



## **FII Projeto Agua Branca**

**FPAB11**

**Informativo Mensal – Janeiro 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 m<sup>2</sup>

---

### Cotistas

763

---

### Patrimônio Líquido

R\$ 264.500.772,61

---

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 352,66

---

O IFIX registrou queda de 3,1% em janeiro, acumulando perdas de 9,4% nos últimos 12 meses, marcando o quarto mês consecutivo de desvalorização. Entre os setores, os fundos de recebíveis apresentaram a menor queda (-1,6%), enquanto os fundos de shoppings (-3,9%) e os fundos de fundos (-3,1%) tiveram os piores desempenhos. No acumulado do ano, os fundos de tijolo lideram as perdas, com retração de 12%, enquanto os fundos de ativos financeiros recuaram 1,8%, desempenho ainda superior ao do índice geral.

O pessimismo no mercado é alimentado por revisões das expectativas inflacionárias do Banco Central, impulsionadas pela depreciação cambial e pelo forte crescimento econômico. O IPCA de 2024 foi ajustado para 4,9% (ante 4,3%), e as projeções para 2025 e 2026 também foram elevadas. O cenário fiscal incerto e o aumento dos juros futuros agravam o quadro, levando o Copom a elevar a Selic nas últimas reuniões, sinalizando ajustes agressivos nos próximos encontros e uma taxa terminal de até 15% ao ano projetada para 2025. Seguimos com as agendas para novos contratos de locação para o complexo.

#### CNPJ:

03.251.720/0001-18

#### Início do Fundo

15/07/1999

#### Taxa ADM

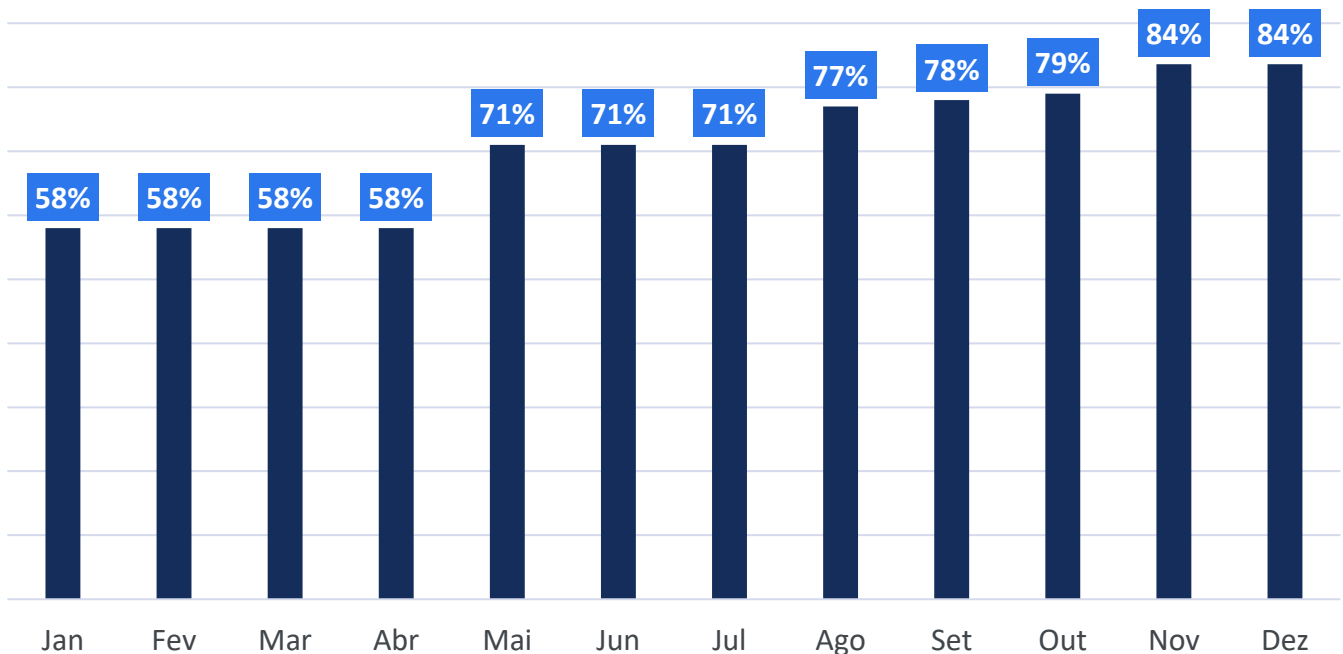
5,00% sobre as receitas brutas auferidas

## Principais Indicadores

### Atualizações do Fundo

Desde março, o aumento significativo no volume de visitas ao empreendimento impulsionou 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

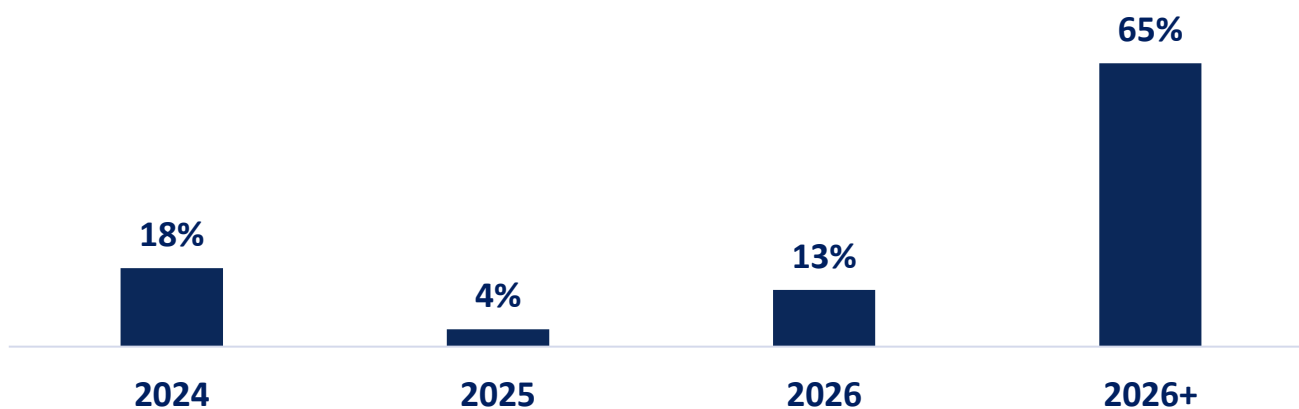


### Mês de reajuste em percentual da receita

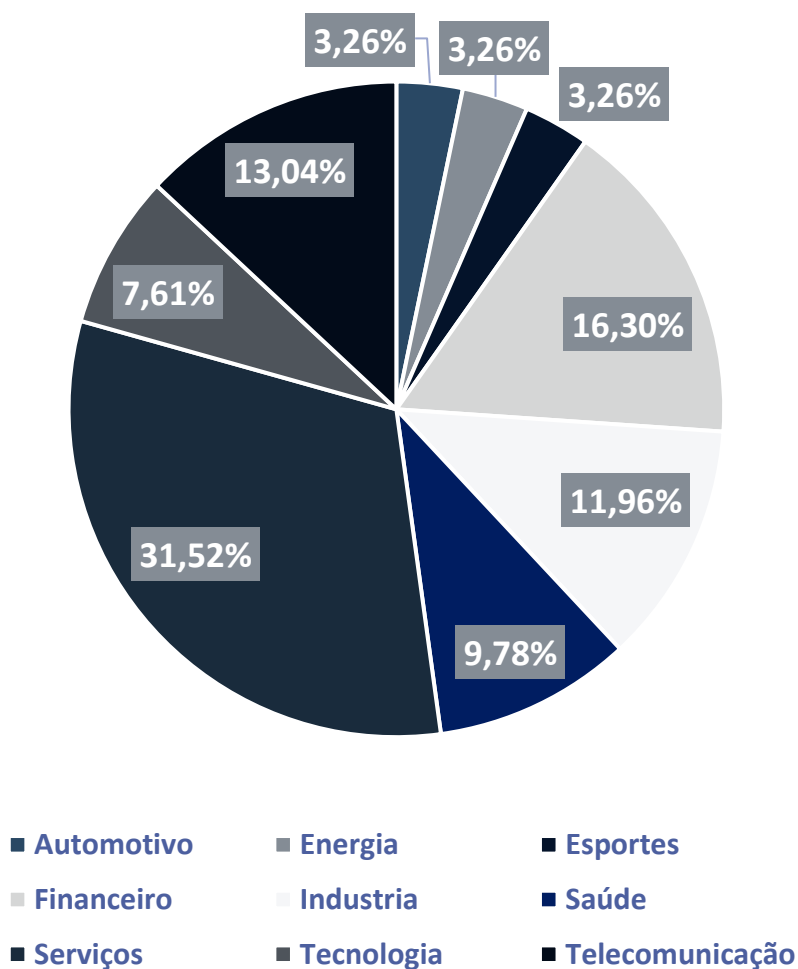
<b>Jan</b>	<b>Fev</b>	<b>Mar</b>	<b>Abr</b>	<b>Mai</b>	<b>Jun</b>
8%	11%	5%	12%	20%	2%
<b>Jul</b>	<b>Ago</b>	<b>Set</b>	<b>Out</b>	<b>Nov</b>	<b>Dez</b>
5%	17%	2%	6%	2%	10%

## Principais Indicadores

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



### Setor de atuação das locatárias em percentual da receita

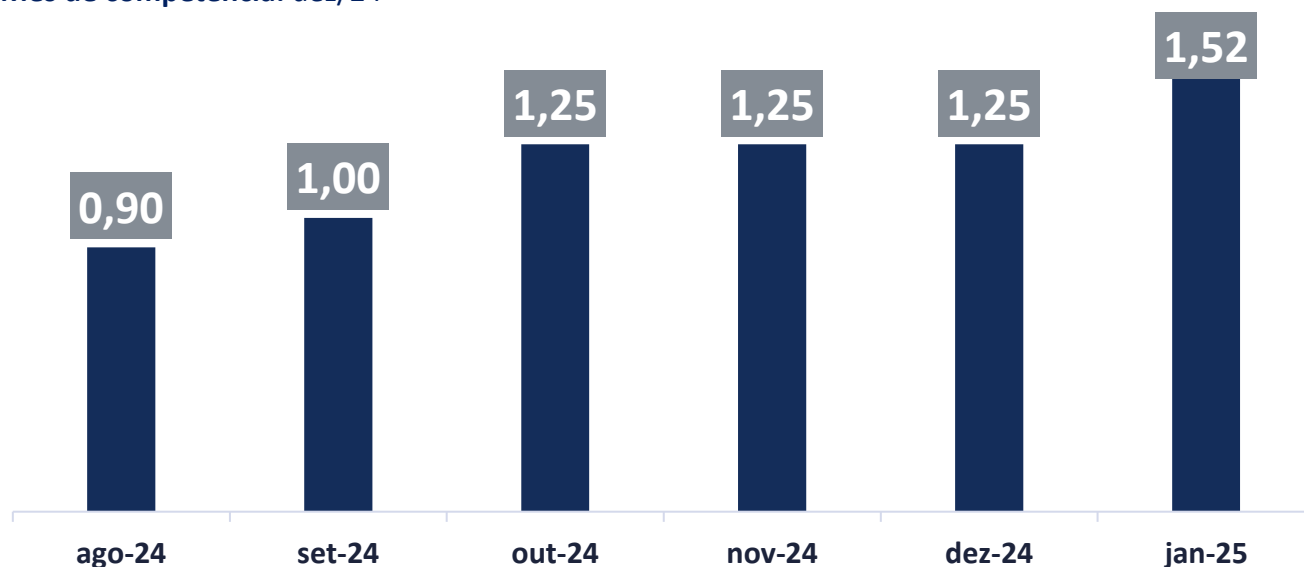


## Demonstração de Resultados

	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
<b>Propriedades para Investimento</b>	648.859	748.287	840.859	843.030,04	819.337,90	1.257.317,31
<b>Outros Ativos Financeiros</b>	110.378	104.144	104.502	120.838,55	104.986,32	100.825,07
<b>Despesas Operacionais</b>	-79.748	-78.081	-84.517	-83.150,06	-93.568,41	-89.781,73
<b>Lucro (prejuízo) Líquido no período</b>	679.489	774.350	860.844	880.718,53	829.867,40	10.195.317,05
<b>Ajustes</b>	174.601	44.275	61.502	68.979	41.397,00	-9.229.864,95
<b>Reserva de Contingência</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado do Período</b>	<b>854.089</b>	<b>818.625</b>	<b>922.346</b>	<b>949.697</b>	<b>871.264,40</b>	<b>694.943,71</b>

