

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

À

**Comissão de Valores Mobiliários ("CVM")**

Gerência de Securitização e Agronegócio 1 (GSEC-1/SSE)

At. Cynthia Barião da Fonseca Braga

Ref.: Processo nº 19957.000241/2026-25 | Ofício nº 10/2026/CVM/SSE/GSEC-1 ("Ofício")

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**BTG PSF**" ou "**Administradora**") e **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("**BTG Gestora**" ou "**Gestora**"), neste ato representadas na forma do seu estatuto e contrato social, respectivamente, servem-se do presente para apresentar os esclarecimentos abaixo:

1. A Gestora e a Administradora esclarecem que diante dos cenários (i) de baixa liquidez nas negociações das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca Responsabilidade Limitada ("**Fundo**" ou "**FPAB11**") e (ii) da possibilidade de ofertar aos cotistas a geração da aludida liquidez, por meio de proposta recebida com patamar compatível ao preço de negociação das cotas, optaram por submeter a operação envolvendo a alienação do Centro Empresarial Água Branca, situado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.500, na Cidade e Estado de São Paulo ("**Empreendimento**") à aprovação dos cotistas, por meio de Consulta Formal.
2. Após solicitação de cotistas que representam mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do Fundo, a Consulta Formal teve seu prazo prorrogado, com o reenvio de documentos e complementação de outros, de modo a instruir a tomada de decisão pelos cotistas de maneira informada e transparente.
3. Nesse contexto, a Administradora e a Gestora informam (i) que os cotistas que possuem vínculo com o Proponente já haviam manifestado sua abstenção por conflito e (ii) que os cotistas que são fundos de investimento sob gestão da Gestora, nesta oportunidade, não apresentarão votos às matérias colocadas em pauta. Por essa razão, considerando os votos já proferidos pelos demais cotistas, há incontroversa rejeição das matérias colocadas em pauta<sup>1</sup>, o que não justifica a prorrogação da Consulta Formal por mais 15 (quinze) dias, mas o encerramento por rejeição da pauta.
4. Ainda sob este prisma, a Administradora e a Gestora destacam que ofereceram ampla publicidade em relação aos termos da proposta, com destaque ao valor descontado em relação ao último laudo de avaliação do Empreendimento. Inclusive, tendo em vista a Proposta da Administradora (Anexo 1) e a ausência de apresentação de votos pela Gestora, o racional da Consulta Formal foi oportunizar que os cotistas livremente deliberassem sobre as matérias pautadas.

---

<sup>1</sup> Considerando que até o momento há 65% de presença (do total de cotas emitidas pelo Fundo) e os Fundos sob gestão da Gestora, que representam cerca de 25% do passivo do Fundo, não irão votar. Portanto, a pauta, desconsiderando os votos de abstenção por conflito, apresenta rejeição por 33% dos votos não conflitados.

5. Vale o registro que (i) a proposta recepcionada tratou-se de oferta recebida passivamente pelo Fundo, contudo, considerando o cenário de iliquidez e de difícil negociação do Empreendimento, bem como o valor de mercado das cotas de FPAB11, a Gestora e a Administradora reputaram que seria adequado oportunizar aos cotistas a participação no processo de tomada de decisão, tal como está ocorrendo<sup>2</sup>, (ii) mesmo após a divulgação da Consulta Formal e sua prorrogação, não houve quaisquer contatos de outros interessados em propor ao Fundo condições mais vantajosas àquelas ofertadas pelo Proponente, o que reforça o prognóstico acima e (iii) por outro lado, a iliquidez na negociação das cotas de FPAB11 se manteve.

6. Por fim, em relação ao fluxo de distribuições mensais do Fundo, a Gestora e a Administradora informam que os valores se mantiveram consistentes com o reportado nos relatórios gerenciais do Fundo (de julho a dezembro) (Anexo 2), refletindo a adequada gestão do caixa, resultando na distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros semestralmente auferidos. A diferença entre o valor da distribuição ocorrida no mês de dezembro é reflexo de receita extraordinária proveniente de multa por rescisão de um dos contratos de locação, conforme notificado no Fato Relevante de 12 de maio de 2025 (Anexo 3).

A Administradora e a Gestora se colocam à disposição para quaisquer esclarecimentos, inclusive em adição aos do Ofício transcrito ao final desta (Anexo 4) e reforçam que manterão os cotistas e o mercado em geral devidamente informados.

Atenciosamente,

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**  
*Administradora*

**BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.**  
*Gestora*

---

<sup>2</sup> Considerando as abstenções e não manifestação dos fundos de investimento sob gestão da Gestora, não há o que se falar em ausência de independência, desconhecimento do negócio ou tentativa de se impor uma venda forçada.

**Anexo 1**  
**Proposta da Administradora**



CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ nº 03.251.720/0001-18  
(“Classe”)

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade Administradora do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** inscrito no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18 (“Fundo”), convocou os cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

