



FII Projeto Agua Branca

FPAB11

Informativo Mensal – Maio 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

737

Patrimônio Líquido

R\$ 265.610.618,34

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 354,15

O mercado de lajes corporativas de alto padrão em São Paulo iniciou 2025 com desempenho positivo. A absorção líquida no primeiro trimestre foi de 99,5 mil m², com queda da vacância para 17,6%, o menor patamar desde 2020 para o período.

A região da Chucri Zaidan se destacou mais uma vez, combinando preços competitivos, flexibilidade comercial e prédios novos, o que resultou em forte absorção e recuo relevante na vacância. A Barra Funda, embora ainda com vacância elevada, tem chamado atenção do mercado por oferecer ativos com bom custo-benefício e acesso razoável, devendo se beneficiar do movimento de empresas em busca de eficiência.

A perspectiva segue positiva, com regiões prime sustentadas por alta ocupação e resiliência de preços, enquanto áreas emergentes ganham relevância com o avanço do movimento de *flight to cost*.

CNPJ:

03.251.720/0001-18

Início do Fundo

15/07/1999

Taxa ADM

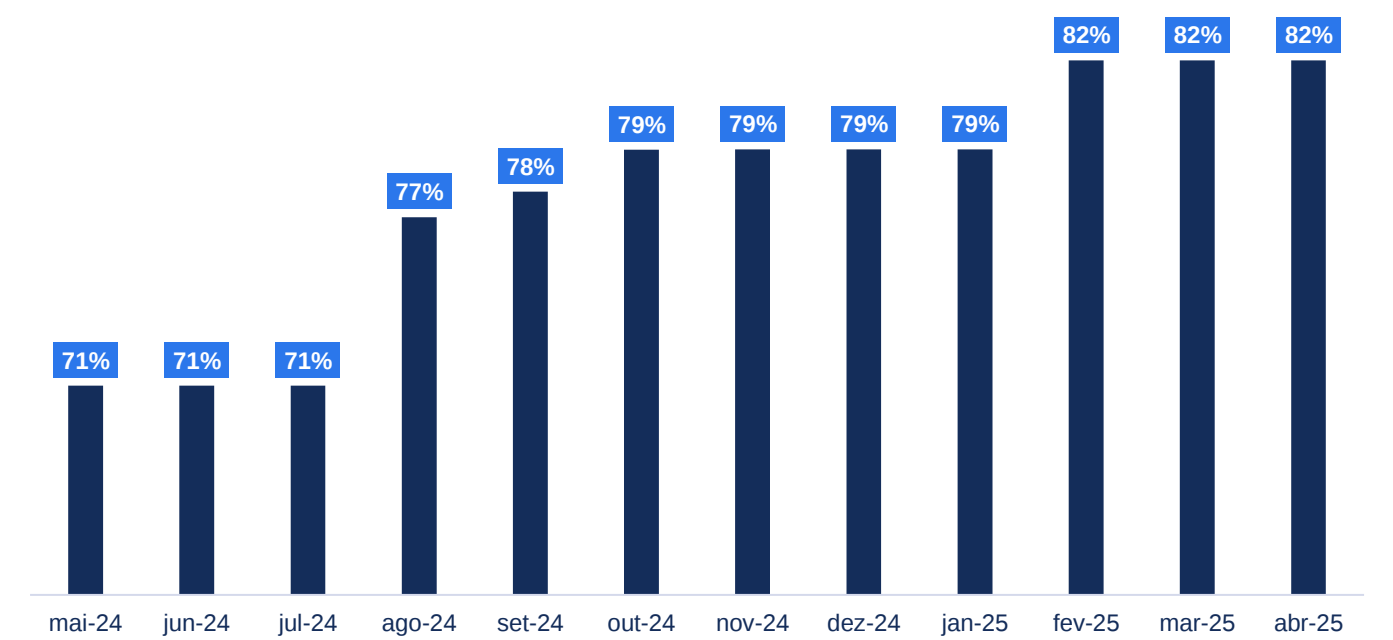
5,00% sobre as receitas brutas auferidas

