Global Apartamentos

Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 40.886.521/0001-02

Objetivo do Fundo:
Aquisição de unidades residenciais que possibilitem a geração de renda mensal de locação, através de operadores profissionais específicos para cada perfil de apartamento.

Data de Início:
01/03/2021

Gestor:
FL2 Partners Gestora de Recursos Ltda.

Administrador:
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

Patrimônio Líquido
BRL 82.510.169,83

Valor dos Ativos
BRL 131.128.275,23

Área Locável
8.826,78 m2

Taxas:
Gestor: 0,75% a.a do Valor dos Ativos
Administrador: 0,25% a.a do Patrimônio Líquido

Performance:
12% do que superar IPCA+7%
15% do que superar IPCA+12%
20% do que superar IPCA+25%

1. Nota do Gestor

O Fundo passou para uma estrutura de gestão /administração mais enxuta no mês anterior, com a supressão da figura do Consultor Imobiliário, que passou a ser o Gestor. No mês de abril, o Fundo já operou em critério caixa com essa nova estrutura.

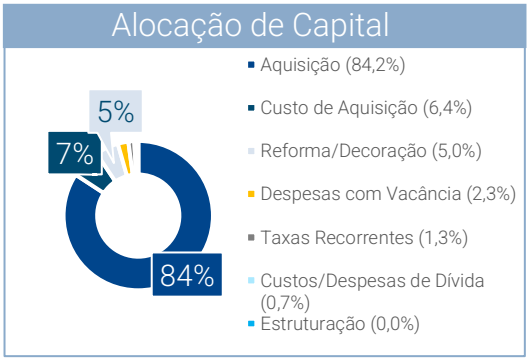
A evolução da ocupação financeira dos ativos entregues (Nun Vila Nova e NYC Berrini) se manteve em linha com os prazos de cada contrato. Com o caixa de maio-22 (referente à competência de abril-22) atingiremos o nível de receita necessário para cobrir tanto os valores de juros quanto o índice de cobertura do serviço da dívida – *covenant* que passará a ser contabilizado em julho-22.

O focos do Gestor são (I) garantir a finalização com qualidade da obra e da montagem das unidades do Parque Jockey, (II) o acompanhamento dos *covenants* e obrigações da dívida e, (III) a busca de novas oportunidades de aquisição.

2. Chamada de Capital

O Global Apartamentos tem uma previsão inicial de exposição de BRL 80 mm. Até 30/04/2022, BRL 69,4 mm foram aportados, conforme tabela ao lado. Abaixo, encontra-se a alocação percentual do capital aportado.

Data	Valor
18/03/2021	1.600.000
14/04/2021	1.450.000
14/05/2021	1.400.000
11/06/2021	1.750.000
02/07/2021	12.000.000
20/07/2021	37.500.000
16/08/2021	3.000.000
22/09/2021	1.300.000
15/08/2021	2.000.000
18/11/2021	1.600.000
17/12/2021	1.400.000
19/01/2022	1.400.000
18/02/2022	1.000.000
16/03/2022	1.000.000
07/04/2022	1.000.000
Total	69.400.000



Global Apartamentos

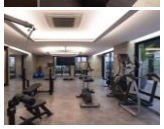
Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 40.886.521/0001-02

3. Projetos

1. NUN VILA NOVA







Apartamentos Decorados



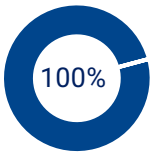

O ativo Nun Vila Nova foi adquirido em julho-21, localiza-se em uma das regiões mais *premium* de São Paulo – Vila Nova Conceição. O prédio fica a 700 metros da Av. Faria Lima e é rodeado pelos maiores prédios corporativos da América Latina.

58	2,449	*Studios* e 1D	39 a 52
Unid.	ABL	Tipo de Unidade	Tamanho das unidades m²

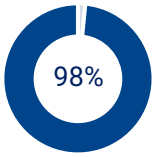
O ativo é considerado *outperformer*. A avaliação feita pela Cushman & Wakefield mostrou 18,3% de valorização em relação ao investimento.

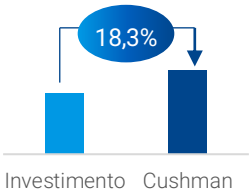
O ativo encontra-se 100% locado – com ocupação financeira de 98% - devido ao período de carência e descontos, que termina em maio-22.

Ocup. Física

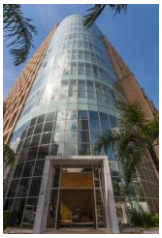


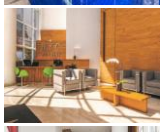
Ocup. Financeira





2. NYC BERRINI







Apartamentos Decorados




O ativo NYC Berrini também foi adquirido em julho-21. Localiza-se à 300 metros da Av. Berrini, o que dá acesso tanto ao público empresarial quanto ao público dos grandes eventos da cidade.