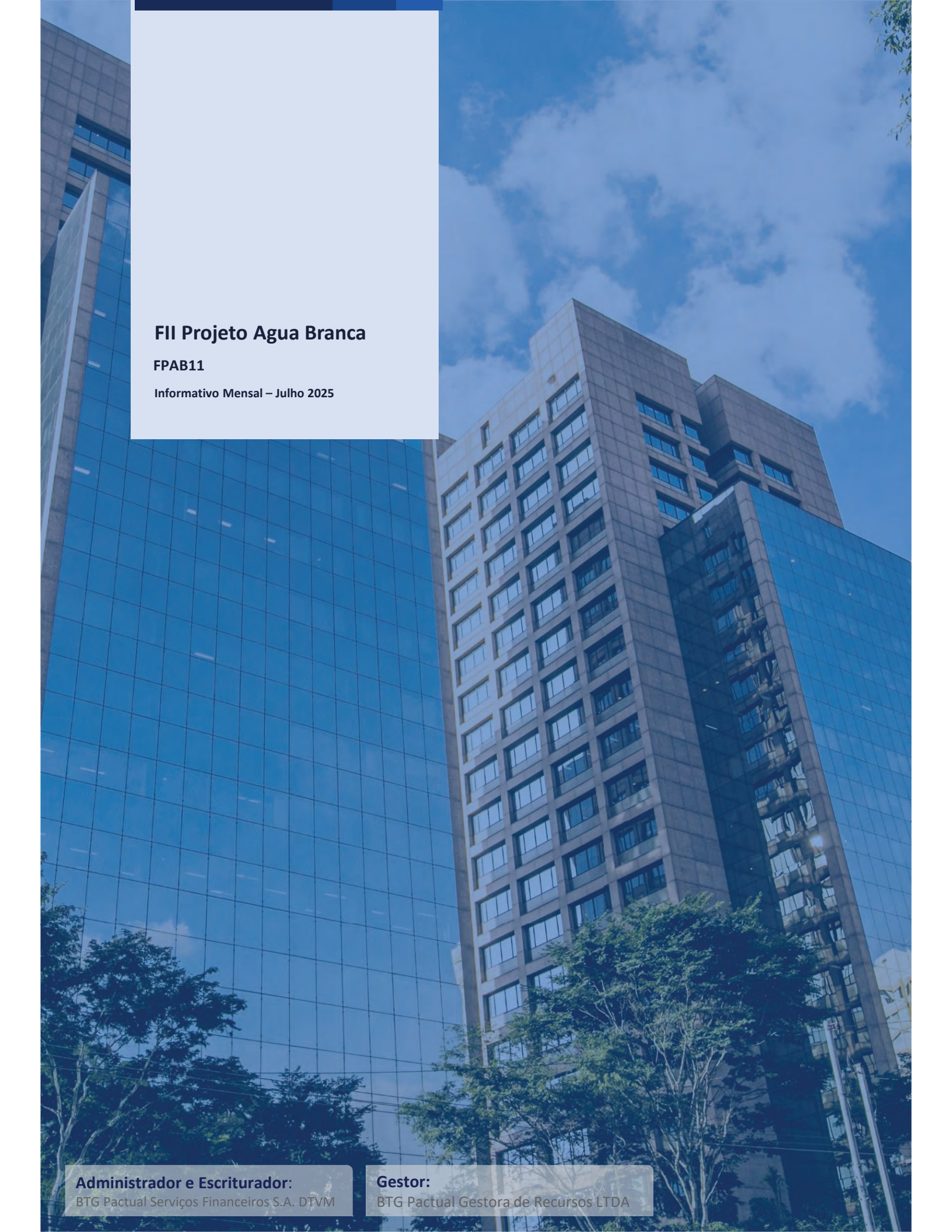
**Matérias objeto de deliberações:**

- Deliberar sobre a autorização para que a Administradora e o Gestor da Classe prossigam com os trâmites necessários para a alienação do único imóvel integrante da carteira da Classe, qual seja, o Centro Empresarial Água Branca, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, registrado sob a matrícula nº 113.643, 113.644, 113.645, 113.646, 113.647, 113.648, 113.649, 113.650, 113.651, 113.652, 113.653, 113.654, 113.655, 113.656, 113.657, 113.658, 113.659, 113.660, 113.661, 113.662, 113.663, 113.664, 113.665, 113.666, 113.667, 113.668, 113.669, 113.670, 113.671, 113.672, 113.673, 113.674, 113.675, 113.676, 113.677, 113.678, 113.679, 113.680, 113.681, 113.682, 113.683, 113.684, 113.685, 113.686, 113.687, 113.688, 113.689, 113.690, 113.691, 113.692 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 161.149.140,00 (cento e sessenta e um milhões cento e quarenta e nove mil cento e quarenta reais) (“Preço de Alienação”), valor inferior ao previsto no último laudo de avaliação do imóvel, publicado pela Cushman & Wakefield, em 31 de dezembro de 2024 (“Laudo de Avaliação”), qual seja, R\$ 260.251.827,00 (duzentos e sessenta milhões duzentos e cinquenta e um mil oitocentos e vinte e sete reais), a ser pago da seguinte forma: que deverá ser pago à vista ao Vendedor na data de fechamento da Transação, em termos a serem oportunamente detalhados nos Documentos Definitivos e nos termos da proposta apresentada à Classe, constante do Anexo I à presente Consulta Formal (“Proposta” e “Alienação”, respectivamente).

- Desde que a aprovada a matéria constante do item 1 acima e sujeita à aprovação do Administrador, deliberar sobre a realização da cisão por passivo da Classe, com base em data de fechamento, a ser informada no momento de divulgação do Termo de Apuração da presente Consulta Formal (“Data da Cisão”), com versão da parcela cindida para a CLASSE ÚNICA DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, em fase de constituição (“Classe Incorporadora” e “Cisão”, respectivamente), também administrada pela Administradora e gerida pelo Gestor, observado que:
  - (a) A parcela do patrimônio da Classe a ser vertida para a Classe Incorporadora corresponderá a 100% (cem por cento) das Cotas detidas pela relação de cotista(s) indicada no Anexo II à presente Consulta Formal (“Parcela Cindida”), a qual será devidamente arquivada na sede da Administradora;
  - (b) A incorporação da Parcela Cindida pela Classe Incorporadora está condicionada à aprovação pela administradora da Classe Incorporadora. Com a incorporação da Parcela Cindida pela Classe Incorporadora, a administradora emitirá cotas da Classe Incorporadora, a serem distribuídas em sua totalidade aos cotistas da Parcela Cindida, na proporção da participação de cada um dos Cotistas na Classe, de acordo com o valor das Cotas da Classe Incorporadora, conforme estipulado no instrumento que aprovar a referida emissão de cotas;
  - (c) Fica aprovado que, a partir da Data da Cisão, a Classe Incorporadora sucederá todos os direitos e obrigações da Parcela Cindida; e
  - (d) (Fica a Administradora autorizada a levantar, na Data da Cisão, demonstrações contábeis da Classe, as quais darão suporte à realização da Cisão ora deliberada. As demonstrações contábeis deverão ser auditadas, em conformidade com o art. 120, da Parte Geral, da Resolução CVM 175.
  - (e) Considerando a alienação do único ativo integrante da carteira da Classe e consequente Liquidação da Classe, conforme abaixo definida, a Cisão tem como propósito exclusivo viabilizar a continuidade da estratégia individual de alocação do Cotista que representa a Parcela Cindida, conforme indicado no Anexo II, a partir da transferência dos recursos recebidos pelo Cotista em decorrência da Alienação do Imóvel para a Classe Incorporadora.

