

*RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 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



## 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	Data de Rescisão/locação
<b>Torre New York - NY</b>						
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	-	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
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
121 e 122	12º	1.015,72	1.015,72	-	Locação	01/05/2023
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
181 e 182	18º	612,87	612,87	612,87	-	Disponível
191	19º	306,43	306,43	-	Locação	01/06/2023
192	19º	306,44	306,44	306,44	-	Disponível
201 e 202	20º	612,87	612,87	612,87	-	Disponível
<b>Área total disponível - NY</b>			<b>13.632,56</b>	<b>12.310,41</b>		
<b>Torre Los Angeles- LA</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
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
<b>Área total disponível - LA</b>			<b>9.254,65</b>	<b>9.254,65</b>		
<b>Área Total para Locação</b>			<b>22.887,21</b>	<b>21.565,06</b>		
<b>Área total do empreendimento</b>			<b>35.810,92</b>	<b>35.810,92</b>		
<b>Vacância:</b>			<b>63,91%</b>	<b>60,22%</b>		
<b>Ocupação</b>			<b>36,09%</b>	<b>39,78%</b>		

### Indenização por conta de obras

Conforme havíamos informado no relatório do mês de março, a locatária que ocupava 11.793,93m<sup>2</sup> 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\$ 1.162.000,00 serão utilizados para obras em um dos andares devolvido sem benfeitorias. Na oportunidade também informamos que o saldo remanescente permanecerá 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, conseqüentemente, parte do saldo da indenização, no valor de R\$ 871.000,00, será vertida para receita operacional do Fundo e comporá a base de cálculo da distribuição de rendimento do mês de maio de 2023, isto porque, com as novas locações ficou pactuado 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\$ 12.629.000,00, sendo que R\$ 1.162.000,00 já estão comprometidos com as obras de reposição e o saldo remanescente no valor de R\$ 11.467.000,00 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.

### Processo de locação de imóveis

Em abril tivemos visitas de seis empresas distintas buscando áreas que vão de 300m<sup>2</sup> a 3.000m<sup>2</sup>.

Concluimos a locação dos seguintes pavimentos:

- 12º pavimento da Torre New York com área de 1.015,72m<sup>2</sup>. O contrato possui prazo de 10 anos com início de vigência em 01/05/2023;e
- Conjunto 191 do 19º pavimento da Torre New York (metade do andar) com área de 306,43m<sup>2</sup>. O contrato possui prazo de 5 anos com início em 01/06/2023.

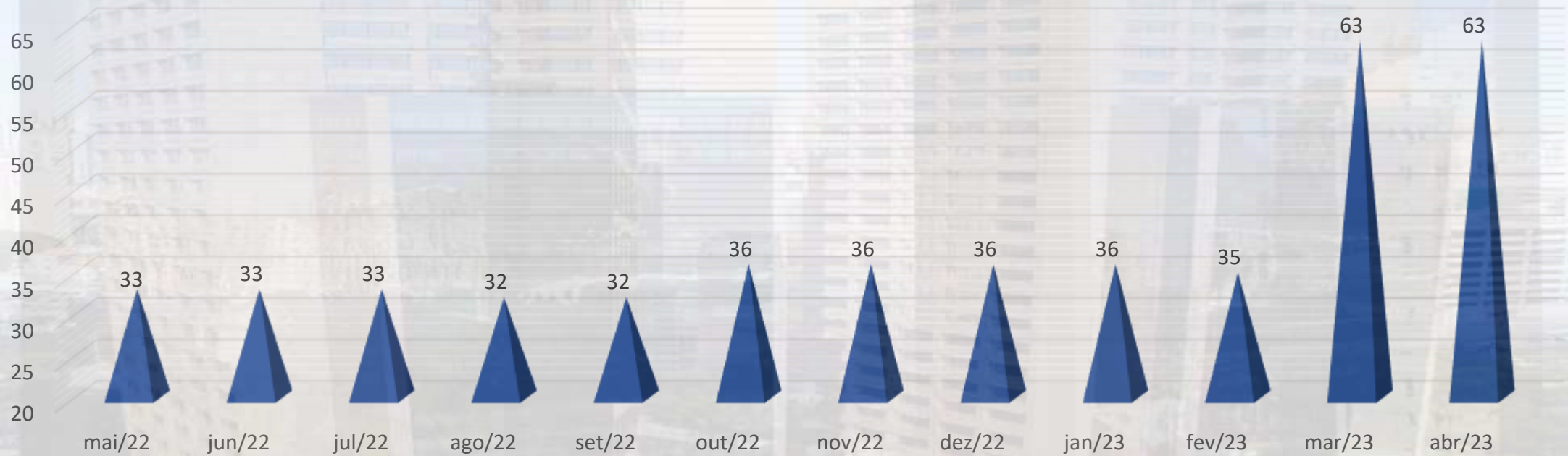
O incremento no fluxo de caixa por cota será o seguinte forma:

- impacto médio no ano de 2023 será de R\$ 0,07/por cota; e
- Impacto médio no ano de 2024 será de R\$ 0,12/ por cota.