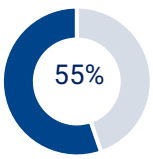
76	4,421	1D e 2D	39 a 131
Unid.	ABL	Tipo de Unidade	Tamanho das unidades m²

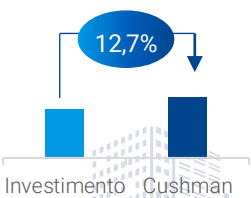
O ativo também é considerado *outperformer*. A avaliação feita pela Cushman & Wakefield mostrou 12,7% de valorização em relação ao investimento na propriedade. O prédio encontra-se 100% locado. A ocupação financeira está em 55% - devido ao período de carência e descontos, que termina em julho-22.

Ocup. Física



Ocup. Financeira





3. Projetos [Cont.]

3. PARQUE JOCKEY







Apartamentos Decorados





O ativo Parque Jockey foi adquirido em março-21 e está sendo pago em parcelas até sua entrega. Localiza-se em frente ao Club Jockey de São Paulo, muito próximo ao eixo Faria Lima.

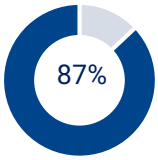
50	1,956	1D e 2D	37 a 76
Unid.	ABL	Tipo de Unidade	Tamanho das unidades m²

A avaliação feita pela Cushman & Wakefield (sem a decoração) mostrou 22,4% de valorização em relação à aquisição mais o custo de aquisição.

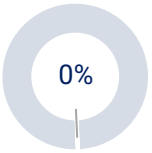
O ativo está em construção com previsão de entrega da obra estimada para setembro-22.

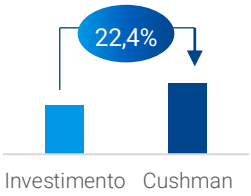
Operadores de locação profissional já demonstraram interesse na locação das unidades.

Evolução Obra



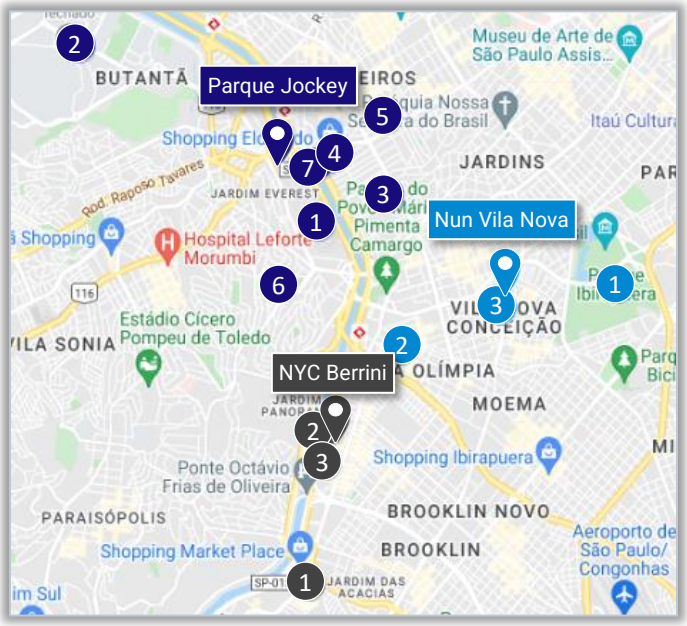
Evolução Decoração





4. Distribuição Geográfica do Fundo

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS



Parque Jockey

1. Jockey Clube de São Paulo
2. USP
3. Shopping Iguatemi
4. Shopping Eldorado
5. Rua dos Pinheiros
6. Parque Alfredo Volpi
7. Eldorado Business Tower

Nun Vila Nova

1. Parque Ibirapuera
2. Shopping Vila Olímpia
3. Hospital São Luiz

NYC Berrini

1. Morumbi Shopping
2. Estação Berrini
3. D&D Shopping

5. Documentos do Fundo

Os botões abaixo são clicáveis e apresentam o link para as páginas de documento do fundo, do gestor do fundo e do administrador do fundo, respectivamente.

Fundo

GLOBAL APARTAMENTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 40.886.521/0001-02

Gestor

FL2 Partners Gestora de Recursos Ltda.
CNPJ: 34.771.772/0001-49
Rua Tabapuã 1123, Conj. 185
São Paulo – SP – 04533-014

Autorregulação ANBIMA
ADESÃO PROVISÓRIA
Gestão de Recursos

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42
R. Iguatemi, 151 - Itaim Bibi,
São Paulo - SP, 01451-011

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Disclaimer: Esse material tem caráter meramente informativo e não deve ser considerado, em nenhuma hipótese, recomendação ou aconselhamento sobre investimentos. Os Fundos de investimento utilizam estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura A rentabilidade é líquida de taxas de administração e performance. As informações aqui constantes estão em consonância com o respectivo Regulamento do Fundo, porém não o substitui. É recomendada a leitura do Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e seus respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco.