de locação para os ativos do Fundo continuam avançando, os últimos movimentos ratificam essa melhora evidenciando aumento substancial em relação aos anos anteriores. Somente nos últimos nove meses, concluímos a locação de 10.287,12m² o que corresponde a uma absorção de 87% em relação área de 11.793,93m² devolvida pelo antigo locatário no início deste ano. As 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, que já está se beneficiando da melhora do mercado imobiliário.

Indenização por conta de obras

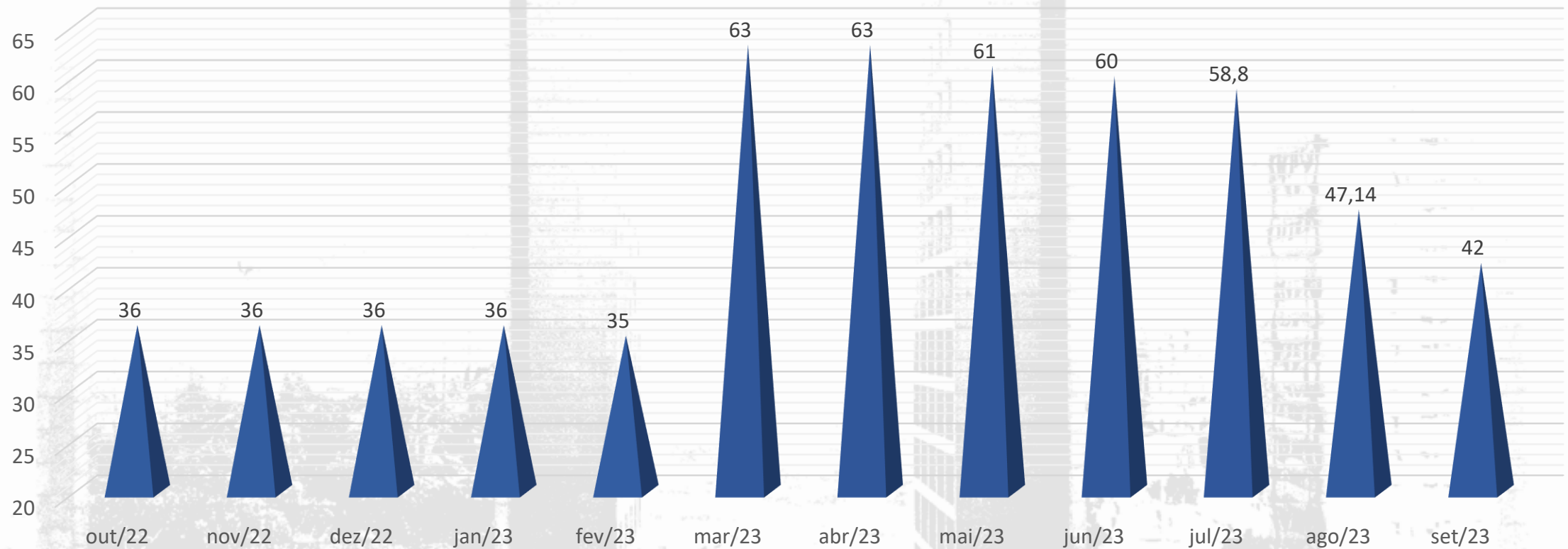
Conforme havíamos informado no relatório do mês de março, a locatária que ocupava 11.793,93m² devolveu os andares com todas as benfeitorias e, por esta razão, pagou uma indenização no valor R\$ 13.500.000,00 por conta das obras para reposição dos andares ao seu estado original, sendo que deste montante, R\$ 1.213.503,47 já foi 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\$ 4.797.440,26 foi vertido para a receita operacional o que possibilitou a distribuição de rendimento em junho/23 de R\$ 1,90 por cota e em agosto/23 no valor de R\$ 5,67 por cota. Agora com a locação do conjunto 131 citado acima, novamente o valor de R\$ 560.398,62 correspondente a R\$ 0,75/por cota referente as benfeitorias deixadas no imóvel, tal recurso será vertido para receita operacional e comporá a base para distribuição do resultado do mês out/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\$ 6.928.657,65 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