As áreas locadas representam 3,69% da ABL do empreendimento e 7,98% da receita de locação bruta atual. Em maio a vacância será reduzida passando de 63,91% para 61,08% e partir de junho será reduzida de 61,08% para 60,22%.

Além da locação e negociação citadas, iniciamos negociação com empresa interessada na locação de 3.000m<sup>2</sup> o que corresponde a 3 andares. A proposta comercial está em fase inicial de negociação.

### Taxa de Vacância (últimos 12 meses)



Conforme comentado no slide anterior, com a locação dos imóveis citados no slide anterior a taxa de vacância em maio/23 será de 61% e a partir de junho/23 passará a ser de 60,22%

# Ocupação total sobre o ABL

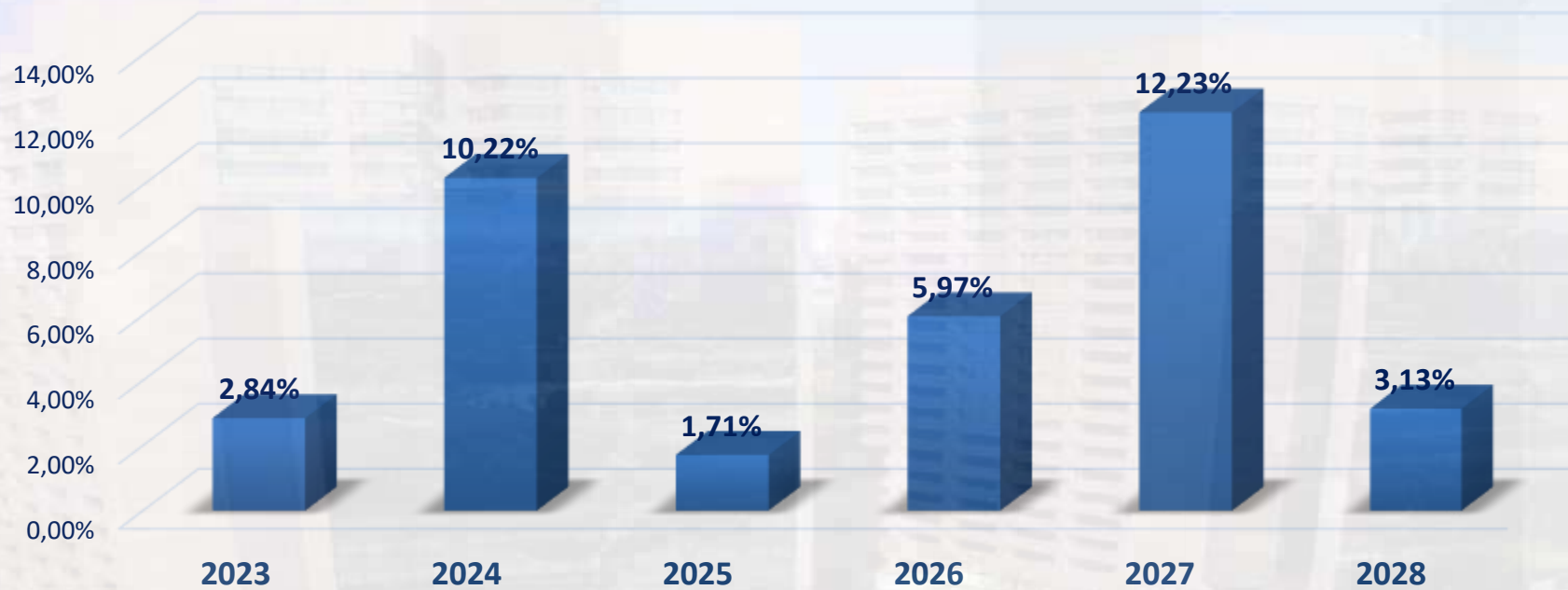
## Quantidade de Locatários

Setor	Quantidade
Consultoria	6
Tecnologia	3
Telecomunicações	2
Saúde	2
<b>Total</b>	<b>13</b>

