



RELATÓRIO GERENCIAL – NOVEMBRO 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 novembro tivemos 1 empresa visitando o empreendimento buscando áreas que vão de 3.000m² a 4.000m², entretanto, tal visita, até o momento, não se concretizou em proposta de locação.

A locatária ocupante do 5° e 6° pavimentos localizados na Torre Los Angeles perfazendo área de 2.031,44m² ainda não evoluiu com o processo de renovação, porém, considerando a possibilidade de expansão que depende da concretização de alguns negócios, a empresa está à espera da efetivação destes negócios bem como aguardando um retorno da matriz para definir se somente renovará a locação ou se será uma renovação com expansão de mais dois andares. A proposta de renovação permanece suspensa e referida decisão deve ficar para o início do próximo ano.

Apesar de não haver novas locações neste último mês, nossa expectativa continua positiva para o ativo, principalmente para o ano de 2024. Cabe lembrar que nos últimos onze 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. Ratificamos nossa visão de que a manutenção da política de investimento em melhorias e a continuidade das manutenções periódicas contribuirá para manutenção da excelente qualidade do ativo e de sua competitividade frente aos concorrentes locais.

Indenização por conta de obras

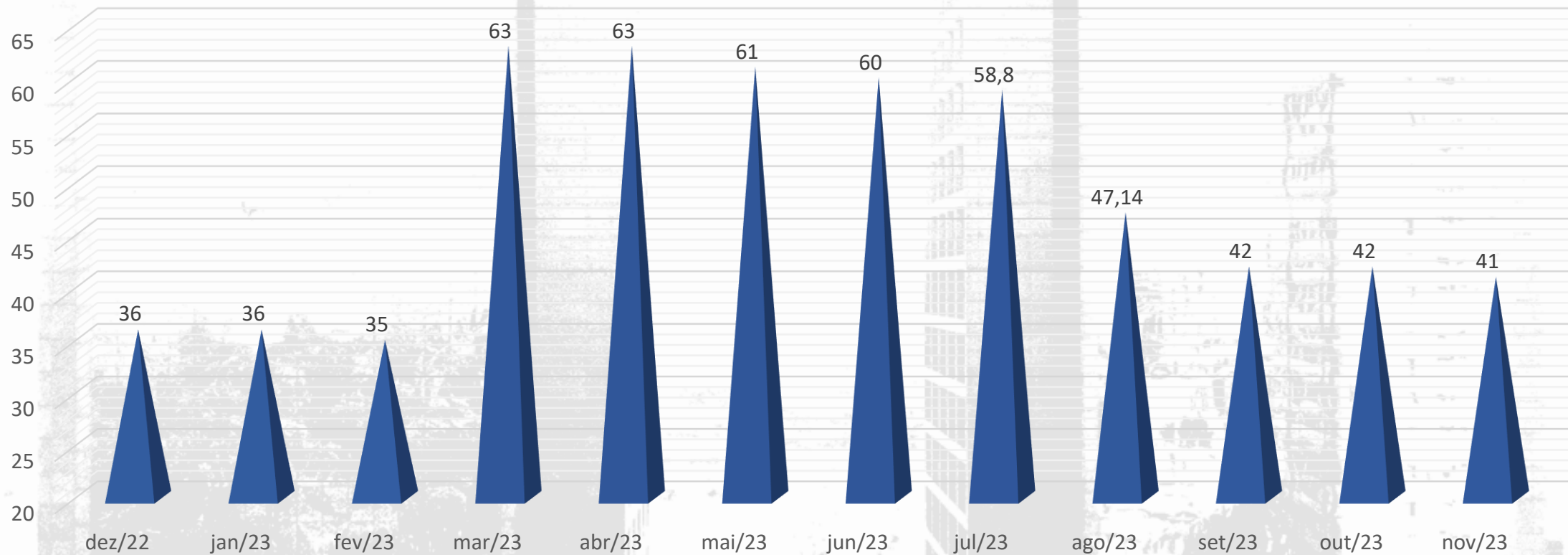
Conforme havíamos informado no relatório do mês de março, a locatária que ocupava 11.793,93m² devolveu os andares com todas as benfeitorias e, por esta razão, pagou uma indenização no valor R\$ 13.500.000,00 por conta das obras para reposição dos andares ao seu estado original, sendo que deste montante, 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\$ 5.357.838,88 foi vertido para a receita operacional o que possibilitou a distribuição de rendimento em junho/23 de R\$ 1,90 por cota, em agosto/23 no valor de R\$ 5,67 por cota e outubro/23 de R\$ 0,75/por cota. 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
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			7.118,63	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			14.736,53	14.736,53		
Área total do empreendimento			35.810,92	35.810,92		
Vacância:			41,15%	41,15%		
Ocupação			58,85%	58,85%		



