



*RELATÓRIO GERENCIAL – JUNHO 2022*

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

# 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:

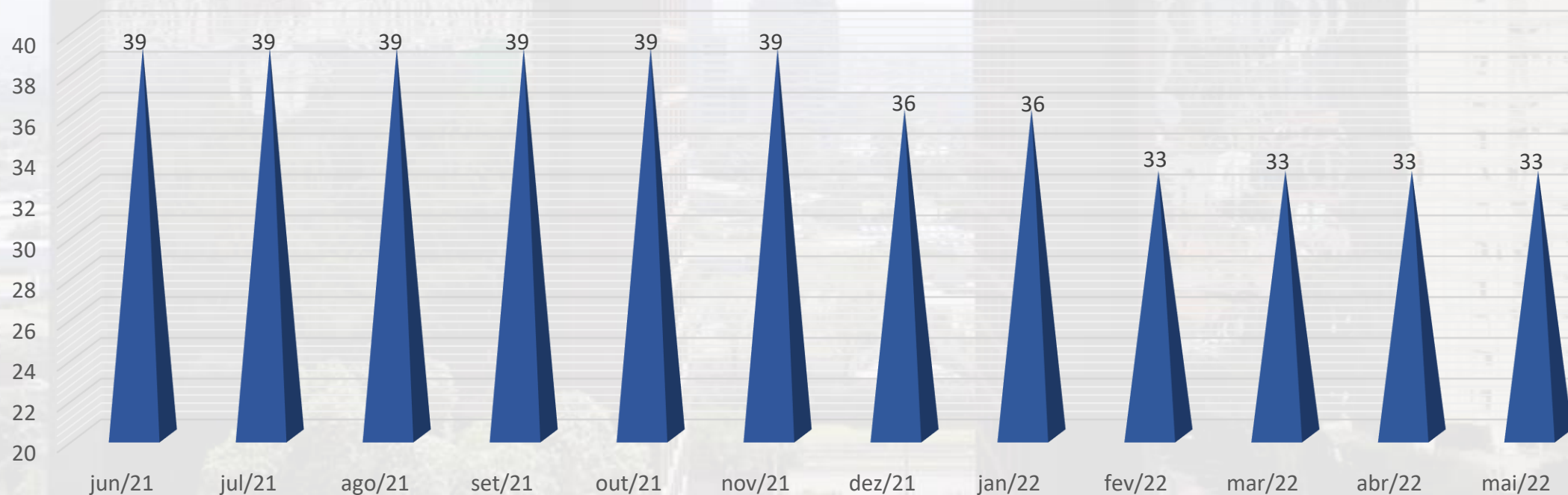
- Qualidade do ar e água
- Redução da contaminação dos ambientes por contaminantes através de protocolos de mitigação do COVID, umidade, mofo e Legionella
- Ambiente interno e externo livre de fumo
- Atendimento da legislação brasileira e normas americanas para a renovação do ar de ambientes internos
- 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"

# Processo de comercialização

Em junho tivemos visitas de 4 empresas ineteressadas em áreas de 500/m<sup>2</sup> até 6.000/m<sup>2</sup>.

As visitas realizadas resultaram em duas propostas de comercialização, sendo uma proposta, correspondente a área de 507,86m<sup>2</sup> localizado na metade do 7º pavimento, as bases comerciais já foram superadas, restando agora a discussão relativa a minuta do contrato, a outra proposta, para locação de 6.000m<sup>2</sup>, encontra-se em fase inicial de negociação.