## Vencimento do Contrato



# Cronograma Vencimento dos Contratos



Data ase último dia de negociação ex-rendimento: 28/04/2023

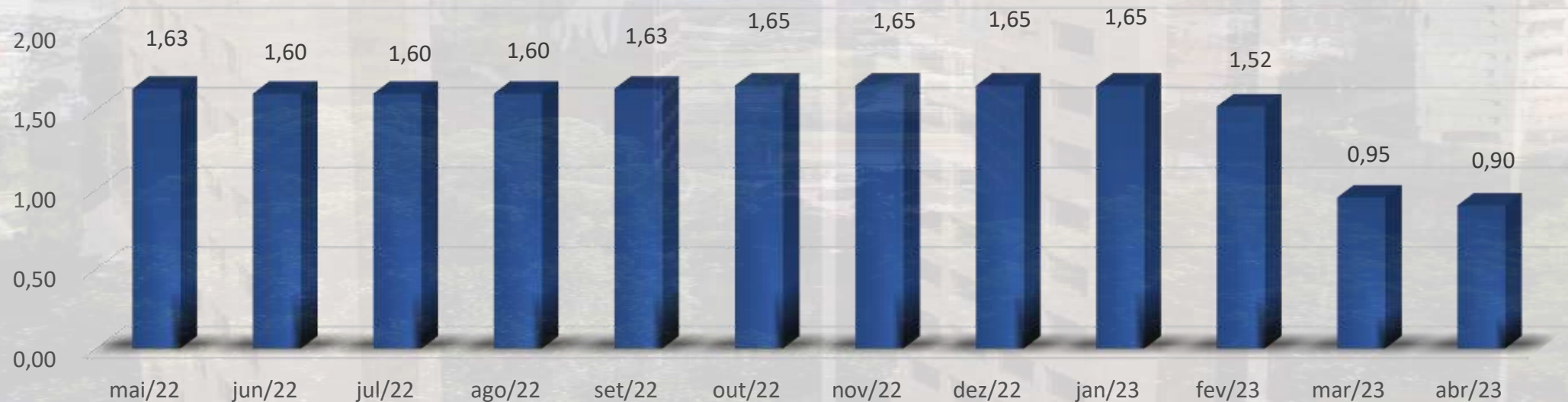
Data do Pagamento: 15/05/2023

Rendimento por cota: R\$ 0,90

Período de referência: abril/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\$
03/04/2023	135,00	136,61	134,99	136,00	135,43	6	812,58
04/04/2023	135,00	135,00	128,00	128,00	133,83	6	802,98
05/04/2023	122,01	130,00	122,01	130,00	128,54	14	1.799,56
06/04/2023	130,00	130,00	125,00	125,01	129,04	146	18.839,84
10/04/2023	130,00	130,00	128,00	128,00	128,80	5	644,00
11/04/2023	128,00	129,98	123,00	129,98	125,78	467	58.739,26
12/04/2023	129,98	129,98	129,98	129,98	129,98	6	779,88
13/04/2023	127,00	127,01	126,00	126,00	126,54	199	25.181,46
14/04/2023	126,00	129,98	124,00	129,98	125,60	207	25.999,20
17/04/2023	129,98	132,00	129,98	130,00	130,12	26	3.383,12
18/04/2023	132,63	132,63	132,63	132,63	132,63	1	132,63
19/04/2023	132,63	132,64	132,63	132,64	132,63	5	663,15
20/04/2023	131,00	134,97	131,00	134,97	131,20	99	12.988,80
24/04/2023	134,95	134,95	132,00	134,95	132,63	25	3.315,75
25/04/2023	133,00	134,95	133,00	134,95	133,08	23	3.060,84
26/04/2023	134,95	134,95	134,00	134,00	134,82	62	8.358,84
27/04/2023	134,94	134,95	133,00	133,00	133,67	132	17.644,44
28/04/2023	134,95	134,95	133,00	133,00	133,02	104	13.834,08

# Rentabilidade

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Rentabilidade das Cotas				
			Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
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%
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%
<b>Total últimos 12</b>		<b>-38,43%</b>		<b>10,98%</b>		<b>-8,30%</b>	<b>4,64%</b>

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,12%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,13%