Conjunto	Andar	Área	Disponibilidade atual (vacância efetiva)	Disponibilidade futura	Rescisão/Locação/negociação	Data de Rescisão/locação
<u>Torre New York - NY</u>						
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	5º	507,86	507,86	507,86	-	Disponível
71	7º	507,86	507,86	507,86	-	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
131	13º	507,86	507,86	0,00	Locação concretizada	01/11/2023
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			7.626,49	7.118,63		
<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	1.015,72	1.015,72	em proposta comercial	Disponível
41 e 42	4º	1.015,72	1.015,72	1.015,72	em proposta comercial	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
Área total disponível - LA			<u>7.617,90</u>	<u>7.617,90</u>		
Área Total para Locação			15.244,39	14.736,53		
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92		
Vacância:			42,57%	41,15%		
Ocupação			57,43%	58,85%		



Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



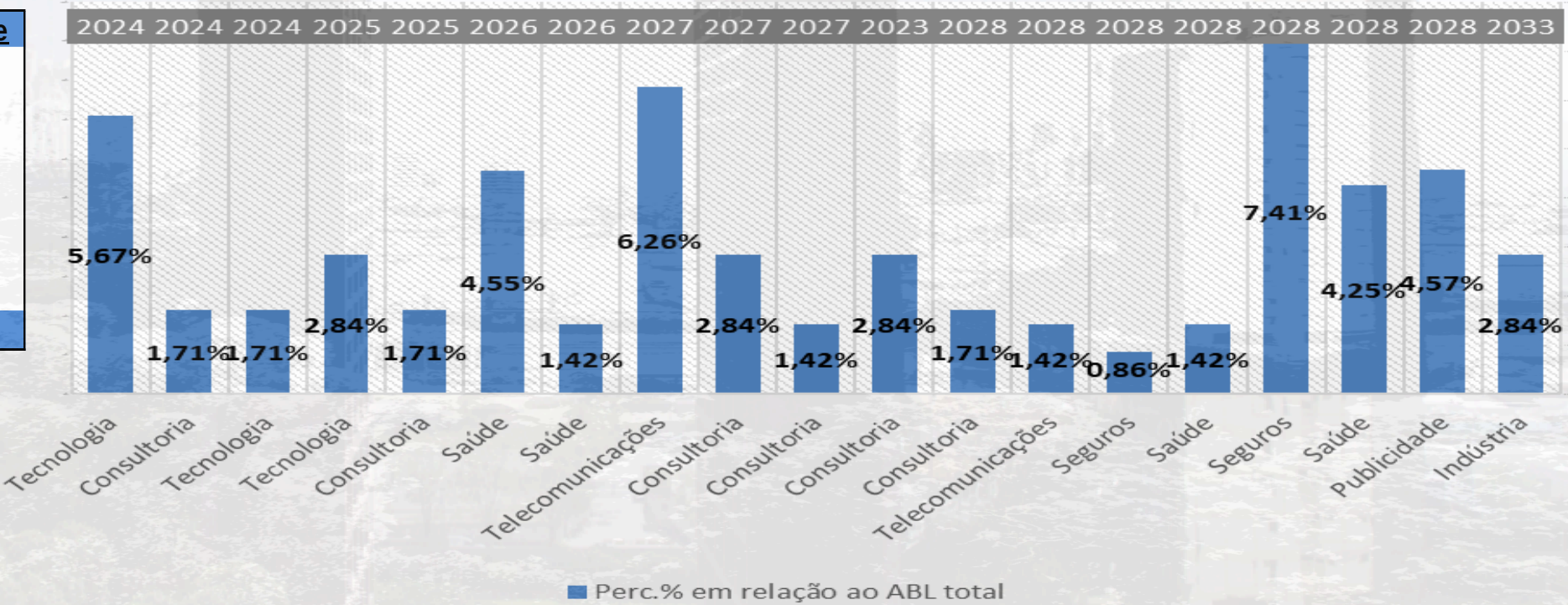
Conforme comentado no slide anterior, com a locação do conjunto 131 localizado na metade do 13º pavimento taxa de vacância em novembro/23 será de 41,15%.