**Anexo 2**  
**Relatórios Gerenciais (Julho – Dezembro)**





## **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 m<sup>2</sup>

### 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

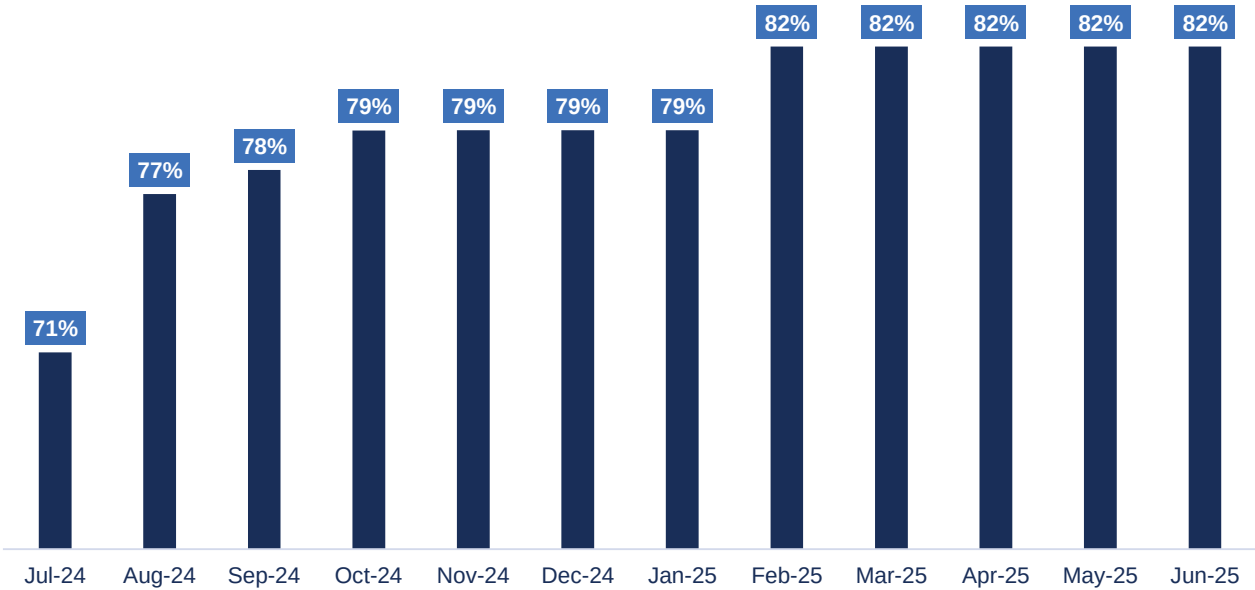


Principais Indicadores

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

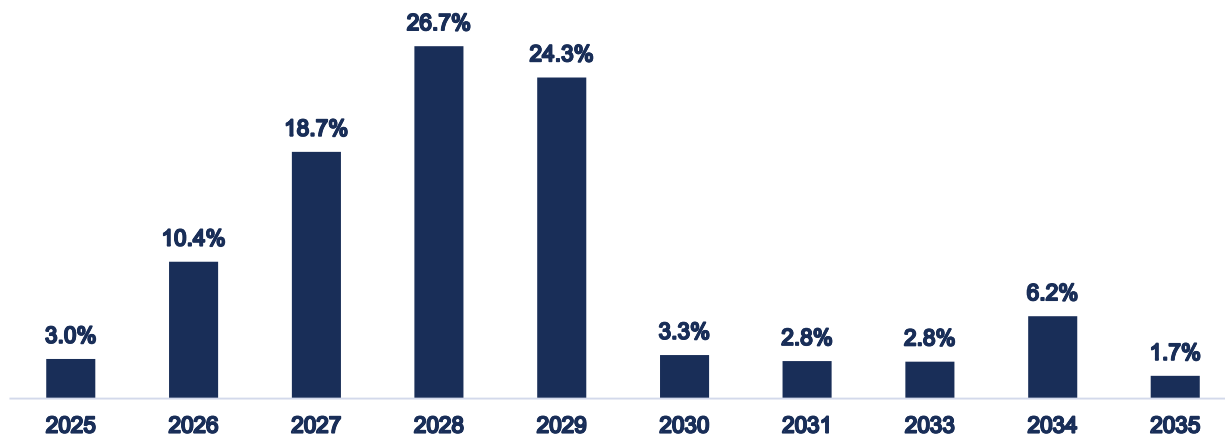


Mês de reajuste em percentual da receita

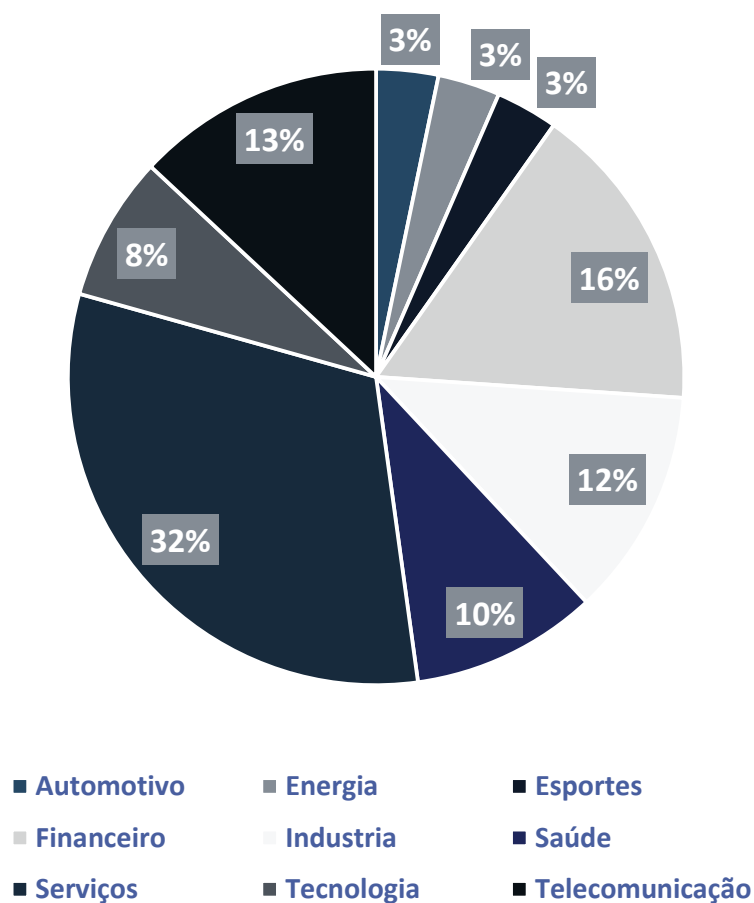
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 7%  | 16% | 6%  | 3%  | 23% | 2%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 6%  | 12% | 6%  | 3%  | 2%  | 12% |

## Principais Indicadores

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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

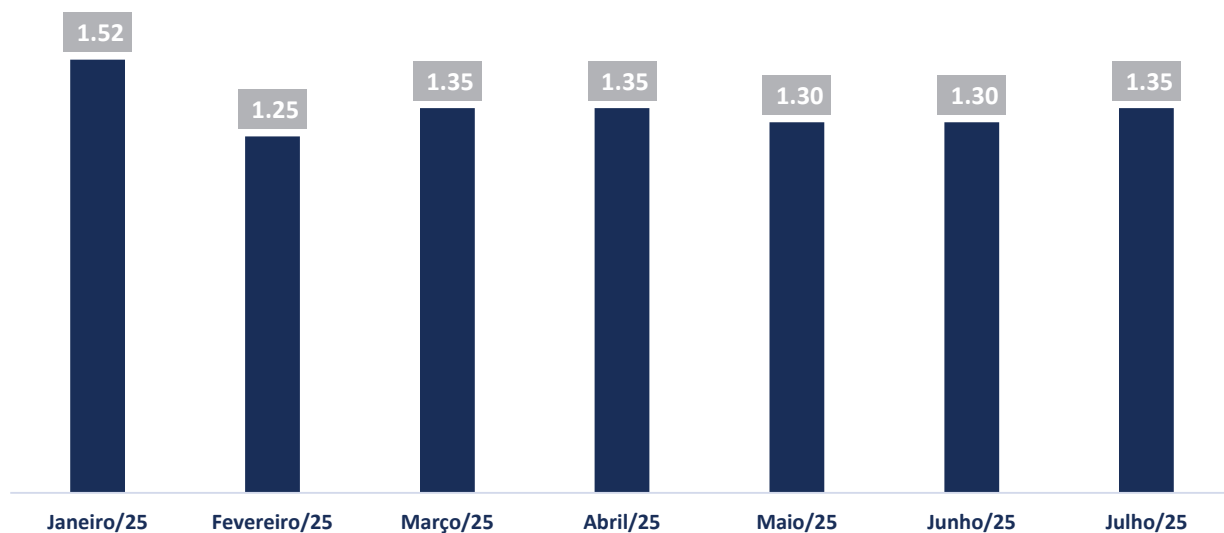


## Demonstração de Resultados

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

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

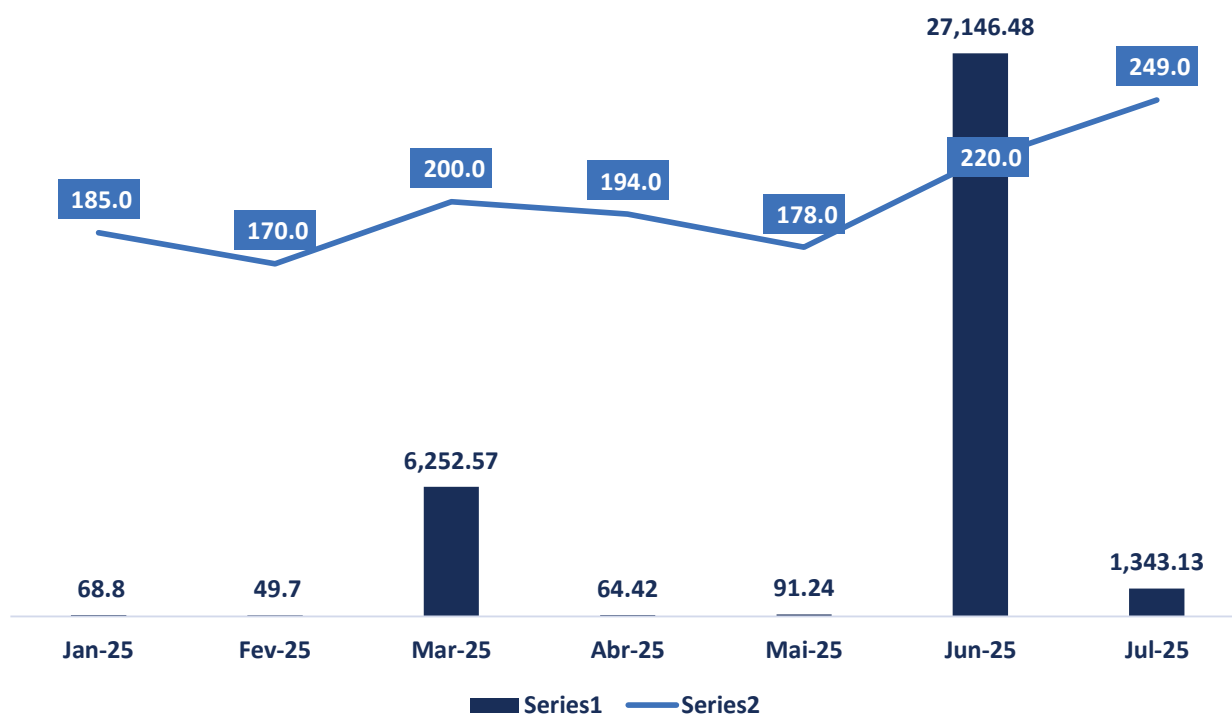
- **Data de pagamento:** 15/07/2025
- **Data informação:** 07/07/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,35/cota
- **Mês de competência:** Junho/25



## 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 - FIs 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**

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.

