



FII Projeto Agua Branca

FPAB11

Informativo Mensal – Julho 2025

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

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

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

709

Patrimônio Líquido

R\$ 266.029.899,60

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 354,71

O segundo trimestre de 2025 manteve um cenário positivo e consistente no mercado de escritórios corporativos, refletindo a recuperação gradual e a consolidação de tendências observadas nos últimos períodos. A valorização de imóveis comerciais continuou tanto em regiões consolidadas quanto em polos emergentes, sinalizando um ambiente de confiança entre investidores e ocupantes.

Na cidade de São Paulo, principal centro econômico do país, áreas como a Avenida Paulista, Pinheiros e Barra Funda seguiram demonstrando forte dinamismo na ocupação de lajes corporativas. Essas regiões continuam a atrair empresas de diversos setores, impulsionadas pela combinação de localização estratégica, infraestrutura urbana consolidada e oferta de espaços modernos e de alto padrão.

A busca por escritórios que ofereçam eficiência, flexibilidade e boa acessibilidade reforça o movimento de valorização de ativos bem posicionados. Além disso, observa-se uma preferência crescente por empreendimentos que atendam critérios de sustentabilidade, inovação tecnológica e bem-estar dos colaboradores, o que tem elevado ainda mais o patamar de exigência no mercado.

CNPJ:

03.251.720/0001-18

Início do Fundo

15/07/1999

Taxa ADM

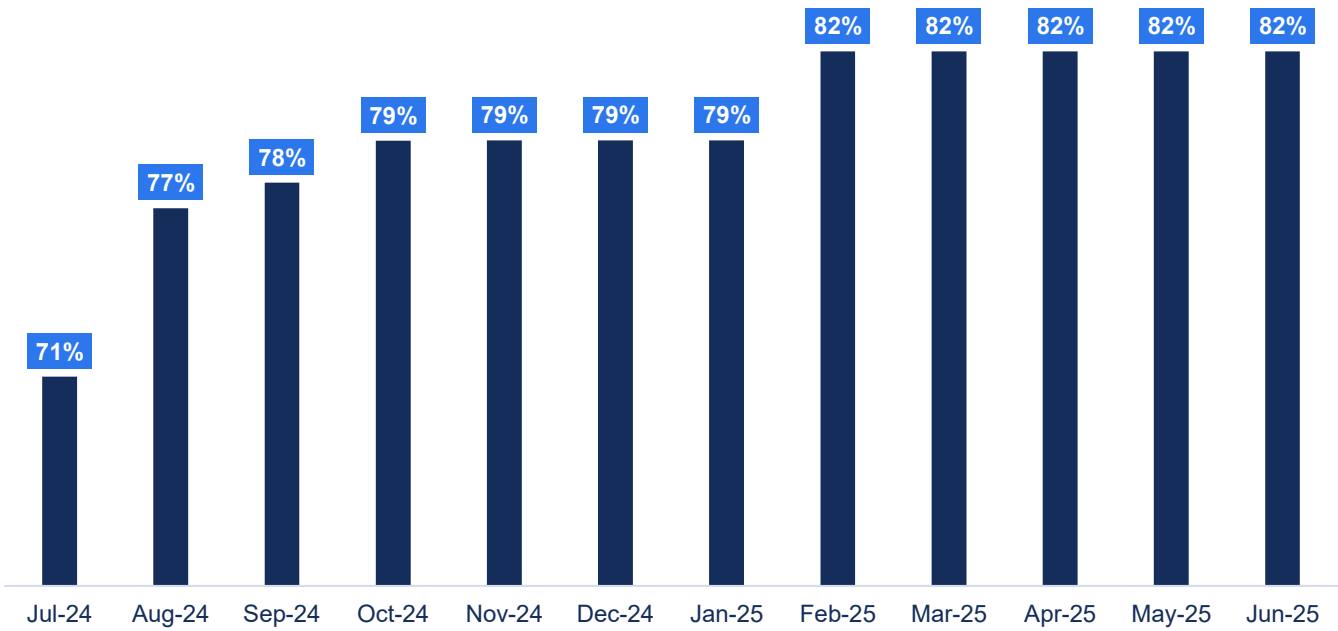
5,00% sobre as receitas
brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

O cenário segue positivo para o segundo semestre. As altas taxas de absorção em diversas regiões refletem o aumento da demanda por lajes corporativas, o que tem gerado maior pressão sobre os preços de locação, especialmente em ativos de padrão elevado. Atualmente, conduzimos tratativas com diferentes empresas interessadas na locação de conjuntos em nosso edifício. A intensidade dessas conversas reforça a atratividade do ativo e nos deixa ainda mais otimistas em relação ao desempenho do portfólio ao longo deste semestre.

Ocupação Histórica

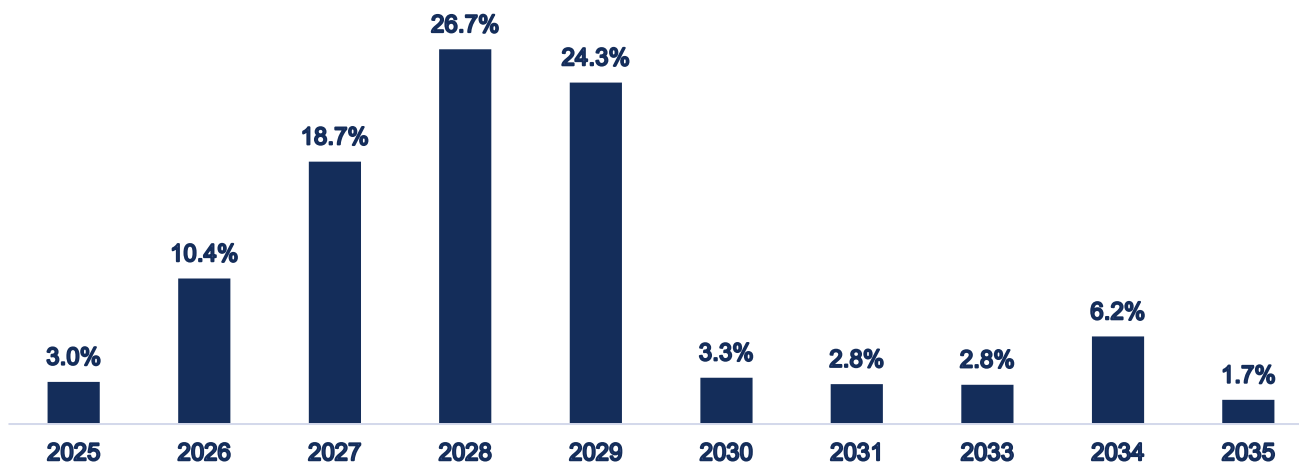


Mês de reajuste em percentual da receita

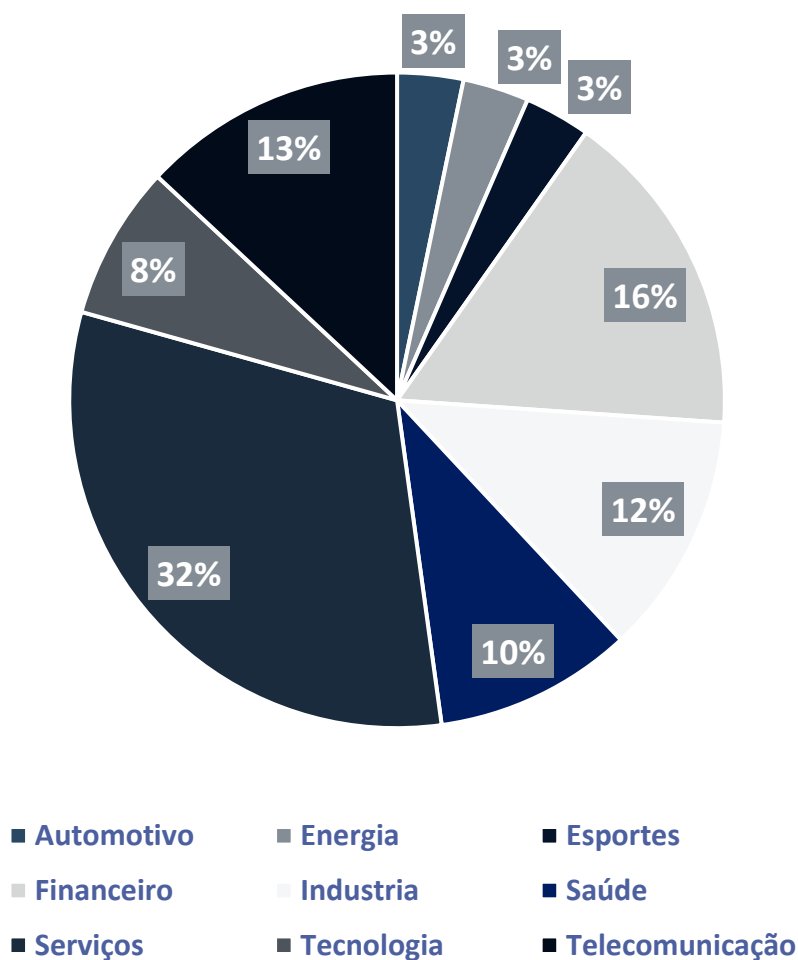
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
7%	16%	6%	3%	23%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
6%	12%	6%	3%	2%	12%

Principais Indicadores

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Setor de atuação das locatárias em percentual da receita

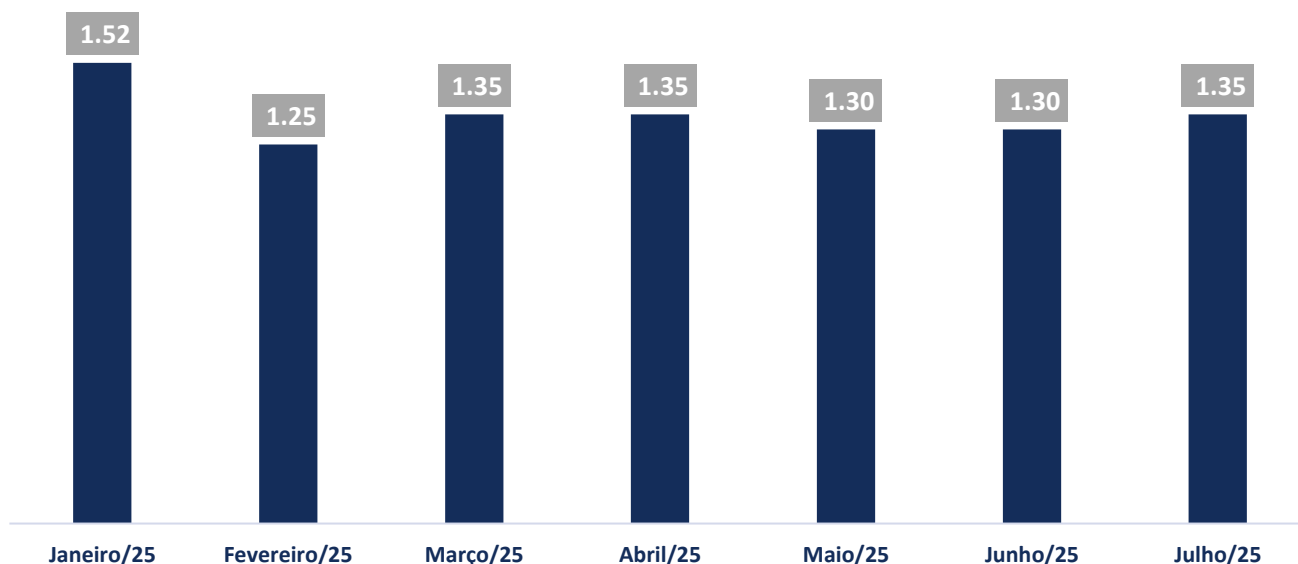


Demonstração de Resultados

	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25
Propriedades para Investimento	1.017.111	945.984	962.685	1.093.534	939.069	1.128.826
Outros Ativos Financeiros	142.111	122.888	133.623	125.191	214.742	148.752
Despesas Operacionais	-81.186	-79.012	-83.311	-84.341	-107.845	-93.210
Lucro (prejuízo) Líquido no período	1.078.035	989.859	1.012.997	1.134.816	1.045.317	1.184.434
Ajustes	22.842	16.246	-172.576	-176.499	58.918	-33.092
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	1.100.878	1.006.105	840.420	958.316	1.104.235	1.151.341

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

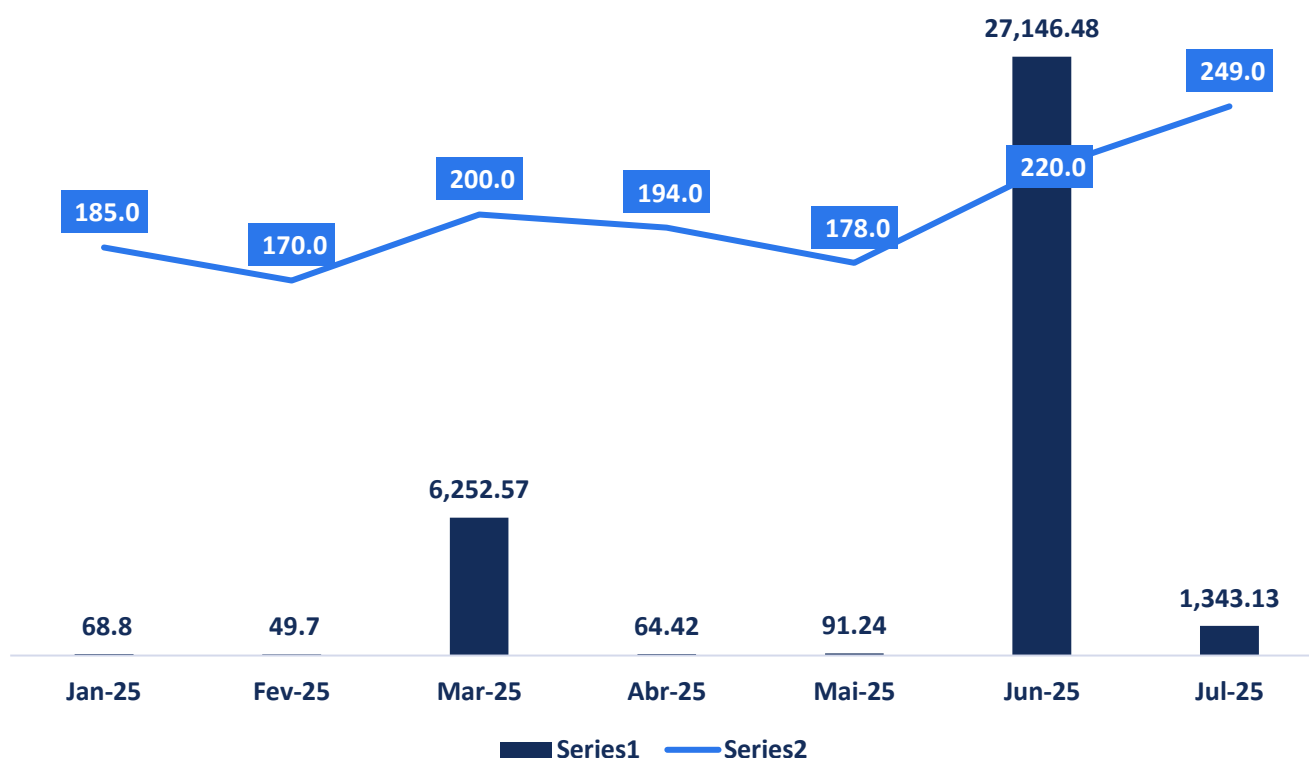
- **Data de pagamento:** 15/07/2025
- **Data informação:** 07/07/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,35/cota
- **Mês de competência:** Junho/25



Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 6.663
- **Cotação de fechamento:** R\$ 249
- **Volume:** R\$ 1.343.134
- **Mês de referência:** julho/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.