Ocupação total sobre o ABL

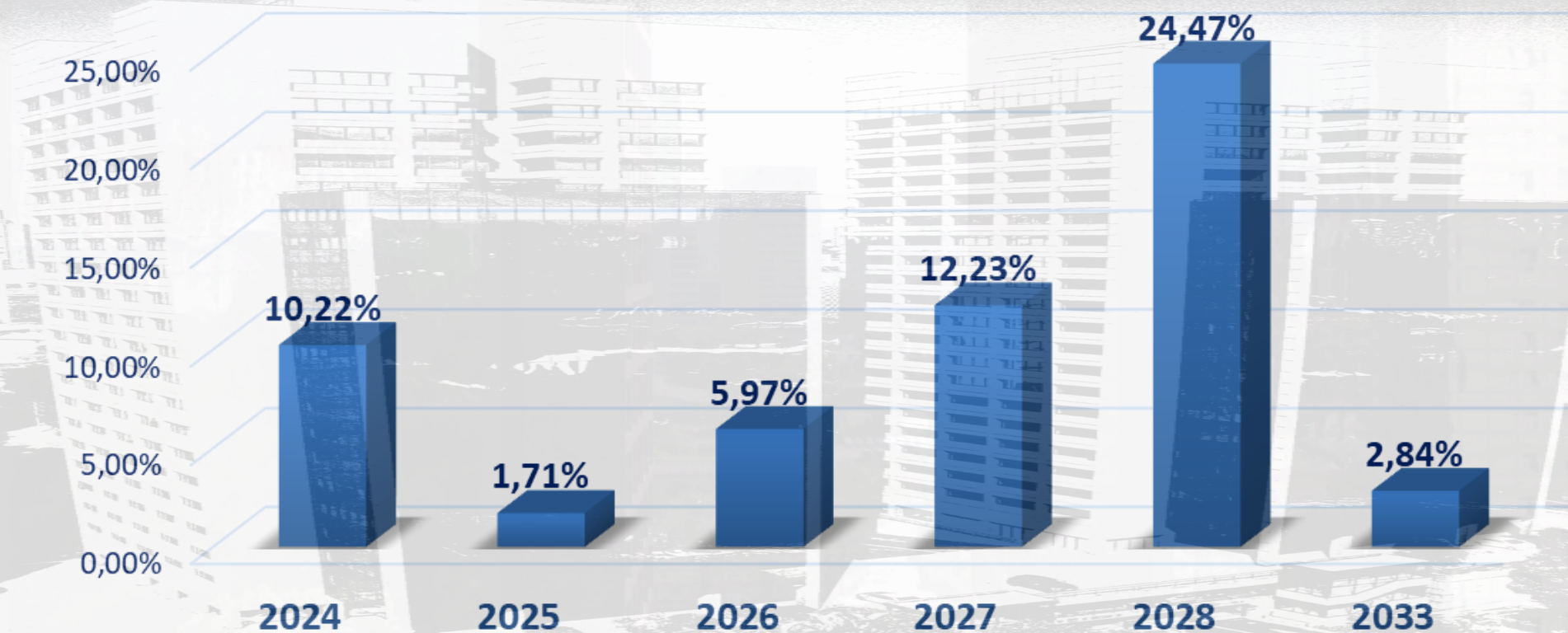
Quantidade de Locatários

Setor	Quantidade
Consultoria	6
Tecnologia	3
Telecomunicações	2
Saúde	4
Seguros	2
Publicidade	1
Indústria	1
TOTAL	19