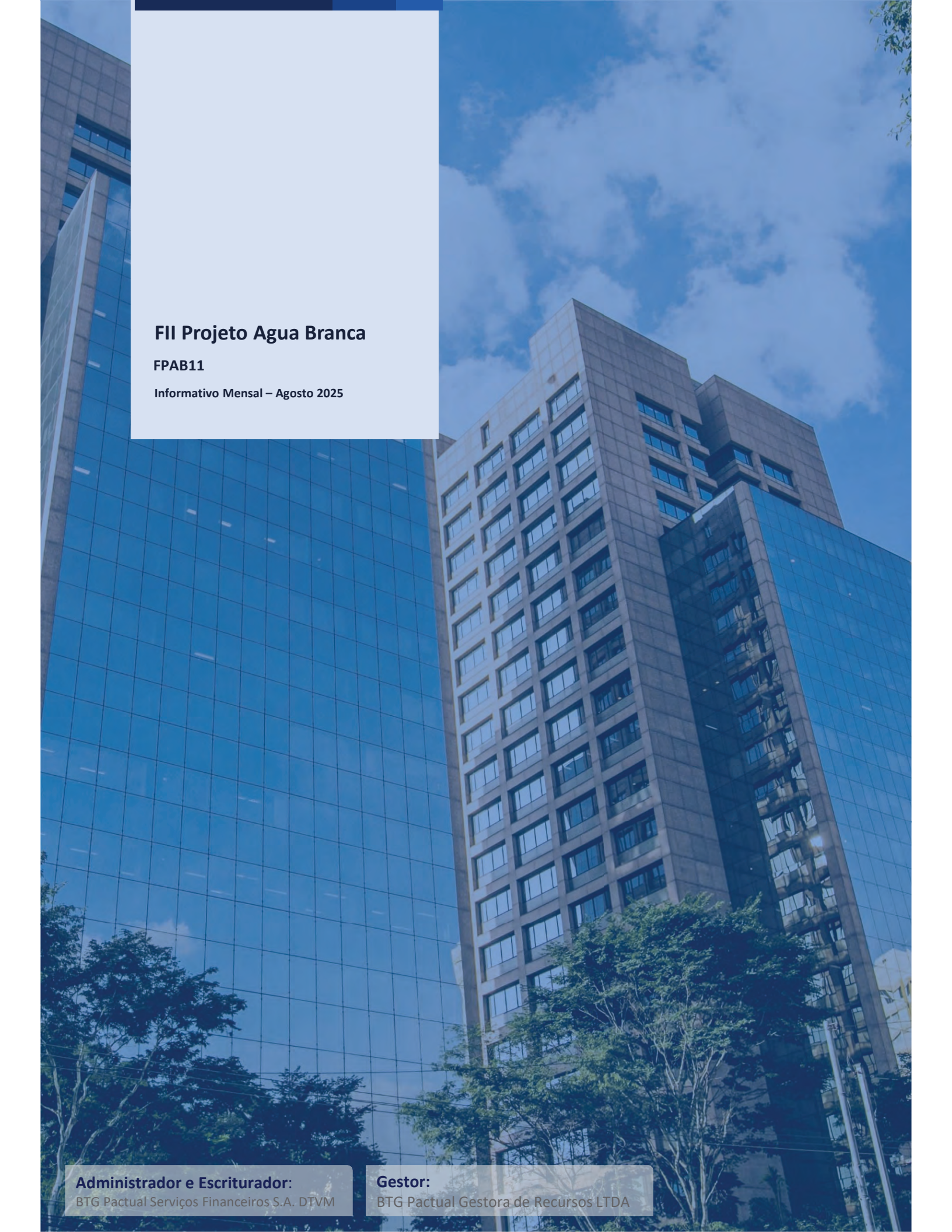


## Disclaimer

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, 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.





## **FII Projeto Agua Branca**

**FPAB11**

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

### Cotistas

704

### Patrimônio Líquido

R\$ 267.840.260,25

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 357,12

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

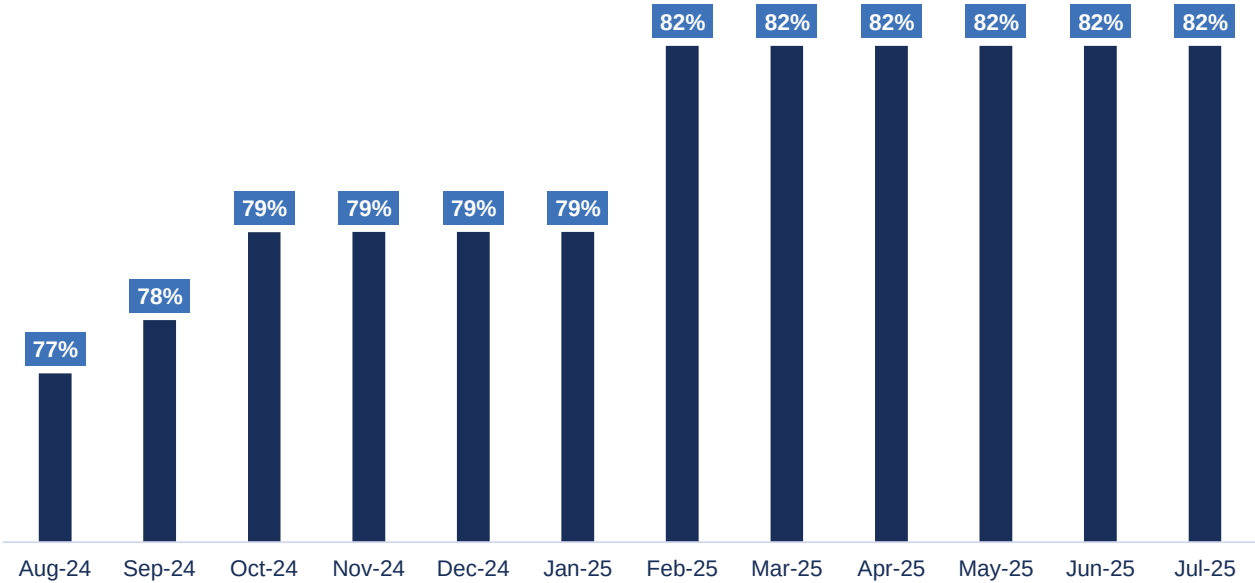


Principais Indicadores

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



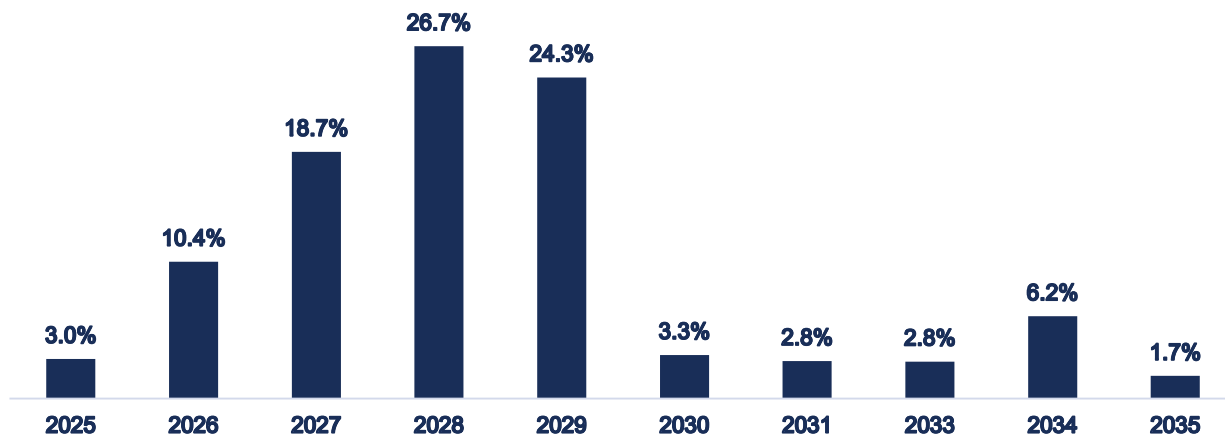
Mês de reajuste em percentual da receita