Taxa de Vacância (últimos 12 meses)

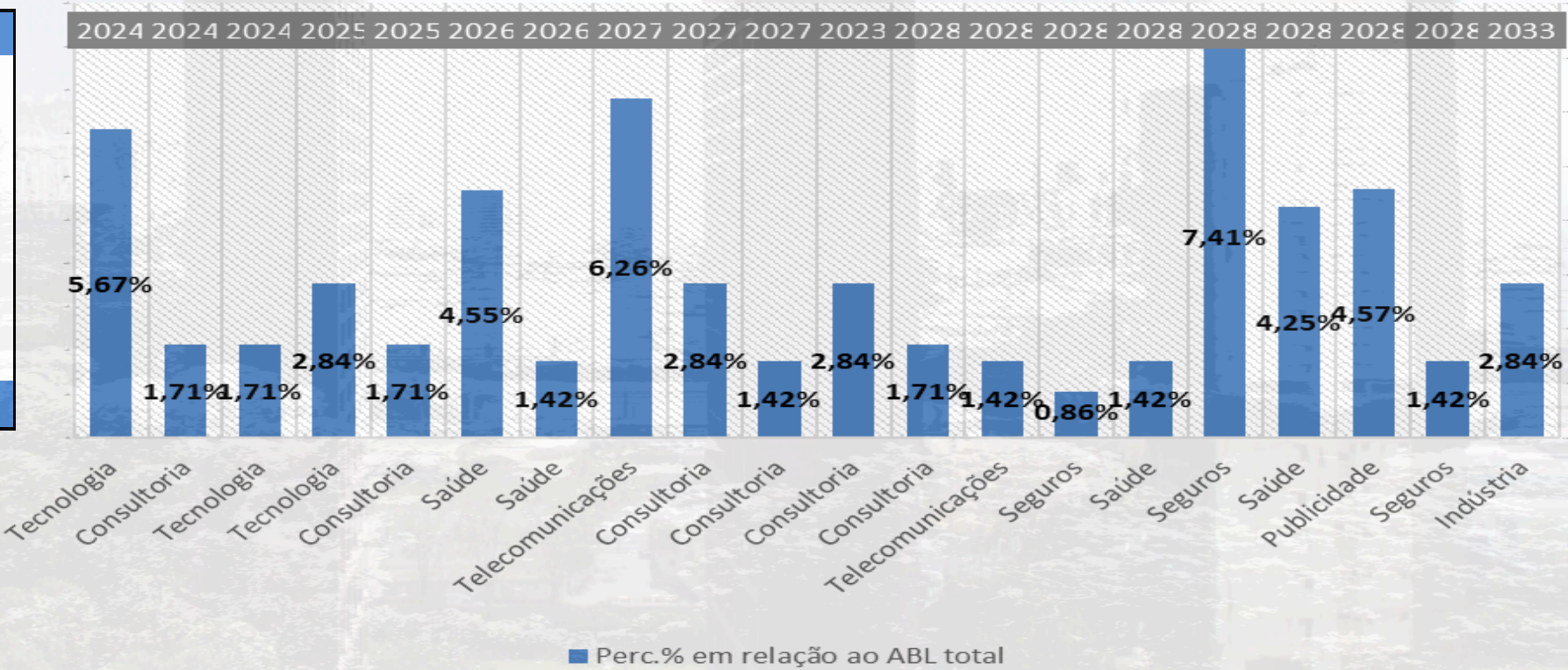


Ocupação total sobre o ABL

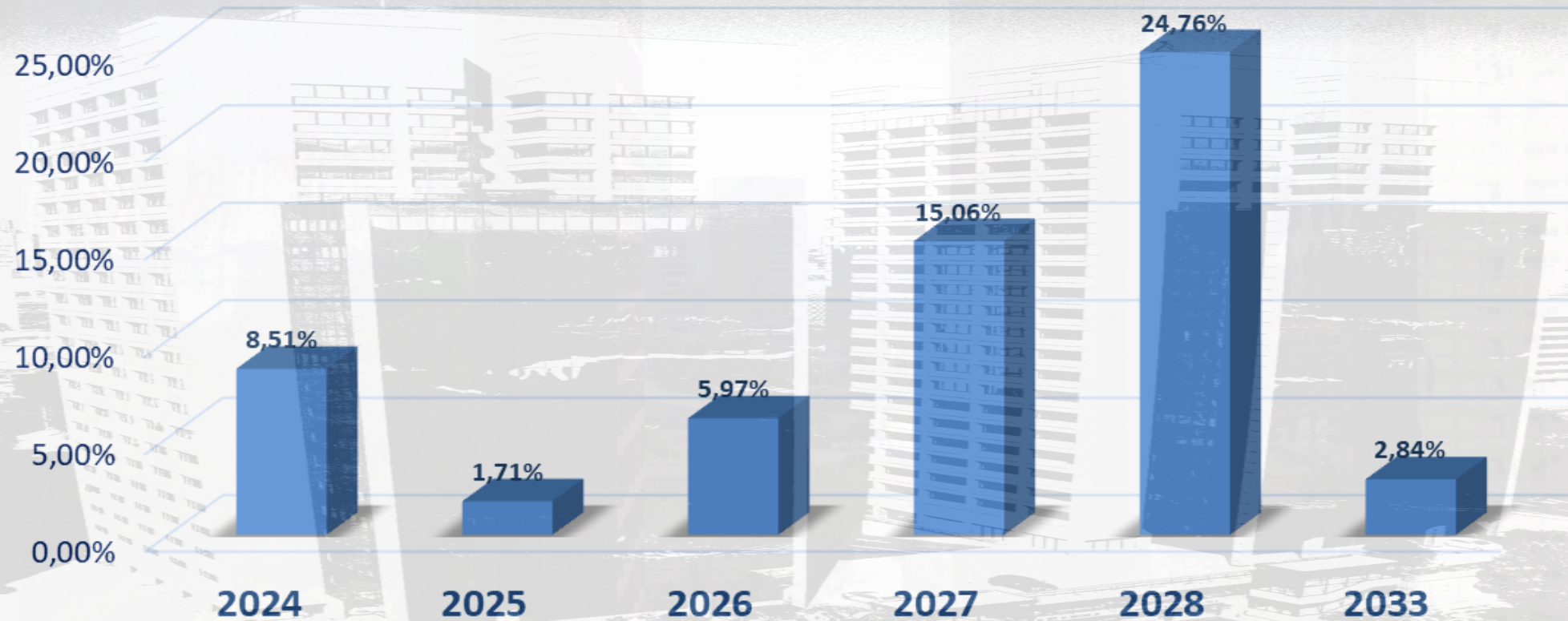
Quantidade de Locatários

Setor	Quantidade
Consultoria	6
Tecnologia	3
Telecomunicações	2
Saúde	4
Seguros	3
Publicidade	1
Indústria	1
TOTAL	20