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

- **Data de pagamento: 15/01/2025**
- **Data informação: 08/01/2025**
- **Rendimento: R\$ 1,52/cota**
- **Mês de competência: dez/24**



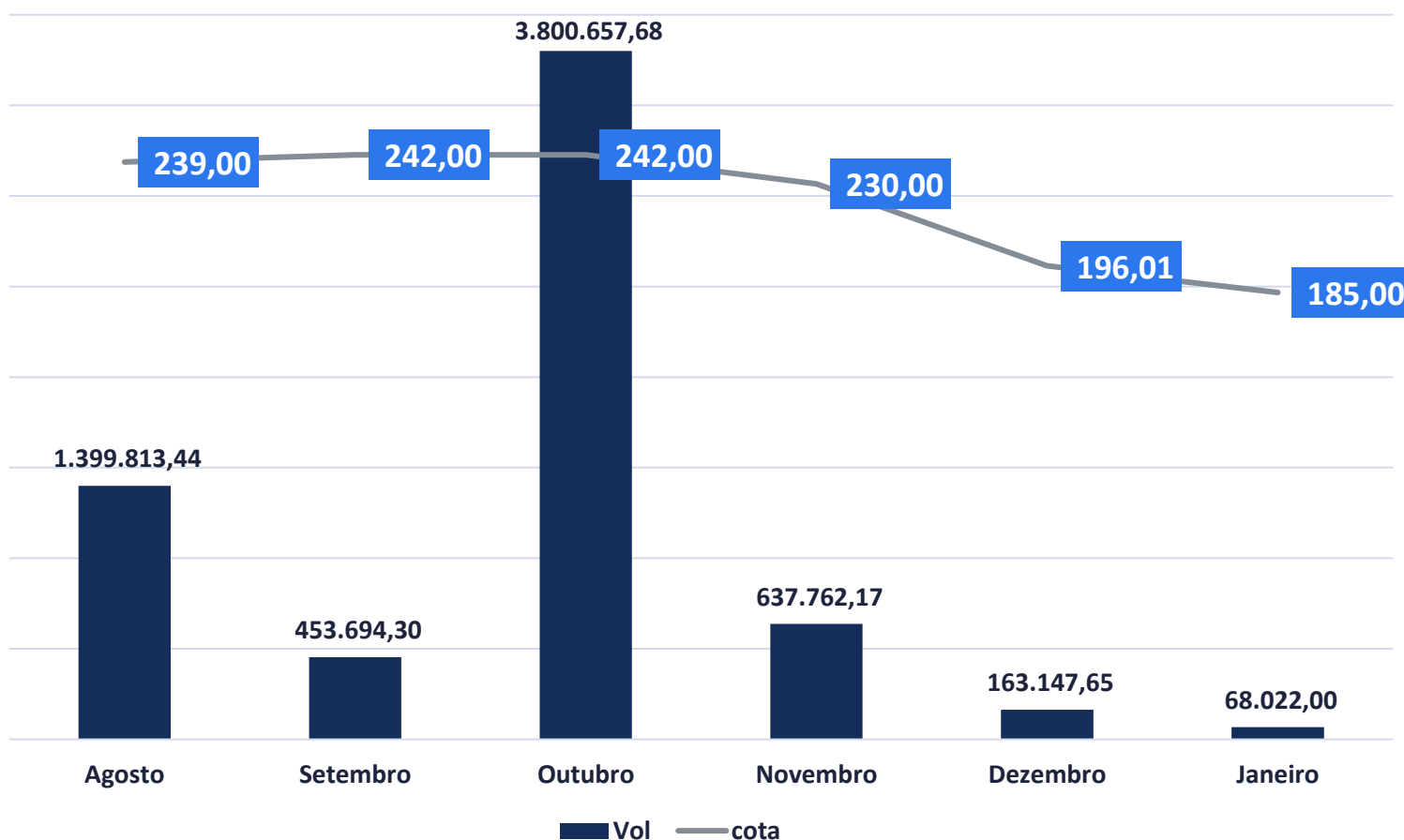
## Mercado

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\$ 196,01**
- **Volume: R\$ 163.147,65**
- **Mês de referência: dez/24**

R\$ mil

R\$/cota



Fonte: Economática

## 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](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

[btgpactual.com](http://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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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.