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

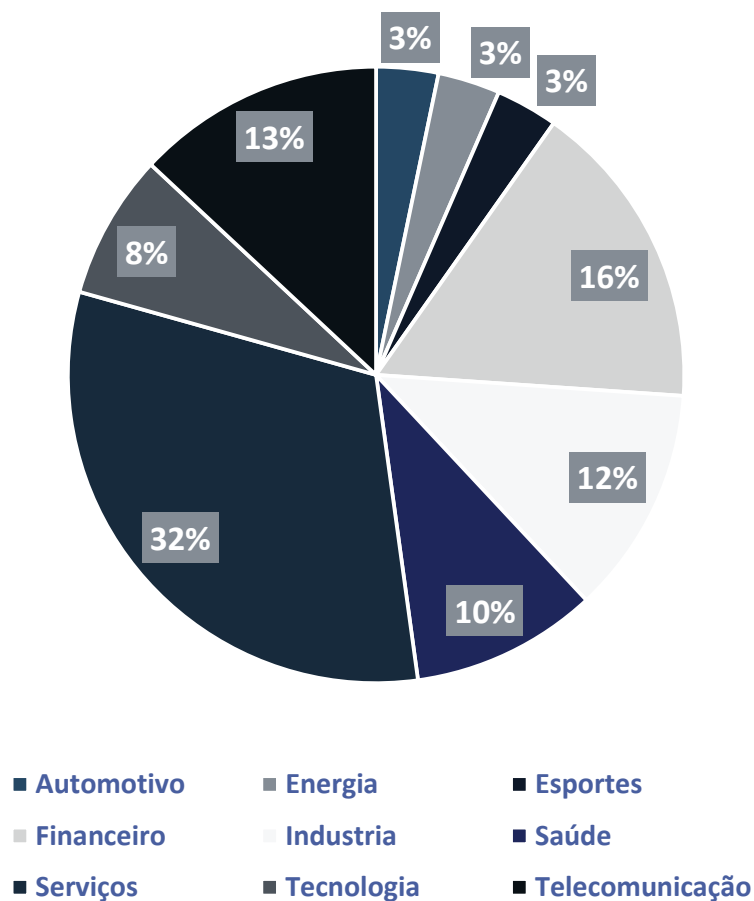


## Principais Indicadores

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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

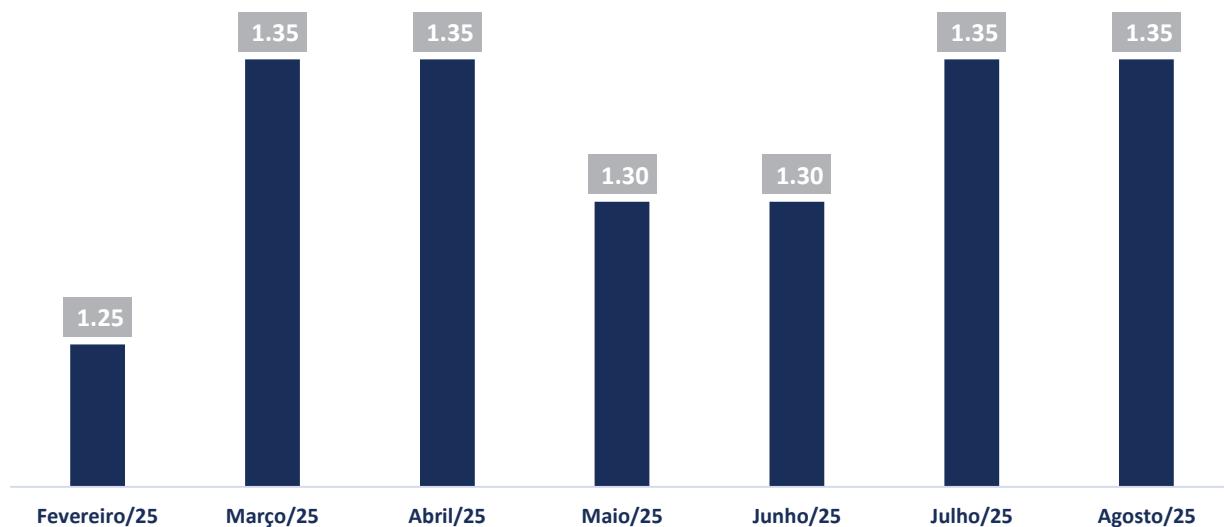


## Demonstração de Resultados

|                                            | Fev-25           | Mar-25         | Abr-25         | Mai-25           | Jun-25           | Jul-25           |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 945.984          | 962.685        | 1.093.534      | 939.069          | 1.128.826        | 2.652.781        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | 122.888          | 133.623        | 125.191        | 214.742          | 148.752          | 271.659          |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -79.012          | -83.311        | -84.341        | -107.845         | -93.210          | -101.070         |
| <b>Lucro (prejuízo) Líquido no período</b> | 989.859          | 1.012.997      | 1.134.816      | 1.045.317        | 1.184.434        | 2.822.860        |
| <b>Ajustes</b>                             | 16.246           | -172.576       | -176.499       | 58.918           | -33.092          | -137.495         |
| <b>Reserva de Contingência</b>             | -                | -              | -              | -                | -                | -                |
| <b>Resultado do Período</b>                | <b>1.006.105</b> | <b>840.420</b> | <b>958.316</b> | <b>1.104.235</b> | <b>1.151.341</b> | <b>2.685.365</b> |

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

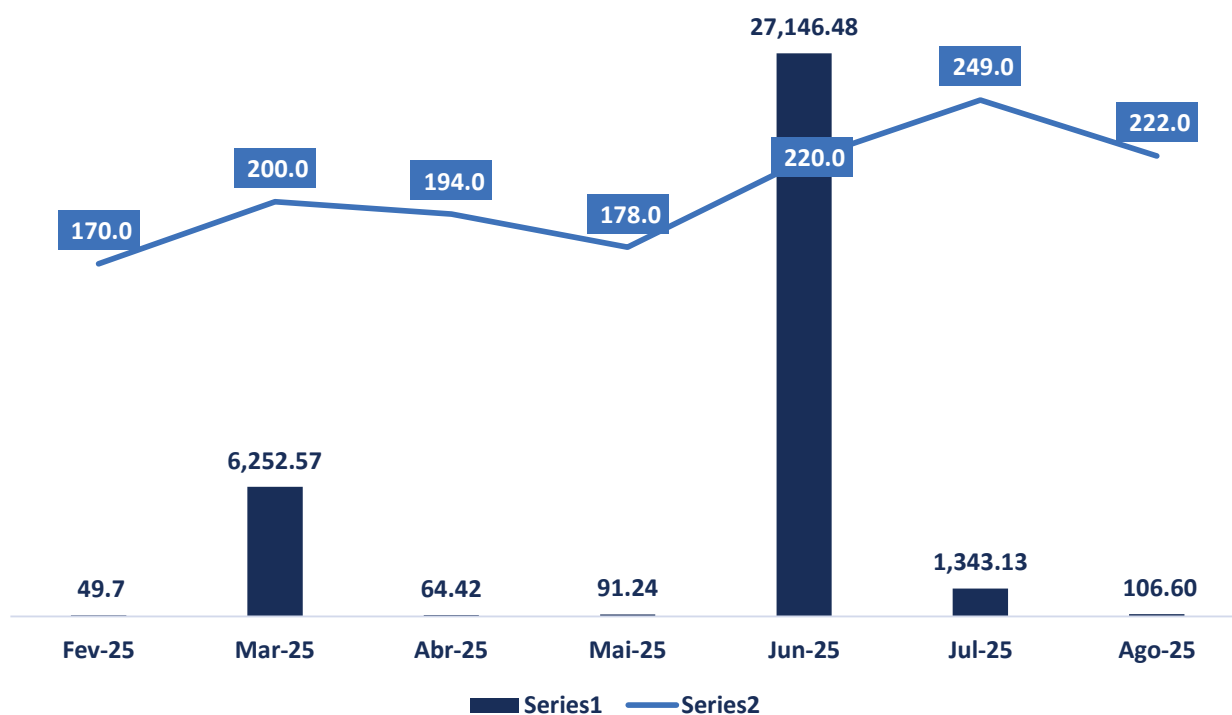
- **Data de pagamento:** 15/08/2025
- **Data informação:** 07/08/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,35/cota
- **Mês de competência:** Julho/25



## Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 62
- **Cotação de fechamento:** R\$ 222
- **Volume:** R\$ 106.650
- **Mês de referência:** agosto/25



## Fotos do Empreendimento

---



**Vista Externa**



**Pavimento Tipo**

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs 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**

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.