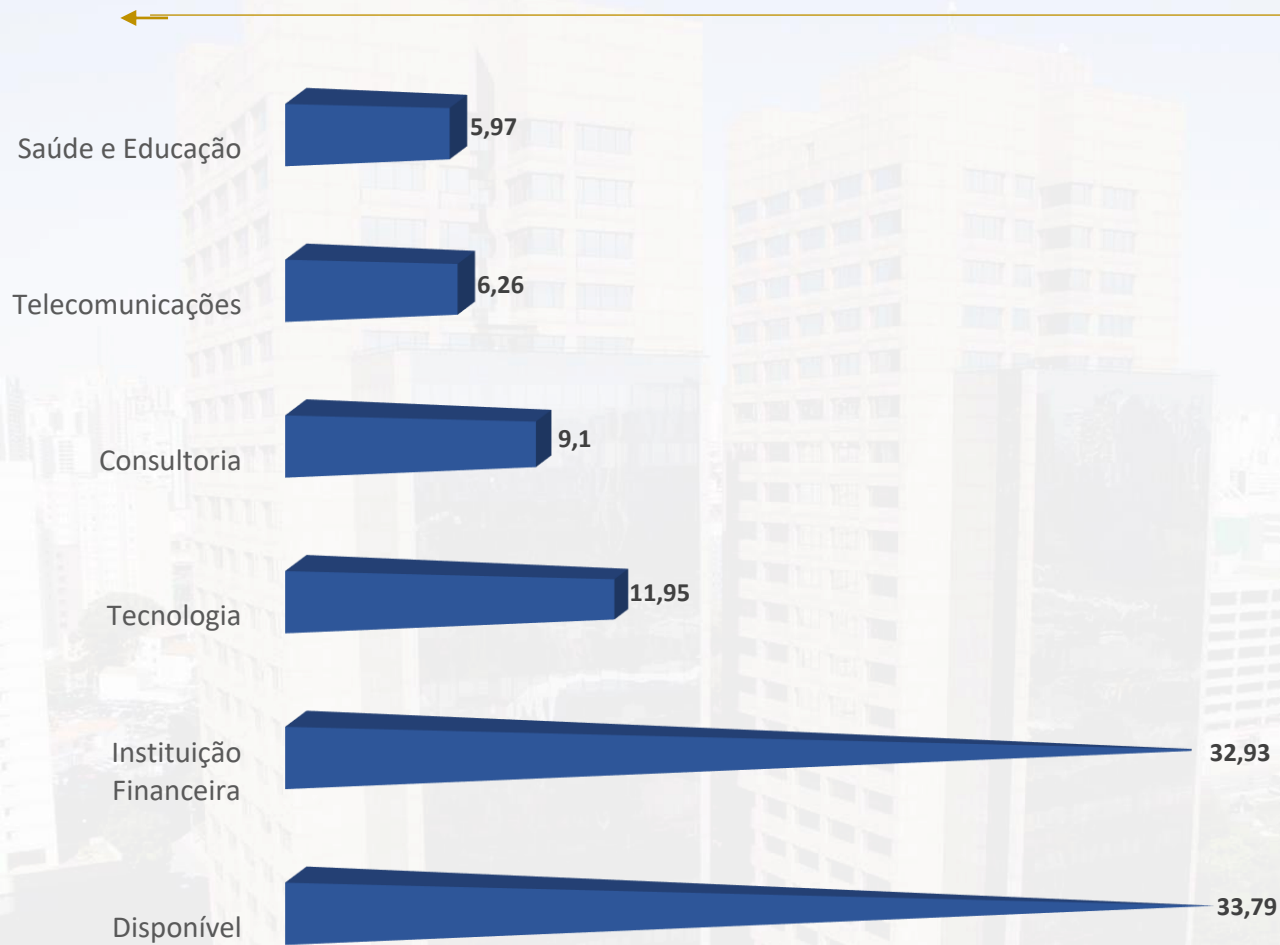
Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