	IFIX
12 meses	1,61%
No mês	3,52%

# Balancete Patrimonial

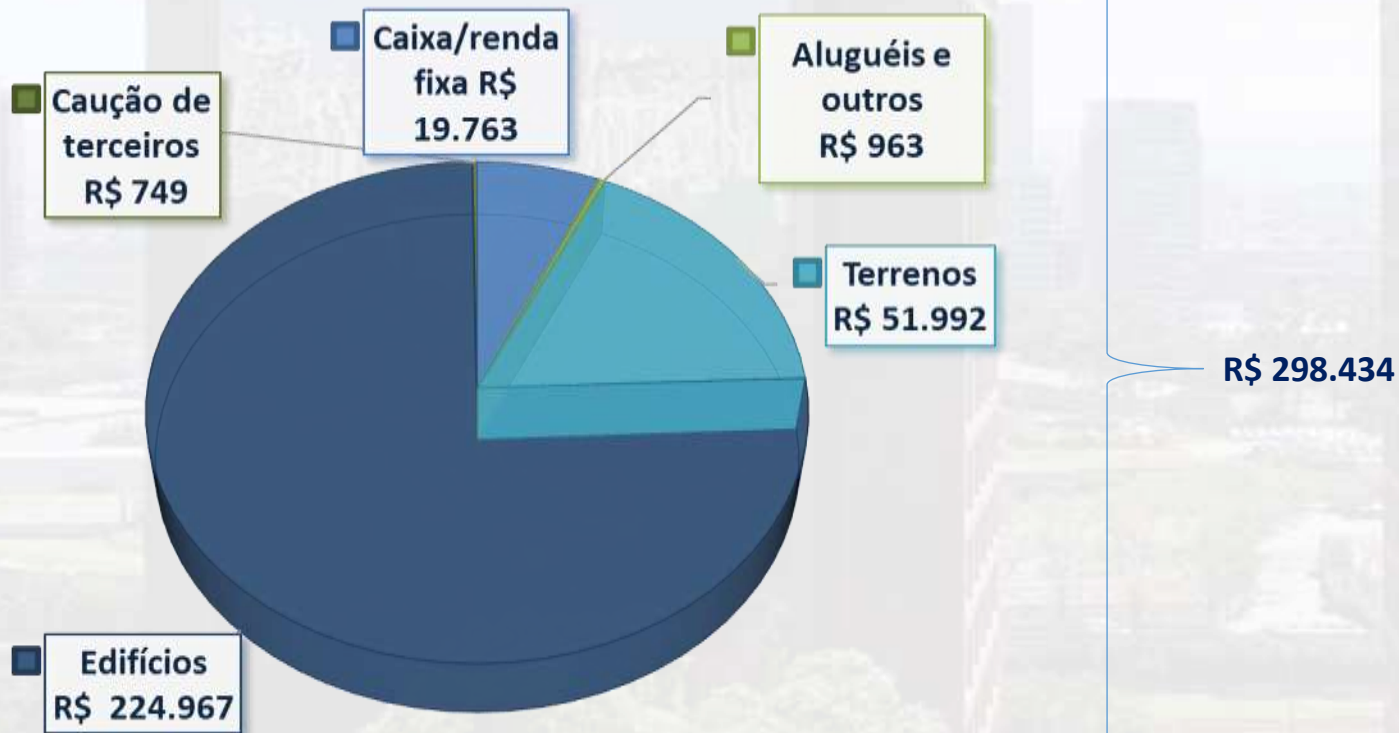


Valor da cota patrimonial  
R\$ 375,98



Valor da cota de mercado  
De fechamento R\$ 133,00

## ATIVO em milhares de reais



## Passivo em milhares de reais

Contas a pagar por conta de obras	R\$ 13.500
Outros valores a pagar	R\$ 1.222
Rendimentos a distribuir	R\$ 927
Caução de terceiros	R\$ 749
Taxa de administração a pagar	R\$ 50

R\$ 16.448

## Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	298.434
Total Passivo R\$	<u>-16.448</u>
<b>P.L R\$</b>	<b>281.986</b>

## Posição de caixa em 30 de abril de 2023

	Início do mês	Acumulado no ano
<b>Saldo de caixa início dos períodos</b>	<b>20.431.616,25</b>	<b>5.041.405,04</b>
Receita de aluguel	927.689,43	6.526.937,56
Receita com multa rescisória	-	1.505.718,54
Receita de Aplicação Financeira	143.176,18	354.039,83
Receita de juros e multa	5.837,27	7.765,47
<b>Receita Total</b>	<b><u>1.076.702,88</u></b>	<b><u>8.394.461,40</u></b>
Despesas de unidades não locadas	(800.718,23)	(2.181.650,17)
Taxa de administração	(130.887,13)	(399.471,08)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(76.036,26)	(135.004,59)
Despesas de correção monetária	(31.050,00)	(31.050,00)
Despesas com taxas e tributos	(29.828,17)	(75.194,79)
Despesas com manutenção e conservação	(1.925,00)	(20.100,00)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(1.405,64)	(4.011,38)
<b>Despesa Total</b>	<b><u>(1.071.850,43)</u></b>	<b><u>(2.846.482,01)</u></b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>(712.500,00)</u></b>	<b><u>(4.327.500,00)</u></b>
<b>IRRF sobre distribuição</b>	<b><u>1.684,92</u></b>	<b><u>6.677,90</u></b>
<b>Sub Total</b>	<b><u>19.725.653,62</u></b>	<b><u>6.268.562,33</u></b>
Outros valores não operacionais	37.307,62	13.494.398,91
<b>Saldo de caixa final dos períodos</b>	<b>19.762.961,24</b>	<b>19.762.961,24</b>

A caixa do fundo está impactado pelo montante de R\$ 13.500.000,00 recebido do locatário referente às obras a realizar conforme mencionado no slide 6 do presente relatório.

# 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. 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

<b>Acordo de Parcelamento dívida</b>							
<i>Imóvel</i>	<i>Área m<sup>2</sup></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\$ 201.540,12	R\$ -	R\$ -	R\$ (16.795,00)	R\$ 184.745,12
<u>9° pavimento</u>	<u>1.016</u>	<u>Aluguel postergado</u>	<u>R\$ 60.435,34</u>	<u>R\$ 30.218,03</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ 90.653,37</u>
		<b>* TOTAL</b>	<b>R\$ 261.975,46</b>	<b>R\$ 30.218,03</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ (16.795,00)</b>	<b>R\$ 275.398,49</b>

O saldo de R\$ 201.540,12 refere-se a 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\$ 90.653,37 refere-se a parcela postergada dos meses de fevereiro, março e abril/2023.

Valor de Mercado dos Bens  
Integrantes do Patrimônio do  
Fundo – Posição abril/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
<b>TOTAL</b>	<b>303.693.077,00</b>	<b>12.835,47</b>	<b>303.705.912,47</b>	<b>- 26.746.666,47</b>	<b>276.959.246,00</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>404,92</b>	<b>0,02</b>	<b>404,94</b>	<b>-35,66</b>	<b>369,28</b>

## 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"><li>• Qualidade do ar e água, higiene e segurança</li><li>• Redução da contaminação dos ambientes por contaminantes através de protocolos de mitigação do COVID, umidade, mofo e Legionella</li><li>• Ambiente interno e externo livre de fumo</li><li>• Atendimento da legislação brasileira e normas americanas para a renovação do ar de ambientes internos</li><li>• Monitoramento e controle de contaminantes da qualidade do ar e água seguindo o rigoroso protocolo da certificação WELL HSR e OMS</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Utilização de sabonetes líquidos neutros</li><li>• Protocolos de limpeza para as áreas comuns</li><li>• Utilização de produtos de limpeza que não agridem a saúde das pessoas,</li><li>• Plano de Emergência do condomínio</li><li>• Plano de reentrada do edifício após algum evento emergencial</li><li>• Equipe com equipamentos de segurança como desfibriladores</li><li>• Compromisso com as equipes de emergência municipais e bombeiros"</li></ul> |
|---|--|

### 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"><li>• Menores custos operacionais.</li><li>• Modernização da edificação</li><li>• Uso consciente de recursos naturais e de tecnologia de baixo impacto ambiental.</li><li>• Atendimento da legislação brasileira e normas americanas para a renovação do ar de ambientes internos</li><li>• Fatores bioclimáticos como a redução do consumo de água e energia</li><li>• Melhora a segurança e saúde dos ocupantes</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aumento da produtividade do funcionário</li><li>• Aumento do bem estar dos usuários</li><li>• Estímulo a políticas públicas a adoção de construções sustentáveis:</li><li>• Plano de Emergência do condomínio</li><li>• Plano de reentrada do edifício após algum evento emergencial</li><li>• Equipe com equipamentos de segurança como desfibriladores</li><li>• Compromisso com as equipes de emergência municipais e bombeiros</li></ul> |
|---|--|

## 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