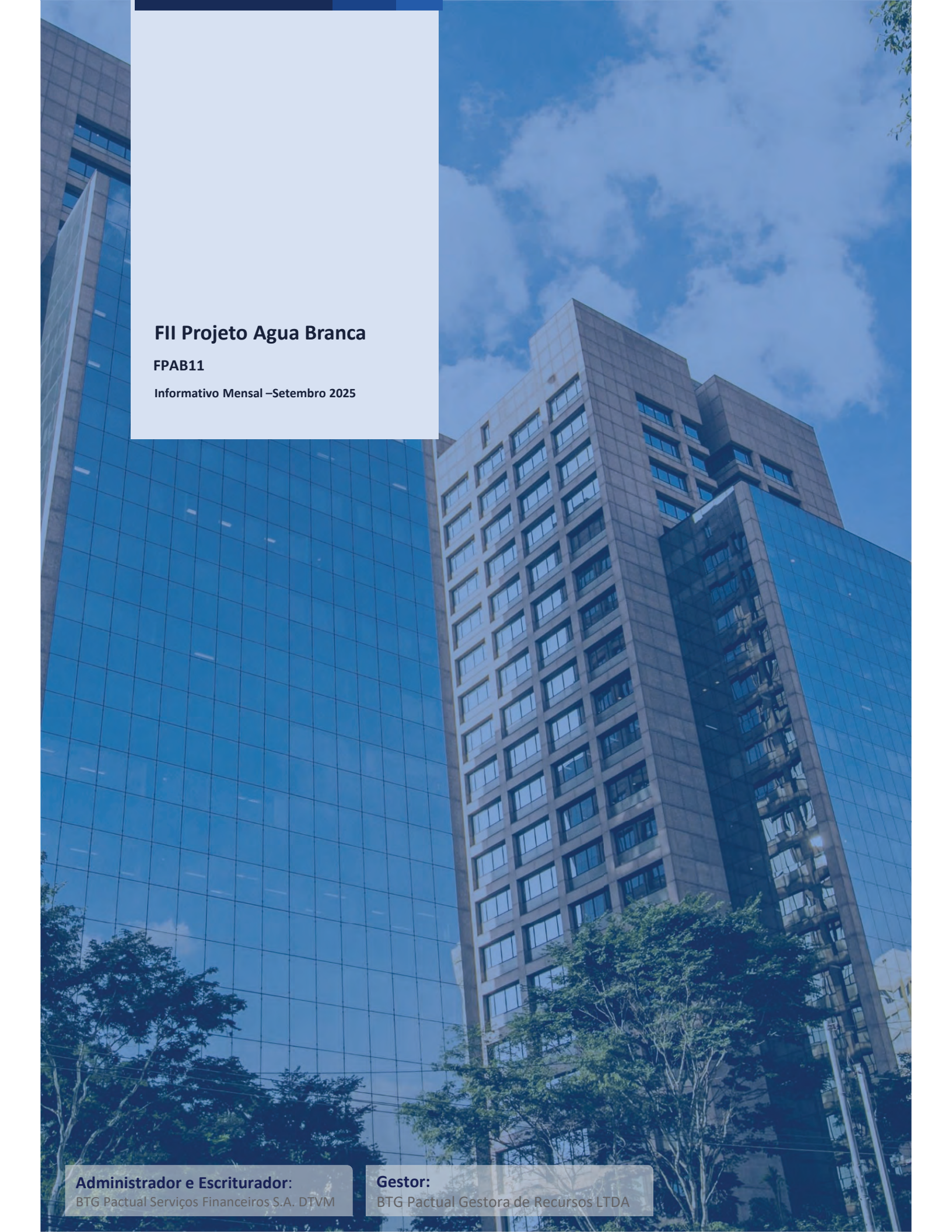


## Disclaimer

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, 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.





## **FII Projeto Agua Branca**

**FPAB11**

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

### Cotistas

700

### Patrimônio Líquido

R\$ 267.905.297,85

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 357,20

Os dados preliminares do terceiro trimestre de 2025 apontam para a continuidade do cenário positivo no mercado de escritórios corporativos, reforçando a tendência de consolidação observada nos últimos períodos. A taxa de vacância recuou em diferentes regiões de São Paulo, com destaque para polos como Chucri Zaidan, Barra Funda e Avenida Paulista, refletindo maior confiança de empresas e investidores no segmento.

A cidade de São Paulo, principal mercado corporativo do país, segue mostrando consistência na valorização de ativos, tanto em regiões consolidadas quanto em áreas emergentes. Esse movimento é sustentado pela combinação de localização estratégica, infraestrutura consolidada e oferta de empreendimentos modernos, alinhados às novas exigências de eficiência, flexibilidade e acessibilidade.

Adicionalmente, cresce a preferência por imóveis que integram práticas de sustentabilidade, inovação tecnológica e foco no bem-estar dos colaboradores, fatores que se consolidam como diferenciais relevantes no mercado. Esse conjunto de elementos reforça a perspectiva positiva e a solidez estrutural do segmento de escritórios em São Paulo.

#### CNPJ:

03.251.720/0001-18

#### Início do Fundo

15/07/1999

#### Taxa ADM

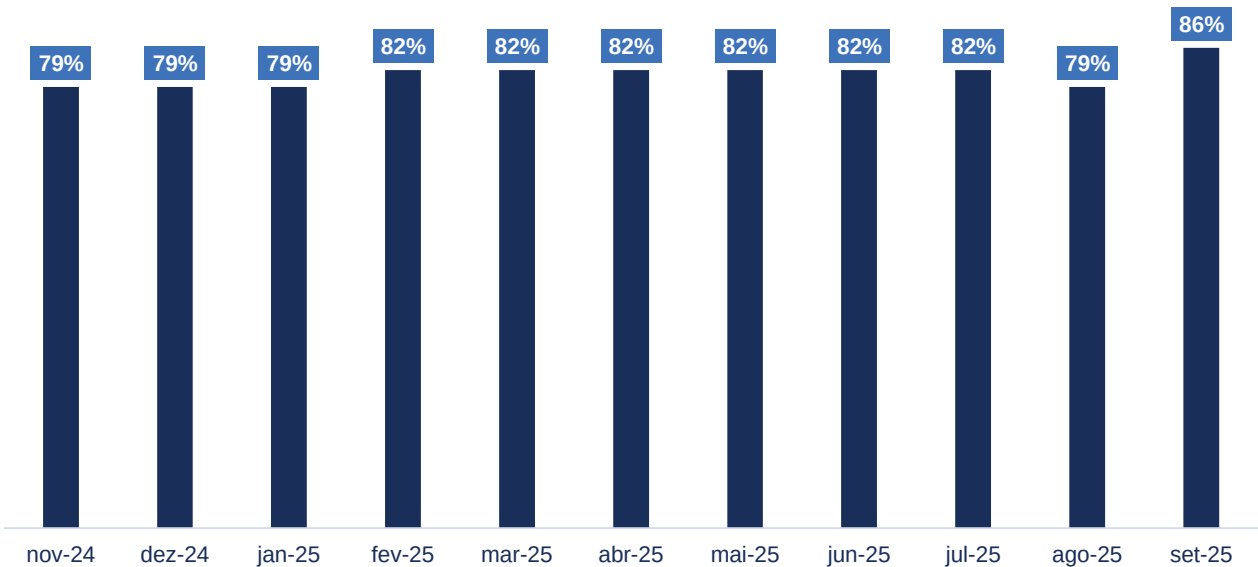
5,00% sobre as receitas brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Em agosto, ocorreu a desocupação de dois andares da Torre LA, totalizando 2.031 m². Com o pagamento da multa rescisória, o resultado do fundo não foi impactado negativamente, uma vez que esse valor compensou integralmente a vacância temporária. No mês de setembro, os andares devolvidos já tiveram nova locação firmada, sendo que o novo inquilino também assumiu um andar adicional, também houve um expansão de um atual inquilino ocupando mais um anda do imóvel. Desta forma, reforçando a resiliência do portfólio e a rápida recomposição da ocupação.