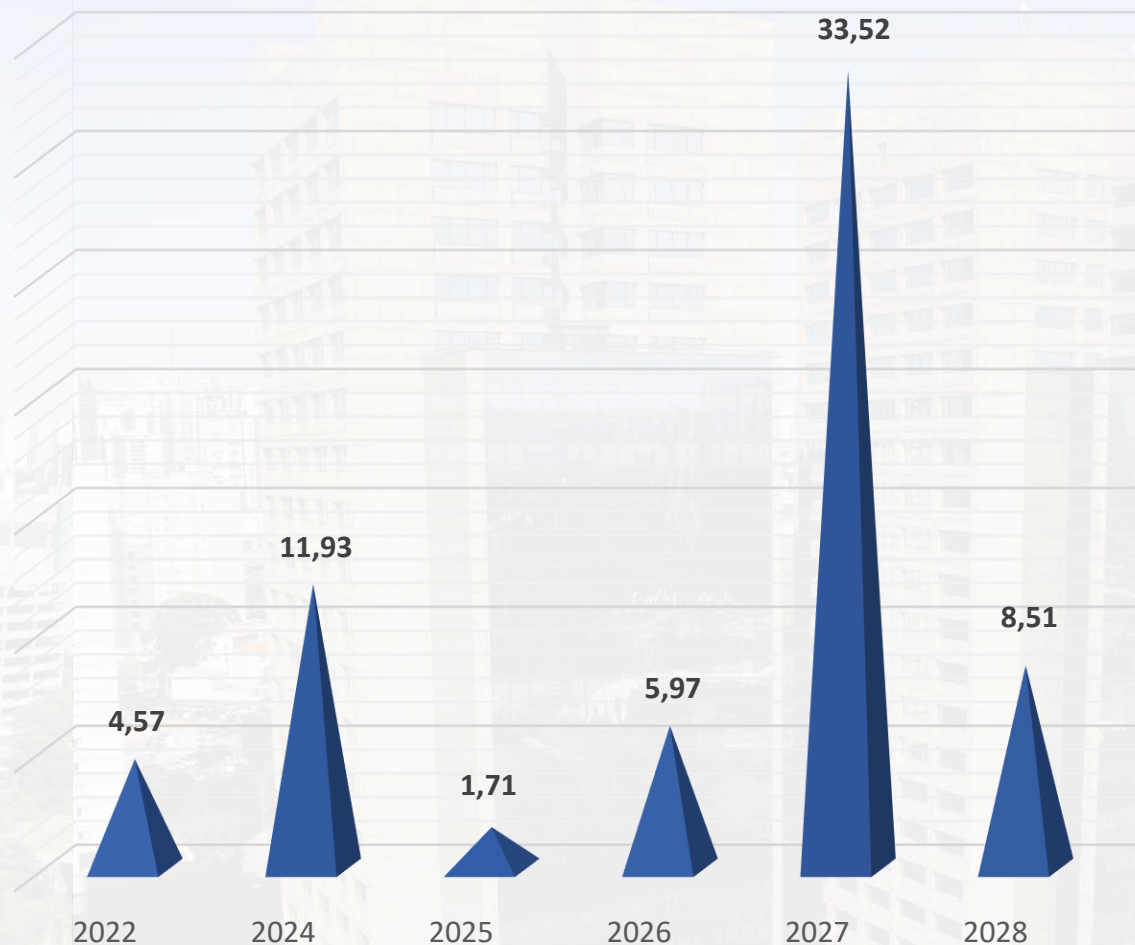
# Taxa de vacância

| Conjunto                            | Andar     | Área     | Disponibilidade atual<br>(vacância efetiva) | Disponibilidade futura | Data de Rescisão/locação |
|-------------------------------------|-----------|----------|---------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b><u>Torre New York - NY</u></b>   |           |          |                                             |                        |                          |
| 42                                  | 4º        | 507,86   | 507,86                                      | 507,86                 | Disponível               |
| 51 E 52                             | 5º        | 1015,72  | 1015,72                                     | 1.015,72               | Disponível               |
| 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               |
| 171 e 172                           | 17º       | 612,87   | 612,87                                      | 612,87                 | Disponível               |
| 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   | <u>612,87</u>                               | <u>612,87</u>          | Disponível               |
| <b>Área total disponível - NY</b>   |           |          | <b>6.006,50</b>                             | <b>6.006,50</b>        |                          |
| <b><u>Torre Los Angeles- LA</u></b> |           |          |                                             |                        |                          |
|                                     | -         | -        | -                                           | -                      | -                        |
| 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               |
| 71 e 72                             | 7º        | 1.015,72 | 1.015,72                                    | 1.015,72               | 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 | 0,00                                        | 1.636,75               | 06/10/2022               |
| <b>Área total disponível - LA</b>   |           |          | <b><u>6.094,32</u></b>                      | <b><u>7.731,07</u></b> |                          |
| <b>Área Total para Locação</b>      |           |          | <b>12.100,82</b>                            | <b>13.737,57</b>       |                          |
| <b>Área total do empreendimento</b> |           |          | <b>35.810,92</b>                            | <b>35.810,92</b>       |                          |
| <b><u>Vacância:</u></b>             |           |          | <b><u>33,79%</u></b>                        | <b><u>38,36%</u></b>   | -                        |
| <b><u>Ocupação</u></b>              |           |          | <b><u>66,21%</u></b>                        | <b><u>61,64%</u></b>   | -                        |