Vencimento do Contrato



Cronograma Vencimento dos Contratos



Data base último dia de negociação ex-rendimento: 30/11/2023

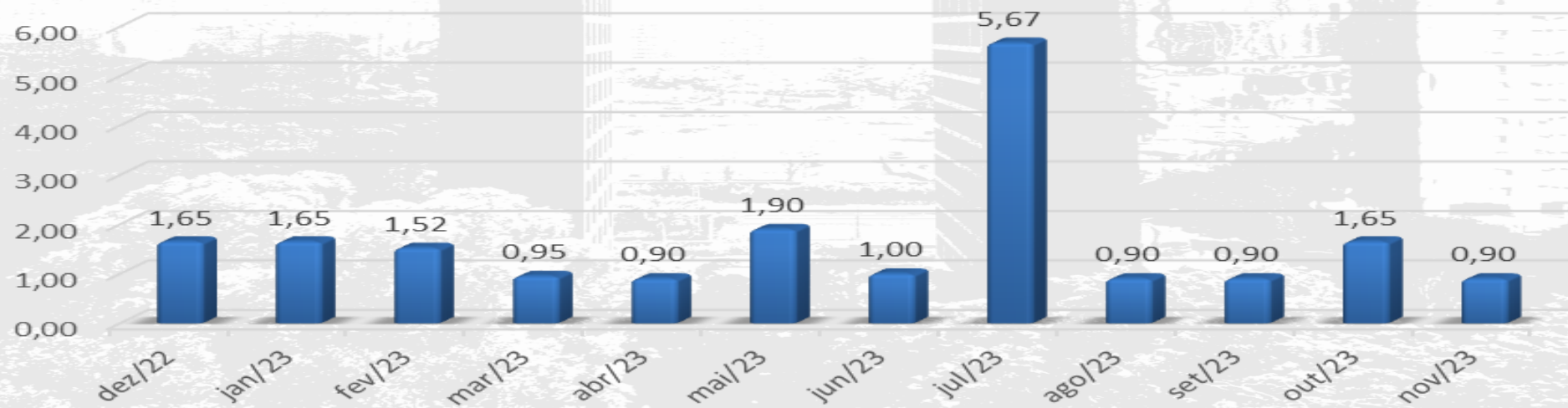
Data do Pagamento: 14/12/2023

Rendimento por cota: R\$ 0,90

Período de referência: novembro/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, julho e outubro 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\$
03/11/2023	197,99	198,00	197,99	198,00	197,99	5	989,95
06/11/2023	196,90	198,00	196,90	198,00	197,92	15	2.968,80
08/11/2023	191,05	192,00	190,00	190,00	191,06	40	7.642,40
10/11/2023	194,00	194,00	192,00	192,00	193,29	14	2.706,06
13/11/2023	195,00	195,00	190,00	190,00	191,28	213	40.742,64
14/11/2023	194,99	195,00	194,99	195,00	194,99	3	584,97
16/11/2023	194,99	195,00	193,01	195,00	194,98	111	21.642,78
17/11/2023	195,00	195,00	195,00	195,00	195,00	98	19.110,00
21/11/2023	195,00	200,00	195,00	200,00	198,52	162	32.160,24
22/11/2023	200,00	200,00	199,99	200,00	199,99	42	8.399,58
23/11/2023	200,00	203,39	200,00	203,39	202,95	105	21.309,75
24/11/2023	203,39	205,00	203,39	205,00	204,81	40	8.192,40
27/11/2023	205,00	205,00	205,00	205,00	205,00	35	7.175,00
28/11/2023	205,01	205,97	202,00	205,97	202,91	113	22.928,83
29/11/2023	205,00	205,97	205,00	205,97	205,32	3	615,96
30/11/2023	203,57	203,57	195,76	202,79	199,95	504	100.774,80

Rentabilidade

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas				Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
			Distribuição de R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	
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%
out-23	R\$ 198,00	-1,01%	1,65	0,83%	R\$ 374,23	-0,05%	0,44%
nov-23	R\$ 202,79	2,42%	0,90	0,44%	R\$ 374,18	-0,01%	0,24%
Total últimos 12 meses		2,43%		12,57%		-8,83%	5,35%