Ocupação Histórica

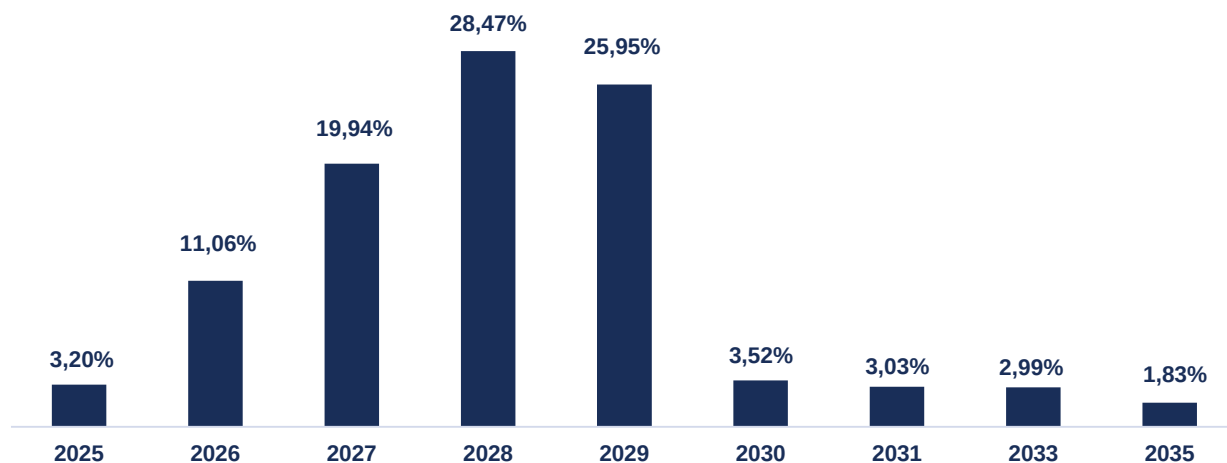


Mês de reajuste em percentual da receita

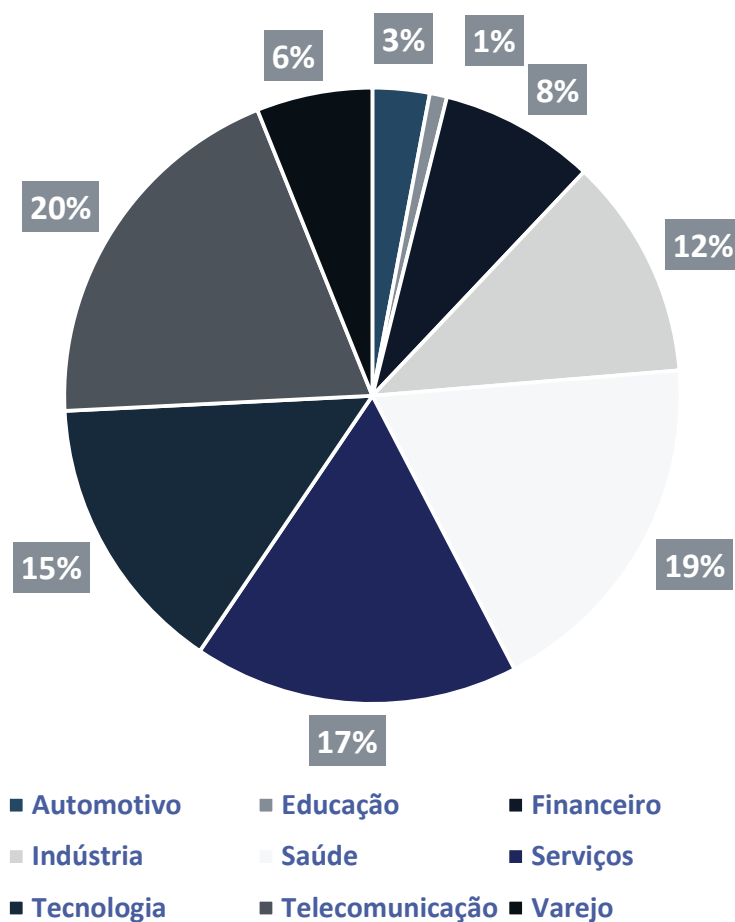
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 9%  | 12% | 5%  | 0%  | 20% | 2%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 3%  | 15% | 7%  | 8%  | 2%  | 18% |

## Principais Indicadores

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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





## Demonstração de Resultados

|                                            | Mar-25         | Abr-25         | Mai-25           | Jun-25           | Jul-25           | Ago-25           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 962.685        | 1.093.534      | 939.069          | 1.128.826        | 2.652.781        | 1.015.860        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | 133.623        | 125.191        | 214.742          | 148.752          | 271.659          | 161.848          |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -83.311        | -84.341        | -107.845         | -93.210          | -101.070         | -100.135         |
| <b>Lucro (prejuízo) Líquido no período</b> | 1.012.997      | 1.134.816      | 1.045.317        | 1.184.434        | 2.822.860        | 1.077.537        |
| <b>Ajustes</b>                             | -172.576       | -176.499       | 58.918           | -33.092          | -137.495         | 187.529          |
| <b>Reserva de Contingência</b>             | -              | -              | -                | -                | -                | -                |
| <b>Resultado do Período</b>                | <b>840.420</b> | <b>958.316</b> | <b>1.104.235</b> | <b>1.151.341</b> | <b>2.685.365</b> | <b>1.265.066</b> |

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

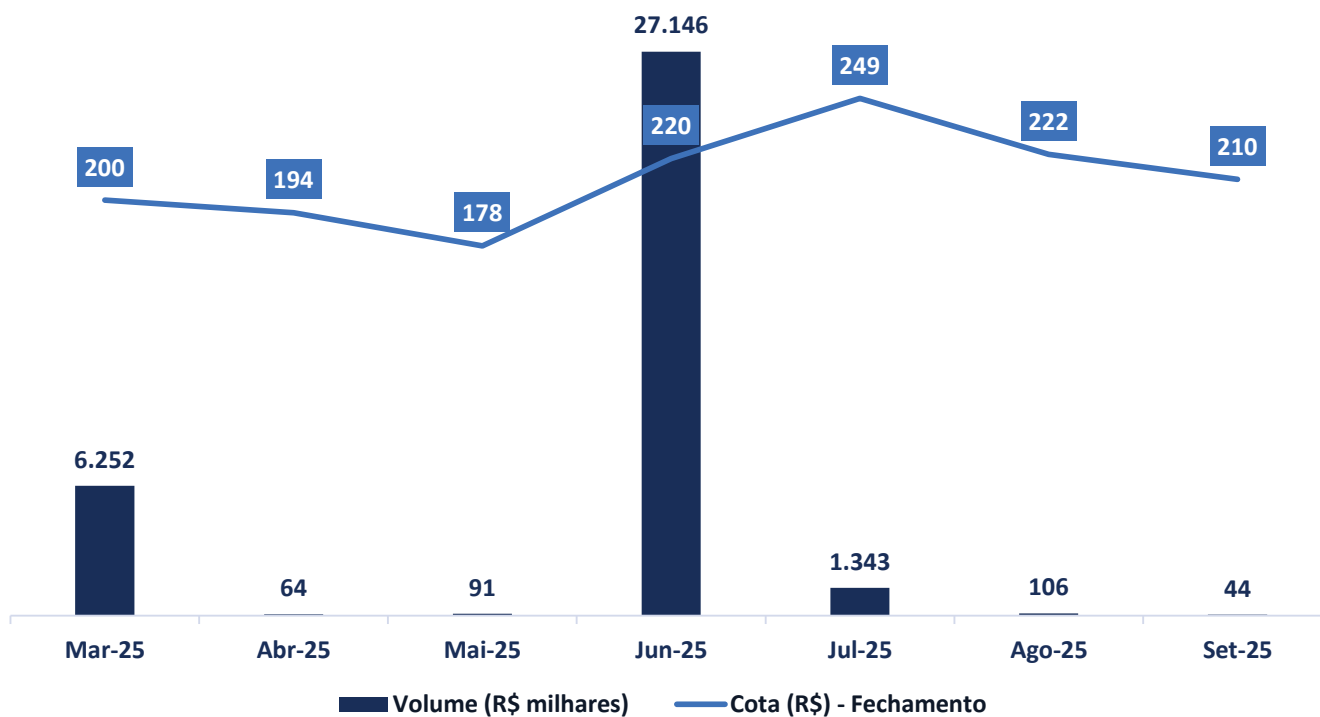
- **Data de pagamento:** 15/09/2025
- **Data informação:** 05/09/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,35/cota
- **Mês de competência:** Agosto/25



## Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 212
- **Cotação de fechamento:** R\$ 210
- **Volume:** R\$ 44.299
- **Mês de referência:** setembro/25



## Fotos do Empreendimento

---



**Vista Externa**



**Pavimento Tipo**

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs 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**

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.