Vencimento do Contrato



Cronograma Vencimento dos Contratos



Data base último dia de negociação ex-rendimento: 29/09/2023

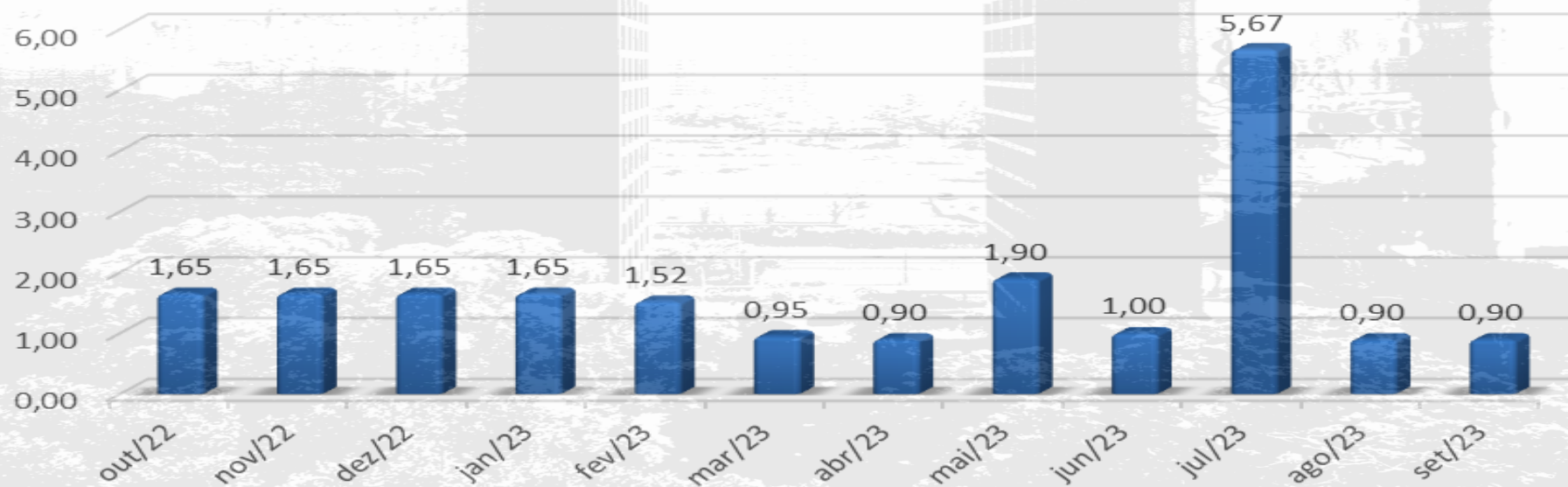
Data do Pagamento: 16/10/2023

Rendimento por cota: R\$ 0,90

Período de referência: setembro/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 Rendimentos



O rendimento distribuído nos meses de maio e julho de 2023 estão impactados pela parcela da indenização por conta de obras vertida para resultado, conforme detalhado acima na página 4 – Indenização por Conta de Obras.

Negociação na B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/09/2023	209,95	209,95	209,95	209,95	209,95	9	1.889,55
04/09/2023	206,31	206,31	200,00	200,00	201,34	18	3.624,12
05/09/2023	206,31	206,31	206,31	206,31	206,31	3	618,93
06/09/2023	188,00	205,98	188,00	203,01	189,81	48	9.110,88
08/09/2023	202,99	203,02	202,99	203,01	202,99	54	10.961,46
11/09/2023	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00	2	374,00
12/09/2023	206,28	206,29	204,50	204,50	204,80	29	5.939,20
13/09/2023	205,50	205,50	205,50	205,50	205,50	19	3.904,50
14/09/2023	206,30	206,32	206,30	206,32	206,30	7	1.444,10
15/09/2023	206,32	206,32	202,11	202,11	204,79	11	2.252,69
18/09/2023	202,11	202,12	200,00	202,12	201,39	59	11.882,01
19/09/2023	201,97	202,00	199,00	199,00	201,16	107	21.524,12
20/09/2023	201,97	201,97	199,00	201,95	201,65	19	3.831,35
21/09/2023	201,97	201,97	201,00	201,00	201,49	49	9.873,01
22/09/2023	201,97	202,00	201,00	201,00	201,91	26	5.249,66
25/09/2023	201,00	201,00	200,00	200,00	200,47	46	9.221,62
26/09/2023	200,00	200,00	199,00	199,00	199,92	38	7.596,96
27/09/2023	200,00	200,00	199,00	199,00	199,46	54	10.770,84
28/09/2023	200,50	200,50	199,00	199,00	200,10	112	22.411,20
29/09/2023	202,00	202,00	200,02	200,02	201,88	17	3.431,96

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 %	
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%
jul-23	R\$ 186,99	0,26%	5,67	3,03%	R\$ 374,42	0,05%	1,51%
ago-23	R\$ 202,40	8,24%	0,90	0,44%	R\$ 374,15	-0,07%	0,24%
set-23	R\$ 200,02	-1,18%	0,90	0,45%	R\$ 374,43	0,08%	0,24%
Total últimos 12 meses		-3,86%		13,00%		-8,77%	5,47%