DI	
Ano	11,65%
Mensal	0,92%

Selic	
Ano	11,75%
Mensal	0,93%

IFIX	
12 meses	10,79%
No mês	0,66%

Balancete Patrimonial

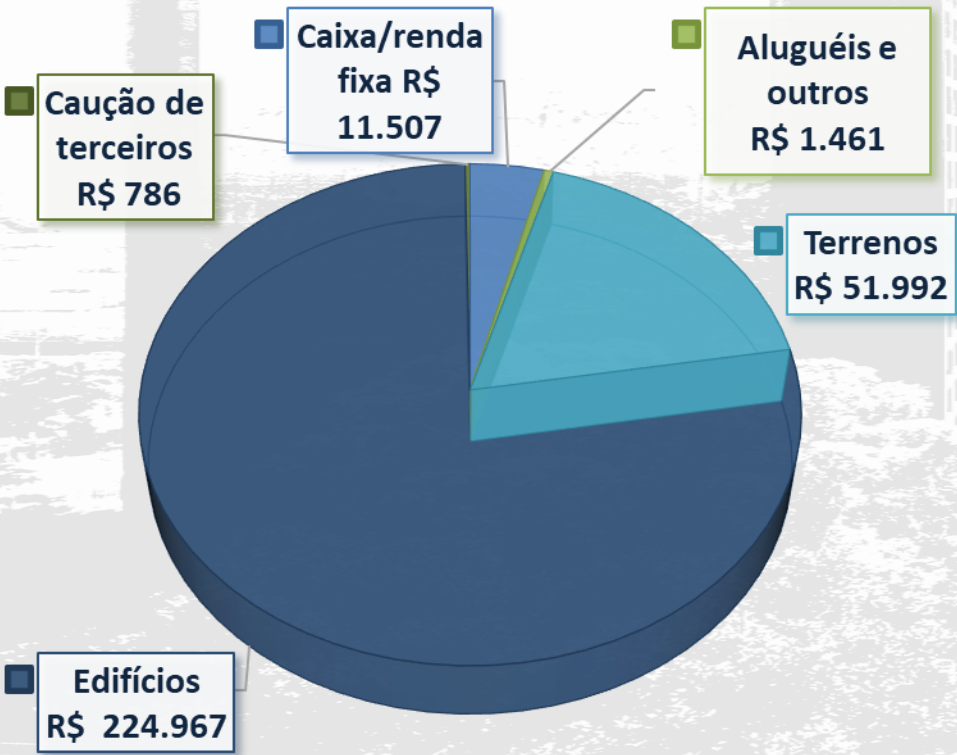


Valor da cota
patrimonial
R\$ 374,1782



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 202,79

ATIVO em milhares de reais



R\$ 290.713

Passivo em milhares de reais

Composição passivo circulante

Contas a pagar por conta de obras	R\$ 7.845
Rendimentos a distribuir	R\$ 936
Caução de terceiros	R\$ 786
Outros valores a pagar	R\$ 444
Taxa de administração a pagar	R\$ 68

R\$ 10.079

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	290.713
Total Passivo R\$	-10.079
P.L R\$	280.634

Posição do caixa em novembro de 2023

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.



	<u>Início do mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	12.372.065,54	5.041.405,04
Receita de aluguel	1.094.722,09	13.010.585,11
Receita de Aplicação Financeira	107.652,03	1.492.149,24
Outras receitas operacionais	-	5.357.838,88
Receita extraordinária	-	900.000,00
Receita de juros e multa	-	160.753,23
Receita com multa rescisória	-	1.505.718,54
Receita Total	<u>1.202.374,12</u>	<u>22.427.045,00</u>
Despesas de unidades não locadas	(530.498,72)	(6.542.323,12)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(141.461,55)	(643.903,92)
Taxa de administração	(79.361,22)	(1.032.398,73)
Despesas com taxas e tributos	(18.128,29)	(396.921,60)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.211,45)	(10.378,76)
Despesas de correção monetária	-	(203.250,55)
Despesas com manutenção e conservação	-	(176.043,88)
Despesa Total	<u>(770.661,23)</u>	<u>(9.005.220,56)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.237.500,00)</u>	<u>(14.017.500,00)</u>
IRRF sobre distribuição	<u>1.475,10</u>	<u>20.985,23</u>
Sub Total	11.567.753,53	4.466.714,71
Outros valores não operacionais	(61.225,63)	7.039.813,19
Saldo de caixa final dos períodos	11.506.527,90	11.506.527,90

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.

Valor da Dívida								
Imóvel	Descrição	Saldo anterior		Juros e correção		Provisão multa juros	Pagamento	Saldo Atual
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\$</u>	<u>132.081,32</u>	<u>R\$</u>	<u>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\$ 134.360,12	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.397,50)	R\$ 125.962,62
<u>9º pavimento</u>	<u>1.016</u>	<u>Aluguel postergado</u>	<u>R\$ 187.305,15</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ (12.109,45)</u>	<u>R\$ 175.195,70</u>
		* TOTAL	R\$ 321.665,27	R\$ -	R\$ -	R\$ (20.506,95)	R\$ 301.158,32

O valor inicial da dívida era de R\$ 201.540,12 que, considerando as amortizações realizadas até nov/23, o saldo devedor corresponde a R\$ 125.962,62. 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. Considerando os pagamentos realizados até nov/23 o saldo da dívida a pagar é de R\$ 175.195,70.

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