**Percentual de Ocupação %  
(por segmento)**



**Cronograma Vencimentos de Contratos %**



# Balancete Patrimonial

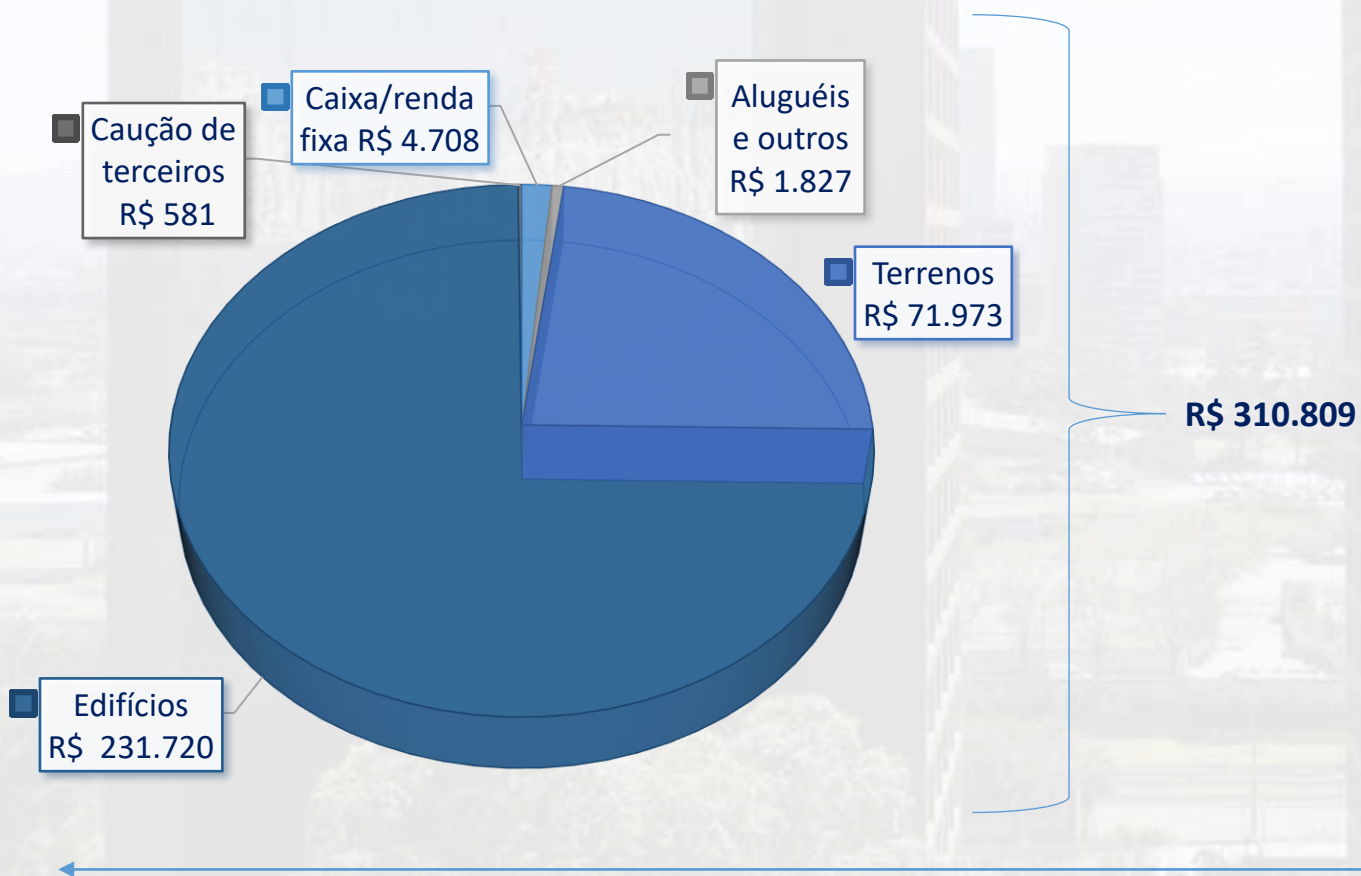


Valor da cota  
patrimonial  
R\$ 410,10



Valor da cota de mercado  
De fechamento R\$ 197,06

## ATIVO em milhares de reais



## Passivo em milhares de reais

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Rendimentos a distribuir      | R\$ 1.438 |
| Contas a pagar                | R\$ 1.125 |
| Caução de terceiros           | R\$ 581   |
| Taxa de administração a pagar | R\$ 86    |
| Outros valores a pagar        | R\$ 1     |

R\$ 3.231

## Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Total Ativo R\$   | 310.809        |
| Total Passivo R\$ | <u>-3.231</u>  |
| <b>P.L R\$</b>    | <b>307.578</b> |

# Cotas negociadas

| Pregão     | PreAbe | PreMax | PreMin | PreFec | PreMed | Quantidade negociada | Volume R\$ |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|------------|
| 01/06/2022 | 211,01 | 219,25 | 209,01 | 209,01 | 211,30 | 119                  | 25.144,70  |
| 02/06/2022 | 200,02 | 205,00 | 199,02 | 199,91 | 201,56 | 210                  | 42.327,60  |
| 03/06/2022 | 200,01 | 209,95 | 199,91 | 199,91 | 200,40 | 234                  | 46.893,60  |
| 06/06/2022 | 200,00 | 200,00 | 199,93 | 199,93 | 199,99 | 225                  | 44.997,75  |
| 07/06/2022 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 25                   | 5.000,00   |
| 10/06/2022 | 201,00 | 201,00 | 199,94 | 199,94 | 200,23 | 30                   | 6.006,90   |
| 13/06/2022 | 199,91 | 199,94 | 199,91 | 199,94 | 199,91 | 48                   | 9.595,68   |
| 14/06/2022 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 12                   | 2.400,00   |
| 15/06/2022 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 26                   | 5.200,00   |
| 17/06/2022 | 200,00 | 200,00 | 199,00 | 199,00 | 199,65 | 19                   | 3.793,35   |
| 20/06/2022 | 201,00 | 201,00 | 198,00 | 198,00 | 199,53 | 43                   | 8.579,79   |
| 21/06/2022 | 199,48 | 199,48 | 199,48 | 199,48 | 199,48 | 18                   | 3.590,64   |
| 22/06/2022 | 199,48 | 199,48 | 199,00 | 199,00 | 198,08 | 47                   | 9.309,76   |
| 23/06/2022 | 199,00 | 199,28 | 195,00 | 195,01 | 197,21 | 50                   | 9.860,50   |
| 24/06/2022 | 195,03 | 199,26 | 195,02 | 198,00 | 196,31 | 52                   | 10.208,12  |
| 27/06/2022 | 199,28 | 199,28 | 195,16 | 198,69 | 197,67 | 87                   | 17.197,29  |
| 28/06/2022 | 195,12 | 196,00 | 195,11 | 195,12 | 195,26 | 64                   | 12.496,64  |
| 29/06/2022 | 197,78 | 197,99 | 179,00 | 197,99 | 184,55 | 974                  | 179.751,70 |
| 30/06/2022 | 199,17 | 199,17 | 196,99 | 197,06 | 198,19 | 26                   | 5.152,94   |

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/06/2022

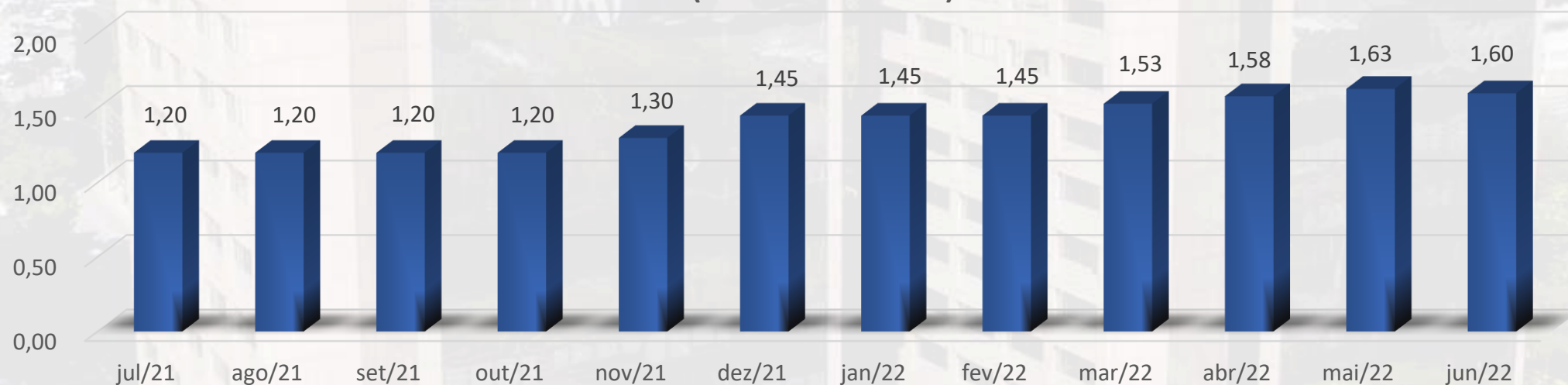
Data do Pagamento: 14/07/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,60

Período de referência: Junho/22.

*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)



# Rentabilidade

| Rentabilidade das Cotas |                             |                |                                      |                                          |                           |               |                                         |
|-------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Mês / Ano               | Valor da Cota de Fechamento | Variação %     | Distribuição de Rendimento R\$/cota) | Dividend Yield (distrib/cota fechamento) | Valor da Cota Patrimonial | Variação %    | Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial |
| jul-21                  | R\$ 243,21                  | -9,91%         | 1,20                                 | 0,49%                                    | R\$ 447,91                | 0,01%         | 0,27%                                   |
| ago-21                  | R\$ 246,59                  | 1,39%          | 1,20                                 | 0,49%                                    | R\$ 447,91                | 0,00%         | 0,27%                                   |
| set-21                  | R\$ 219,01                  | -11,18%        | 1,20                                 | 0,55%                                    | R\$ 448,03                | 0,03%         | 0,27%                                   |
| out-21                  | R\$ 200,00                  | -8,68%         | 1,20                                 | 0,60%                                    | R\$ 448,20                | 0,04%         | 0,27%                                   |
| nov-21                  | R\$ 205,93                  | 2,97%          | 1,30                                 | 0,63%                                    | R\$ 448,30                | 0,02%         | 0,29%                                   |
| dez-21                  | R\$ 210,10                  | 2,02%          | 1,45                                 | 0,69%                                    | R\$ 409,33                | -8,69%        | 0,35%                                   |
| jan-22                  | R\$ 217,00                  | 3,28%          | 1,45                                 | 0,67%                                    | R\$ 409,60                | 0,06%         | 0,35%                                   |
| 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%                                   |
| <b>Total últimos 12</b> |                             | <b>-27,00%</b> |                                      | <b>8,06%</b>                             |                           | <b>-8,43%</b> | <b>4,04%</b>                            |
|                         |                             |                |                                      |                                          |                           |               |                                         |
|                         | DI                          |                |                                      | Selic                                    |                           |               | IFIX                                    |
| Ano                     | 13,15%                      |                | Ano                                  | 13,25%                                   |                           | 12 meses      | 1,48%                                   |
| Mensal                  | 1,08%                       |                | Mensal                               | 1,09%                                    |                           | No mês        | -0,88%                                  |