DI	
Ano	12,65%
Mensal	1,00%

Selic	
Ano	12,75%
Mensal	1,01%

IFIX	
12 meses	7,64%
No mês	0,20%

Balancete Patrimonial

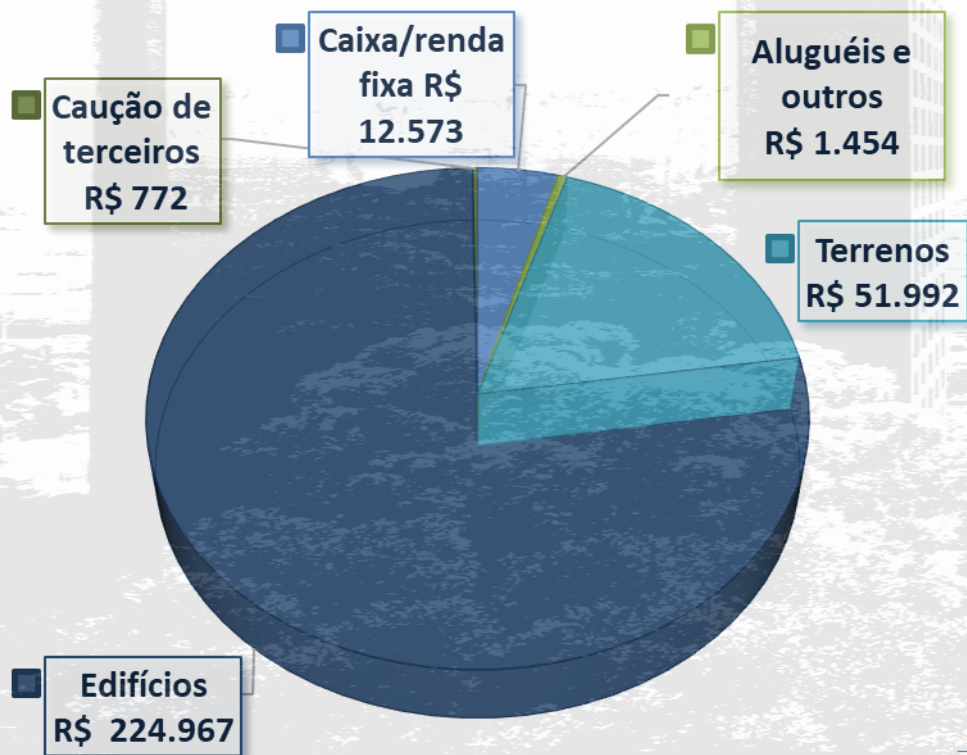


Valor da cota
patrimonial
R\$ 374,43



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 200,02

ATIVO em milhares de reais



R\$ 291.758

Passivo em milhares de reais

Contas a pagar por conta de obras	R\$ 8.406
Rendimentos a distribuir	R\$ 933
Caução de terceiros	R\$ 772
Outros valores a pagar	R\$ 724
Taxa de administração a pagar	R\$ 100

R\$ 10.935

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	291.758
Total Passivo R\$	-10.935
P.L R\$	280.823

Receita extraordinária: R\$ 900.000,00

Conforme mencionamos em diversas oportunidades, ao longo dos anos o Fundo vem realizando investimentos em melhorias, utilizando-se para tanto de recursos oriundos das receitas obtidas no âmbito do condomínio. No entanto, este ano, considerando o aumento substancial da vacância motivado pela devolução de áreas ocorridas no primeiro semestre, o que tem impacto no fluxo de caixa do Fundo, tanto pela redução da receita de locação como pelo aumento das despesas de condomínio e IPTU das unidades não locadas, estamos utilizando a parcela do saldo da conta de reserva não comprometida com os investimentos previstos para este segundo semestre, revertendo em benefício dos cotistas através da distribuição de rendimento. A política de investimentos será mantida, e os investimentos em melhorias serão retomados oportunamente, de acordo com a disponibilidade de caixa. A receita de R\$ 900.000,00 será diluída ao longo do período de agosto a dezembro/23 e comporá a base para distribuição do resultado do referido período.