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 82%. Com a assinatura de contratos adicionais já previstos no pipeline da gestão, a ocupação deve alcançar 85% até o primeiro semestre de 2025. 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

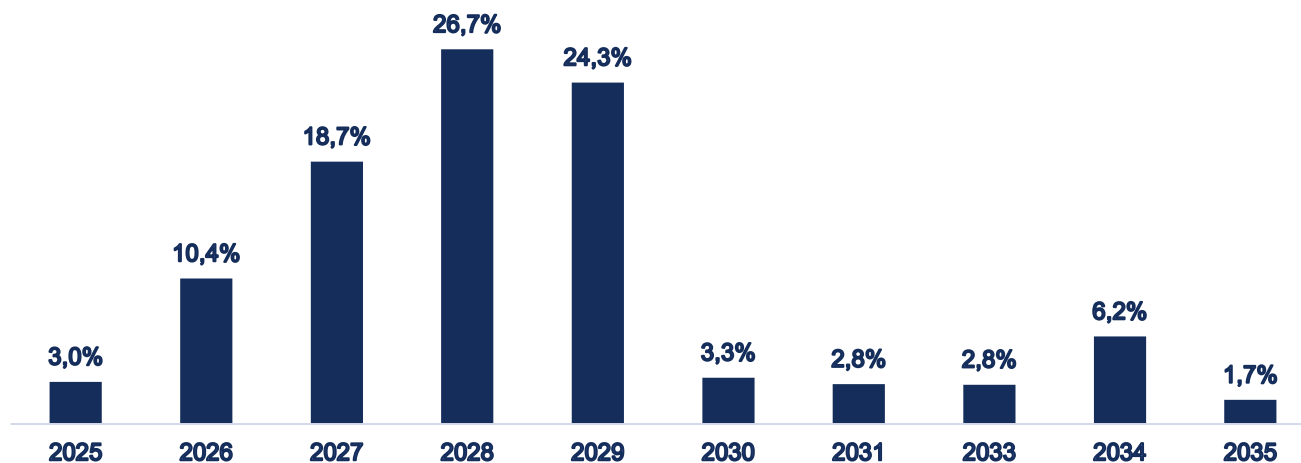


Mês de reajuste em percentual da receita

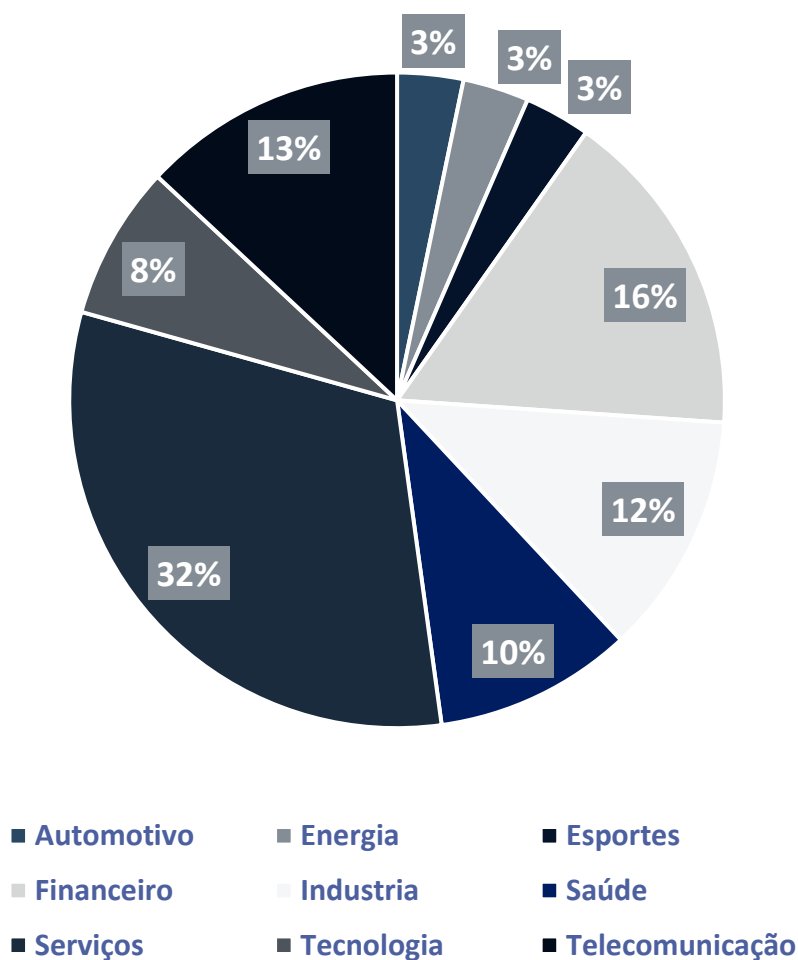
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
8%	11%	5%	6%	19%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
3%	15%	7%	7%	2%	16%

Principais Indicadores

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Setor de atuação das locatárias em percentual da receita

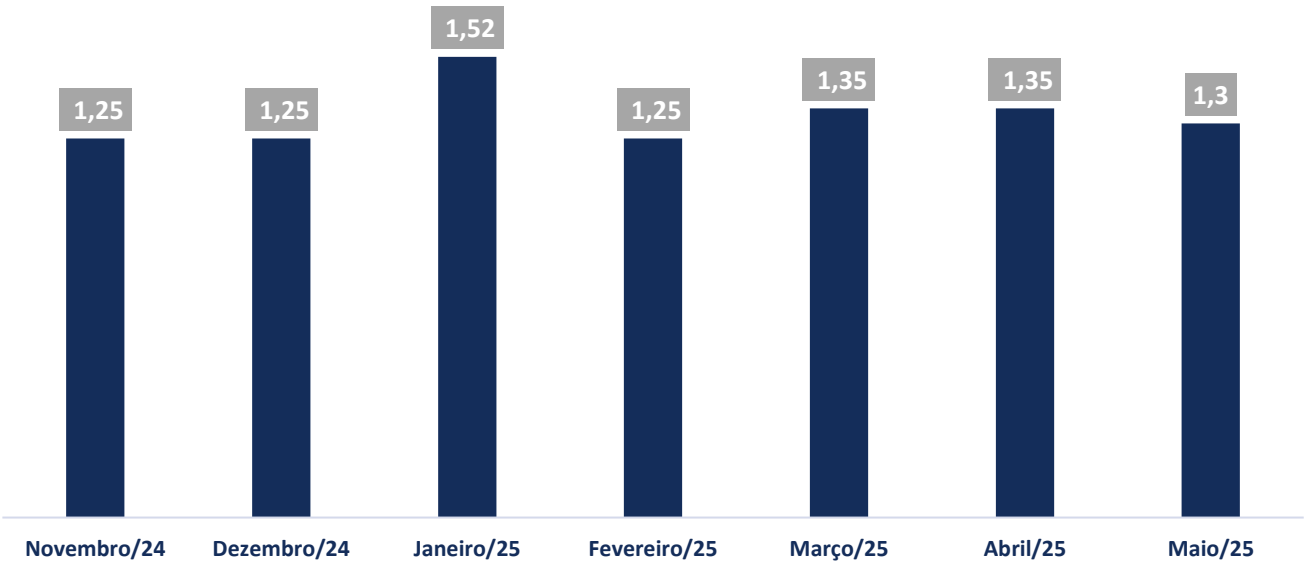


Demonstração de Resultados

	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25
Propriedades para Investimento	819.337	10.184.273	1.017.111	945.984	962.685	1.093.534
Outros Ativos Financeiros	104.986	100.825	142.111	122.888	133.623	125.191
Despesas Operacionais	-93.568	-89.781	-81.186	-79.012	-83.311	-84.341
Lucro (prejuízo) Líquido no período	829.867	10.195.317	1.078.035	989.859	1.012.997	1.134.816
Ajustes	41.397	-9.500.373	22.842	16.246	-172.576	-176.499
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	871.264	694.943	1.100.878	1.006.105	840.420	958.316

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

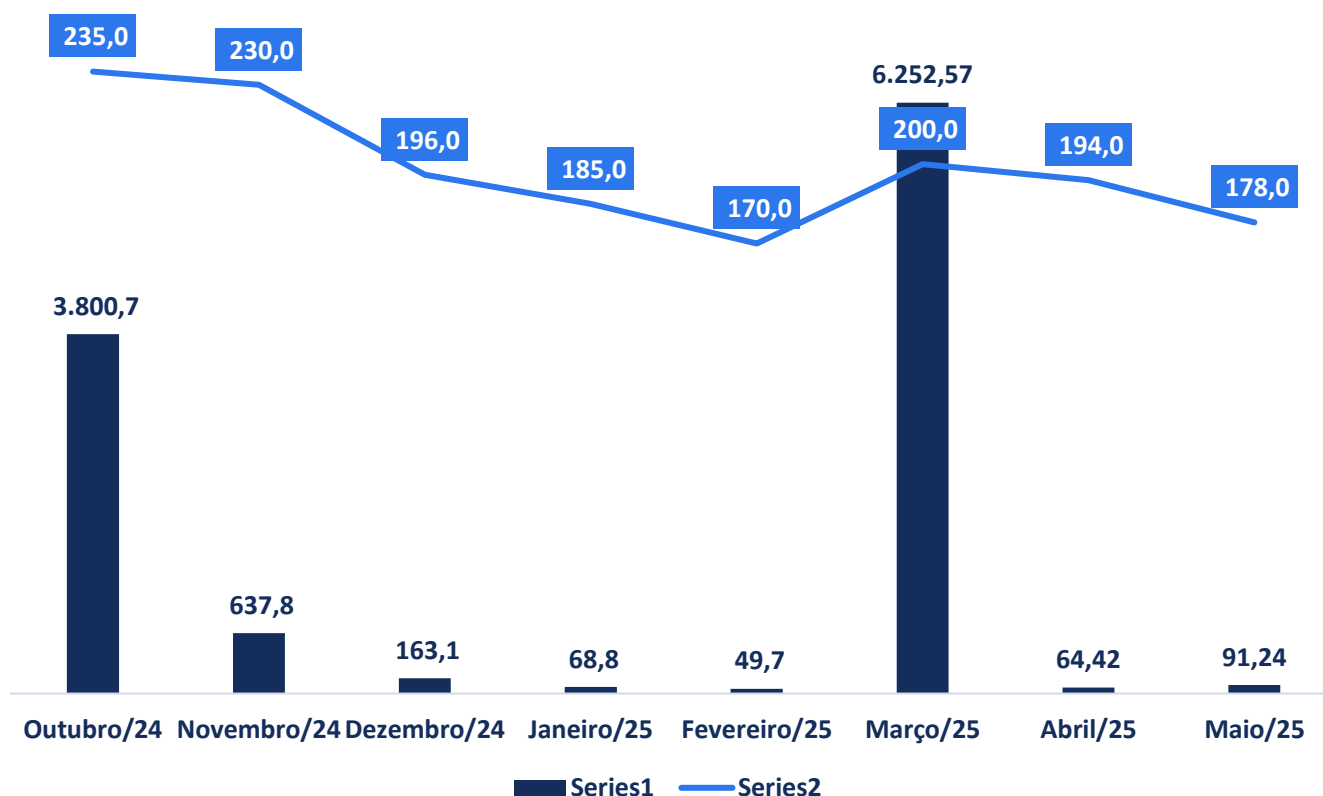
- **Data de pagamento:** 15/05/2025
- **Data informação:** 08/05/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,30/cota
- **Mês de competência:** abril/25



Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 517
- **Cotação de fechamento:** R\$ 178
- **Volume:** R\$ 91.241,58
- **Mês de referência:** maio/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.

