



FII Projeto Agua Branca

FPAB11

Informativo Mensal – Fevereiro 2025

Administrador e Escriturador:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



Comentário do Gestor

Visão Geral

O Fundo possui 100% de participação em dois empreendimentos do Complexo Empresarial Agua Branca (CEAB), as Torres New York e Los Angeles. O CEAB está localizado na Av. Francisco Matarazzo, nº 1.500, São Paulo.

A participação do FII no complexo consiste de 2 torres com 20 andares cada, térreo, subsolo com 4.500 vagas e 80 vagas para motocicletas.

O empreendimento é classificado como Classe A, e possui as certificações LEED e Well.

Área Bruta Locável do FII

35.810,92 m²

Cotistas

752

Patrimônio Líquido

R\$ 265.584.438,62

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 354,11

O IFIX registrou recuperação em fevereiro, quebrando assim o ciclo marcado por quatro quedas consecutivas de desvalorização. No mês tivemos alta de 3,3%, mas ainda acumulando perdas de 7,1% nos últimos 12 meses. No ano, entre os setores, os fundos de recebíveis apresentaram o melhor resultado, enquanto os fundos de renda urbana e os fundos de fundos tiveram os piores desempenhos. Já no acumulado dos últimos doze meses, os fundos de fundos lideram as perdas, seguidos pelos fundos de escritórios, enquanto os fundos de crédito se saíram melhores, com desempenho ainda superior ao do índice geral (IFIX).

O momento mais desafiador do cenário macroeconômico é impulsionado pelas revisões das expectativas inflacionárias do Banco Central, que foram ajustadas, segundo o boletim Focus, para 5,6% para o IPCA de 2025 (ante 5,1% há 4 semanas). As projeções para 2026 também foram revisadas para cima. O cenário fiscal continua incerto, e o aumento nos juros futuros não contribui para um alívio da situação. O Copom tem elevado a Selic nas últimas reuniões e sinaliza a manutenção do ritmo dos ajustes nos próximos encontros, com uma taxa terminal projetada de até 15% a.a. para 2025. Ainda, mesmo com este cenário, seguimos com as agendas positivas para novos contratos de locação para o complexo.

CNPJ:

03.251.720/0001-18

Início do Fundo

15/07/1999

Taxa ADM

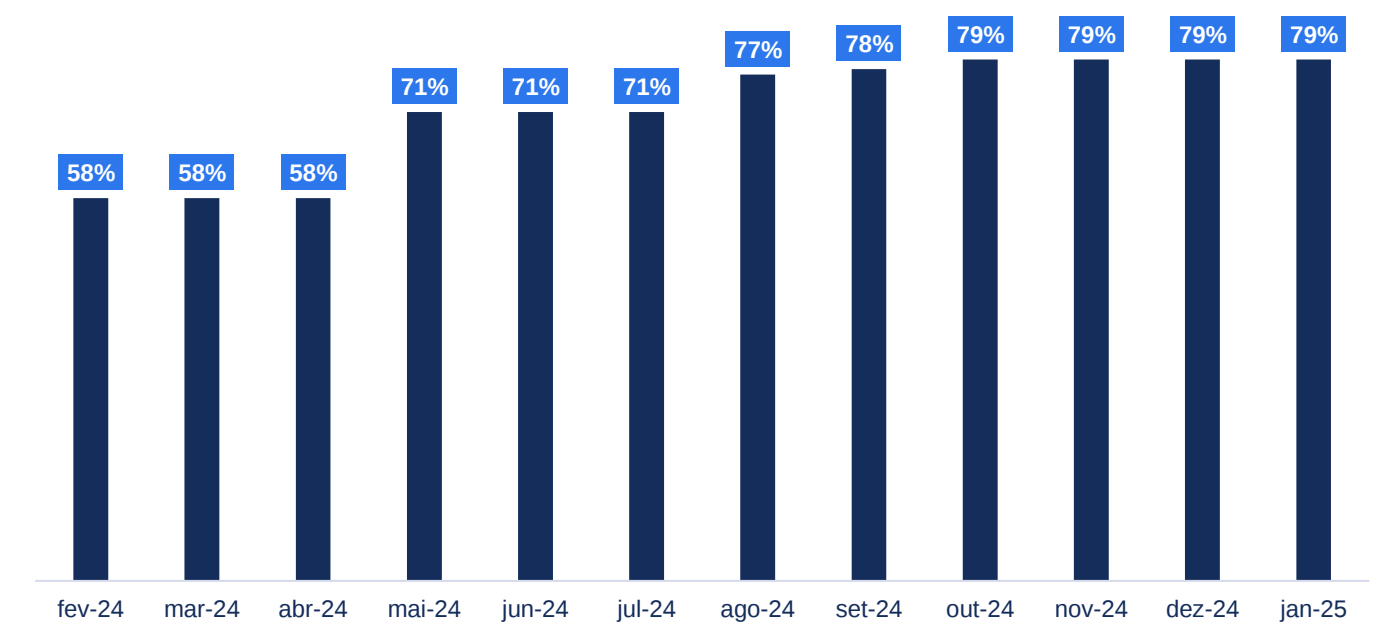
5,00% sobre as receitas
brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Desde 2024 os ativos vem respondendo de forma bastante positiva ao aumento significativo no volume de visitas, que impulsionaram uma série de novos contratos de locação. Esse movimento resultou em uma elevação substancial na taxa de ocupação do fundo, que passou de aproximadamente 58% para 79%. Com a assinatura de contratos adicionais já previstos no pipeline da gestão, a ocupação deve alcançar 85% até dezembro. Esse avanço reflete o trabalho ativo da equipe gestora na atração de novos locatários e na consolidação de acordos que aumentam a estabilidade e a performance do portfólio, reforçando a estratégia de crescimento do fundo e o aprimoramento de seus indicadores operacionais.

Ocupação Histórica

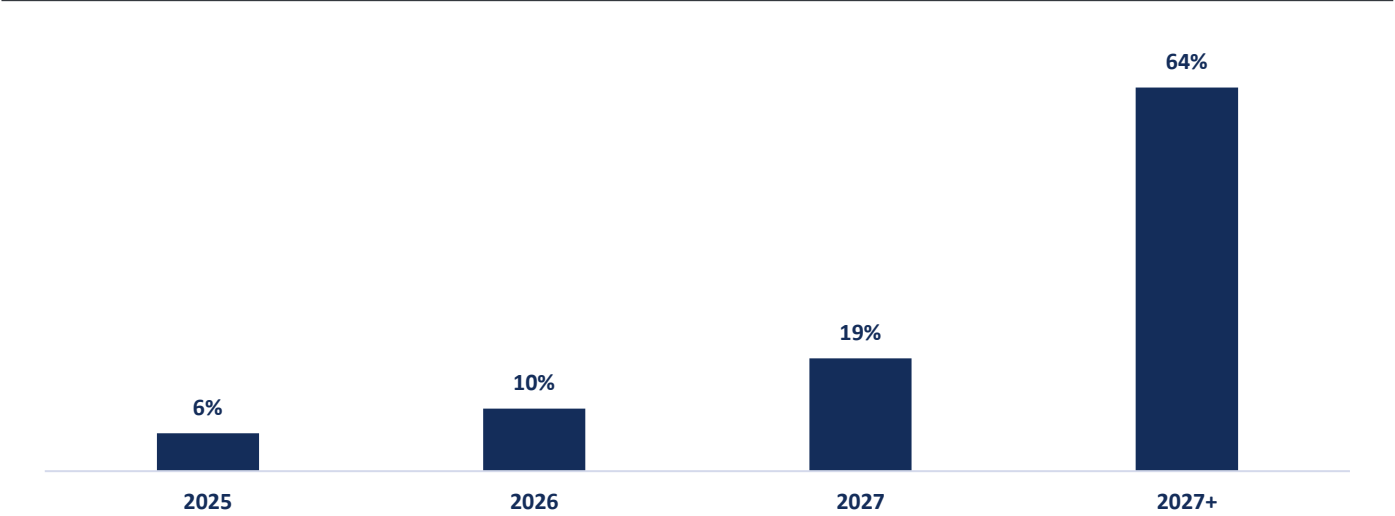


Mês de reajuste em percentual da receita

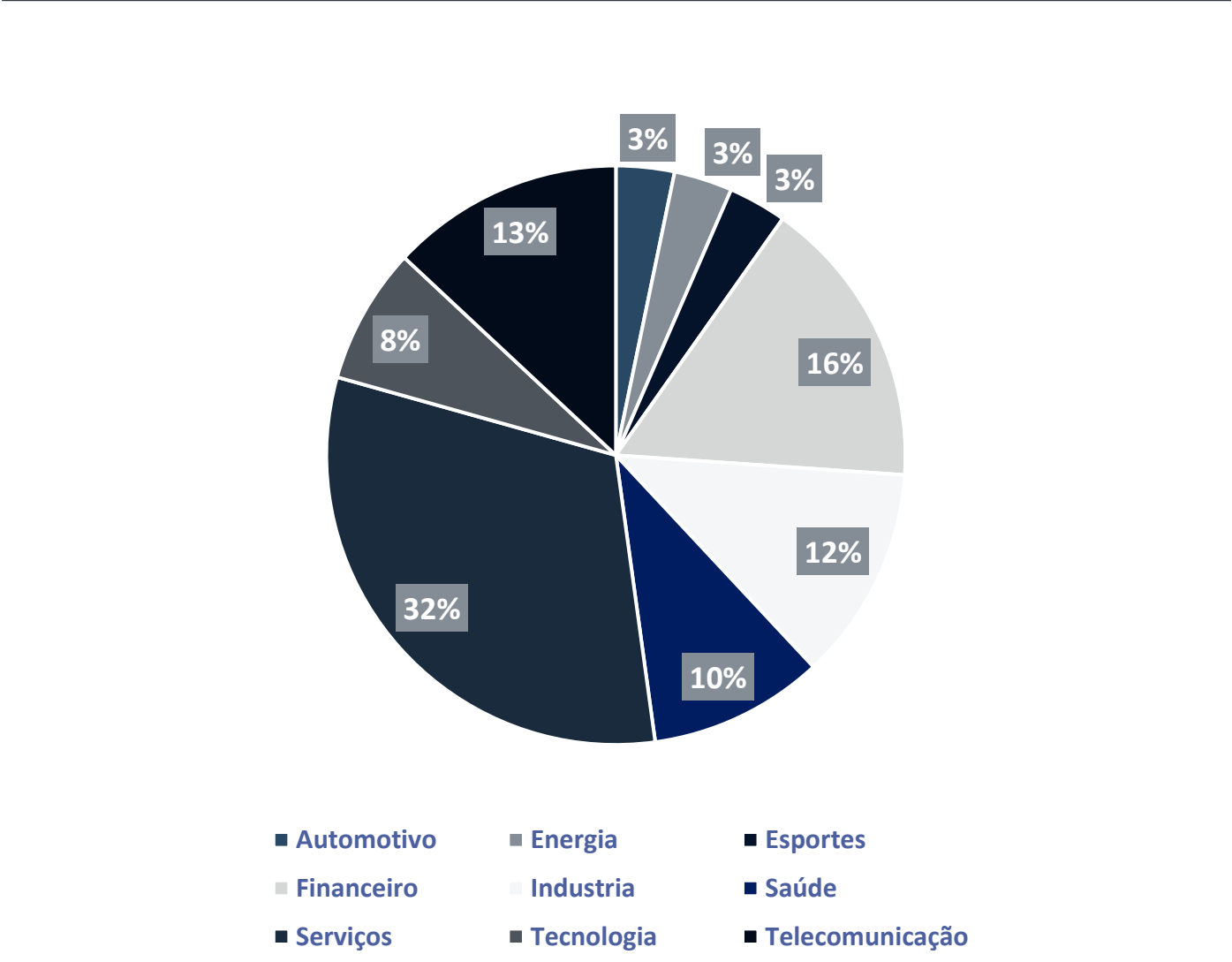
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
8%	11%	5%	6%	19%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
3%	15%	7%	7%	2%	16%

Principais Indicadores

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Setor de atuação das locatárias em percentual da receita

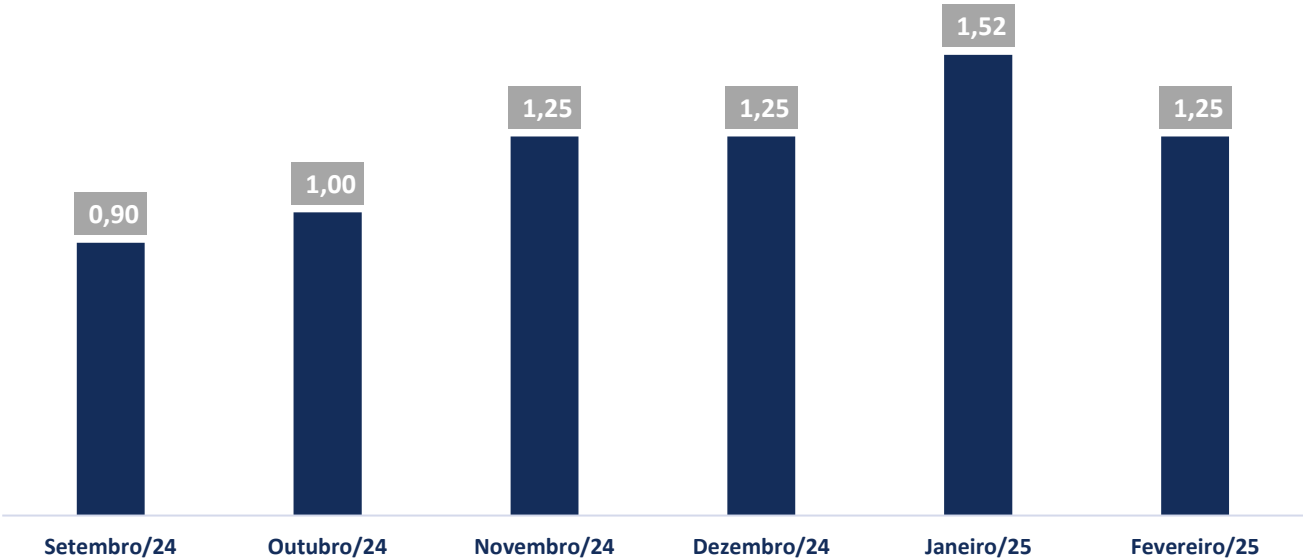


Demonstração de Resultados

	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25
Propriedades para Investimento	748.287	840.859	843.030,04	819.337,90	10.184.273,71	1.017.111,17
Outros Ativos Financeiros	104.144	104.502	120.838,55	104.986,32	100.825,07	142.111,10
Despesas Operacionais	-78.081	-84.517	-83.150,06	-93.568,41	-89.781,73	-81.186,34
Lucro (prejuízo) Líquido no período	774.350	860.844	880.718,53	829.867,40	10.195.317,05	1.078.035,93
Ajustes	44.275	61.502	68.979	41.397,00	-9.500.373,34	22.842,97
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	818.625	922.346	949.697	871.264,40	694.943,71	1.100.878,90

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa.

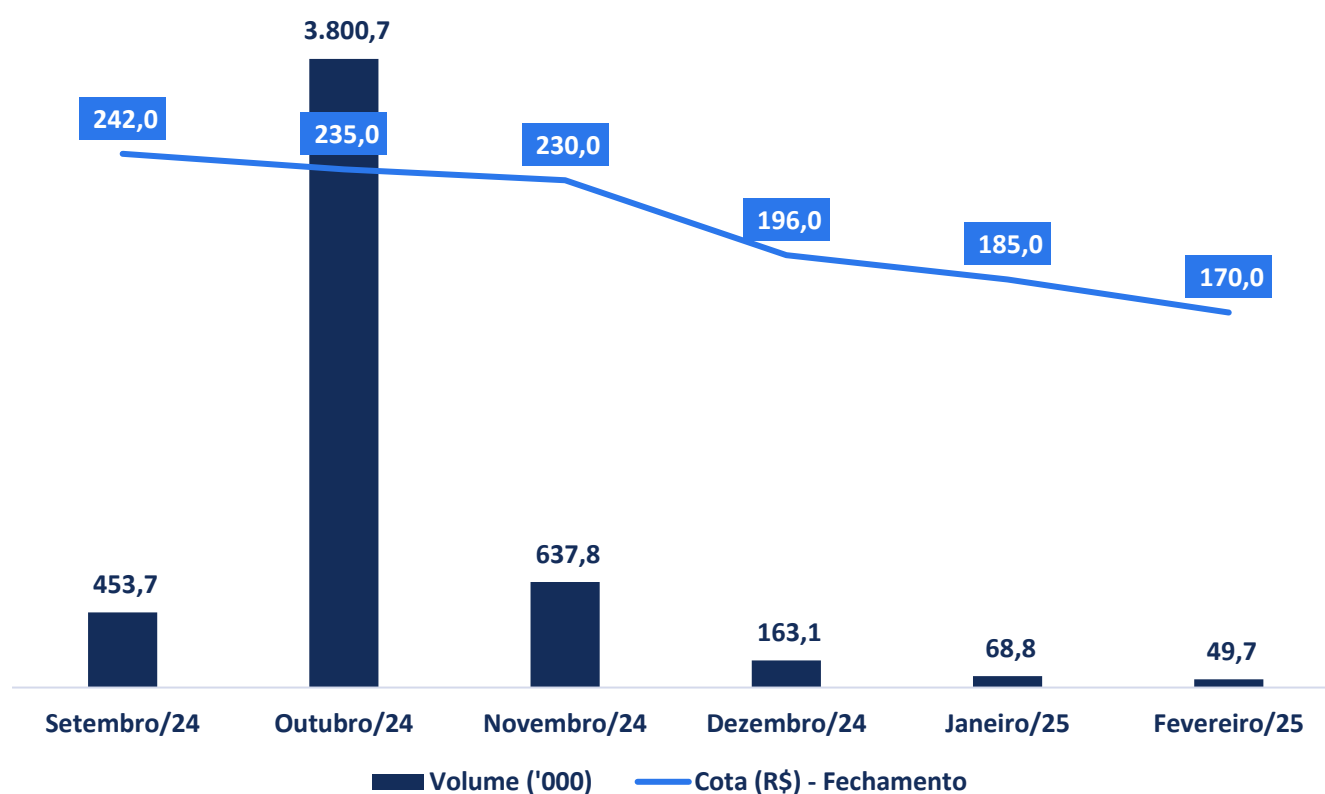
- Data de pagamento: 14/02/2025
- Data informação: 07/02/2025
- Rendimento: R\$ 1,25/cota
- Mês de competência: janeiro/25



Mercado

As cotas do FII Projeto Agua Branca (FPAB11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas: 813**
- **Cotação de fechamento:** R\$ 170,03
- **Volume:** R\$ 49.738,30
- **Mês de referência:** jan/25



Fotos do Empreendimento



Vista Externa



Pavimento Tipo

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A Administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

DISCLAIMER

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