Posição do caixa em setembro de 2023

	<u>Início do mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	12.887.666,35	5.041.405,04
Receita de aluguel	929.338,85	11.017.535,94
Receita de Aplicação Financeira	129.138,57	1.272.179,67
Receita extraordinária	-	900.000,00
Outras receitas operacionais	-	4.797.440,26
Receita de juros e multa	-	136.444,52
Receita com multa rescisória	-	1.505.718,54
Receita Total	1.058.477,42	19.629.318,93
Despesas de unidades não locadas	(580.976,16)	(5.634.244,56)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(86.105,88)	(420.157,62)
Taxa de administração	(57.614,40)	(869.872,70)
Despesas com taxas e tributos	(17.465,02)	(352.902,09)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(420,74)	(8.742,45)
Despesas de correção monetária	-	(203.250,55)
Despesas com manutenção e conservação	-	(176.043,88)
Despesa Total	(742.582,20)	(7.665.213,85)
Distribuição de rendimentos	(675.000,00)	(12.105.000,00)
IRRF sobre distribuição	(271,40)	18.713,63
Sub Total	12.528.290,17	4.919.223,75
Outros valores não operacionais	44.516,91	7.653.583,33
Saldo de caixa final dos períodos	12.572.807,08	12.572.807,08

Processos de Interesses do Fundo

Em 20/07/2023 o fundo recebeu, por decisão judicial, a importância de R\$ 526.238,09 referente à dívida da antiga locatária ocupante do 6º pavimento da Torre New York que entrou em falência e que devolveu o imóvel em 10/06/2020. Há ainda um saldo em aberto conforme tabela abaixo, parte controversa, referente a cobrança dos alugueres e encargos de um dos conjuntos relativo ao período posterior à falência da empresa. O saldo relativo a parte controversa está sendo discutido no bojo da Impugnação à relação de credores conforme processo 1068349-97.2021.8.26.0100.

<u>Valor da Dívida</u>							
<i>Imóvel</i>	<i>Descrição</i>	<i>Saldo anterior</i>	<i>Juros e correção</i>	<i>Provisão multa juros</i>	<i>Pagamento</i>	<i>Saldo Atual</i>	
6º pavimento	Aluguel	R\$ 398.124,67	R\$ 49.624,01	R\$ 45.327,45	R\$ (396.577,97)	R\$ 96.498,16	
	<u>IPTU/Condomínio</u>	<u>R\$ 132.081,32</u>	<u>R\$ 17.973,49</u>	<u>R\$ 23.331,15</u>	<u>R\$ (129.660,12)</u>	<u>R\$ 43.725,84</u>	
		R\$ 530.205,99	R\$ 67.597,50	R\$ 68.658,60	R\$ (526.238,09)	R\$ 140.224,00	

Da parcela recebida foram deduzidos os honorários advocatícios no valor R\$ 52.623,81 resultando no valor líquido de R\$ 473.614,28, representando um impacto de R\$ 0,63 por cota que incrementou o resultado de julho/23 e compôs a distribuição de rendimento paga em agosto/2023.

Tendo em vista a probabilidade remota de ganho do processo a importância de R\$ 140.224,00 foi provisionada para perda e devedores duvidosos no balanço do Fundo.

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>
9º pavimento	1.016	Saldo da dívida	R\$ 151.155,12	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 151.155,12
<u>9º pavimento</u>	<u>1.016</u>	<u>Aluguel postergado</u>	<u>R\$ 211.524,05</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ 211.524,05</u>
		* TOTAL	R\$ 362.679,17	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 362.679,17

O valor inicial da dívida era de R\$ 201.540,12 que, considerando as amortizações realizadas até ago/23, o saldo devedor corresponde a R\$ 151.155,12. 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, com vencimento da primeira parcela em setembro/2023. O valor de R\$ 211.524,05 refere-se a parcela postergada dos meses de janeiro a julho de 2023.

A locatária pagou as parcelas de R\$ 9.714,65 e R\$ 13.292,23 fora da data de vencimento, o pagamento deveria ter ocorrido em setembro/23, porém, foi pago somente em outubro/23.

Valor de Mercado dos Bens
Integrantes do Patrimônio do
Fundo – Posição set/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	Benfeitorias	Valor Parcial em	Ajuste ao Valor	Valor total em 2022
	laudo 2021		2022	Justo	
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 agridem 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 LEED

Agora , além da Certificação Well HSR, o Condomínio adquiriu a certificação LEED. 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