# Posição de caixa em 30 de junho de 2022

|                                                | Início do mês                | Acumulado no ano             |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Saldo de caixa início dos períodos</b>      | <b>4.777.410,04</b>          | <b>4.283.951,10</b>          |
| Receita de aluguel                             | 1.644.680,78                 | 9.962.183,01                 |
| Receita de Aplicação Financeira                | 51.088,49                    | 238.101,23                   |
| <b>Receita Total</b>                           | <b><u>1.695.769,27</u></b>   | <b><u>10.200.284,24</u></b>  |
| Despesas de unidades não locadas               | (397.189,27)                 | (2.267.658,36)               |
| Taxa de administração                          | (85.872,97)                  | (510.691,85)                 |
| Despesas de taxas e tributárias                | (13.592,00)                  | (135.771,58)                 |
| Despesas de serviços técnicos e especializados | (11.607,47)                  | (59.540,29)                  |
| Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)        | (313,03)                     | (3.335,59)                   |
| <b>Despesa Total</b>                           | <b><u>(508.574,74)</u></b>   | <b><u>(2.976.997,67)</u></b> |
| <b>Distribuição de rendimentos</b>             | <b><u>(1.220.274,02)</u></b> | <b><u>(6.797.400,06)</u></b> |
| <b>Sub Total</b>                               | <b>4.744.330,55</b>          | <b>4.709.837,61</b>          |
| Investimentos                                  | -                            |                              |
| Outros valores não operacionais                | (36.081,65)                  | (1.588,71)                   |
| <b>Saldo de caixa final dos períodos</b>       | <b>4.708.248,90</b>          | <b>4.708.248,90</b>          |

# 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         |
| <b>TOTAL</b>     |            | <b>R\$ 530.205,99</b> | <b>R\$ 67.597,50</b> | <b>-</b>  | <b>R\$ 597.803,49</b> |

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, resta agora, aguardar a publicação da relação parcial dos credores para que o jurídico possa impugnar o valor do crédito junto ao juízo competente.

Valor de Mercado  
dos Bens  
Integrantes do  
Patrimônio do  
Fundo – Posição  
junho/22

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 303.693.077,00 - base dezembro de 2021.

| LAUDO DE AVALIAÇÃO – 2021 |                                      |                                |                                          |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| Imóveis                   | Valor de mercado<br>laudo 2020 (R\$) | Ajuste ao Valor Justo<br>(R\$) | Valor de Mercado cf.<br>Laudo 2021 (R\$) |
| Terreno                   | 131.742.990,00                       | -59.769.853,06                 | 71.973.136,94                            |
| Edifício New York         | 100.663.505,00                       | 17.013.566,63                  | 117.677.071,63                           |
| Edifício Los Angeles      | 100.663.505,00                       | 13.379.363,43                  | 114.042.868,43                           |
| TOTAL                     | 333.070.000,00                       | -29.376.923,00                 | 303.693.077,00                           |
| Resultado por cota        | 444,09                               | -39,17                         | 404,92                                   |

# Metodologia e demais Premissas Adotadas para determinação do Valor Justo do Ativo

## 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.

## 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.

# 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      |