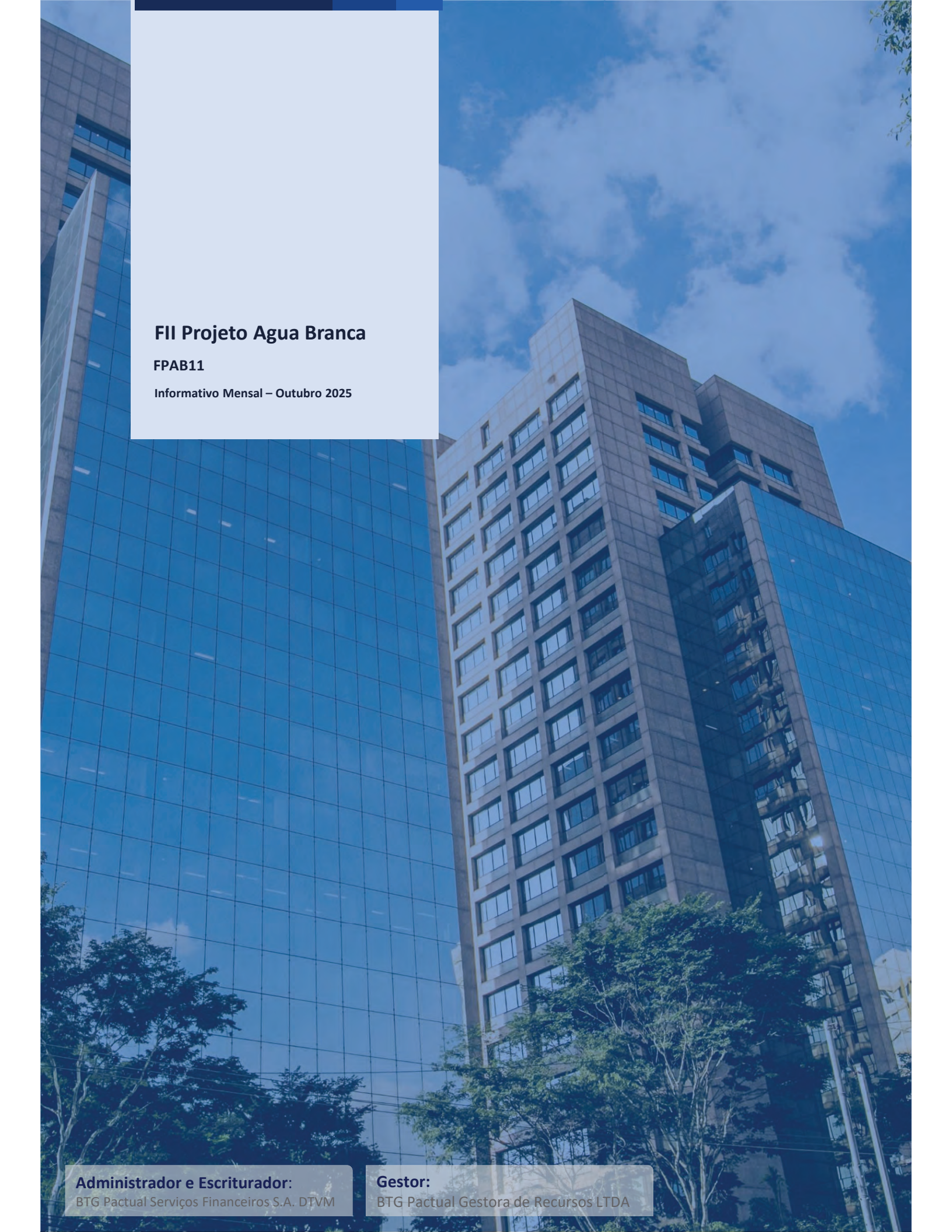
## Disclaimer

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, 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.







## **FII Projeto Agua Branca**

**FPAB11**

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

### Cotistas

690

### Patrimônio Líquido

R\$ 268.280.559,70

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 357,71

Os dados do terceiro trimestre de 2025 apontam para a continuidade do cenário positivo no mercado de escritórios corporativos, reforçando a tendência de consolidação observada nos últimos períodos. A taxa de vacância recuou em diferentes regiões de São Paulo, com destaque para polos como Chucri Zaidan, Barra Funda e Avenida Paulista, refletindo maior confiança de empresas e investidores no segmento.

A cidade de São Paulo, principal mercado corporativo do país, segue mostrando consistência na valorização de ativos, tanto em regiões consolidadas quanto em áreas emergentes. Esse movimento é sustentado pela combinação de localização estratégica, infraestrutura consolidada e oferta de empreendimentos modernos, alinhados às novas exigências de eficiência, flexibilidade e acessibilidade.

Adicionalmente, cresce a preferência por imóveis que integram práticas de sustentabilidade, inovação tecnológica e foco no bem-estar dos colaboradores, fatores que se consolidam como diferenciais relevantes no mercado. Esse conjunto de elementos reforça a perspectiva positiva e a solidez estrutural do segmento de escritórios em São Paulo.

#### CNPJ:

03.251.720/0001-18

#### Início do Fundo

15/07/1999

#### Taxa ADM

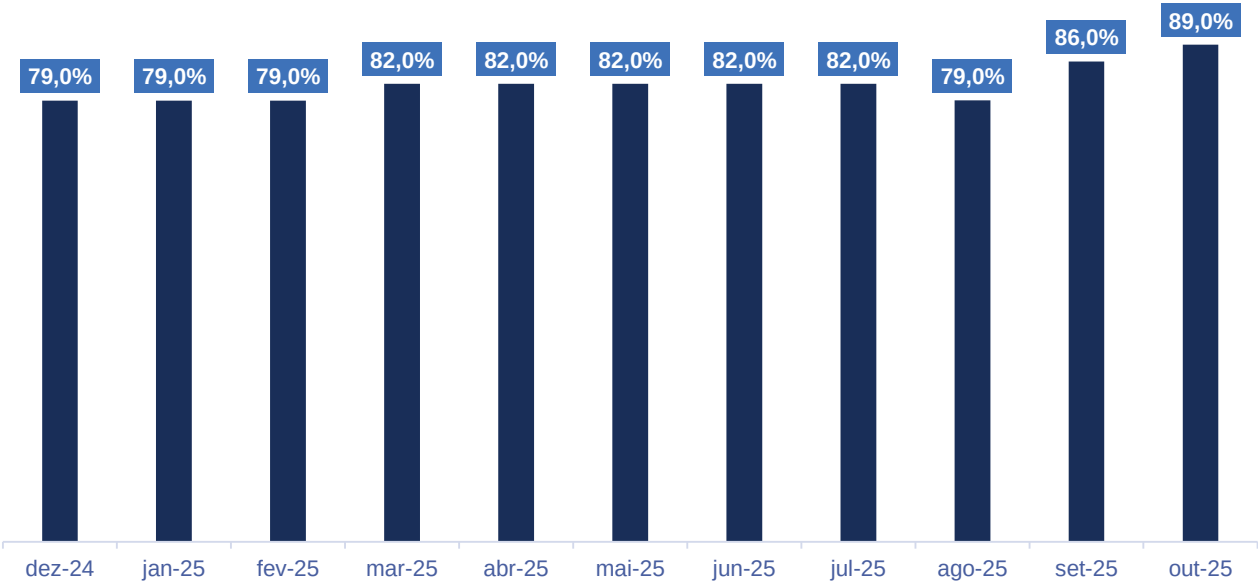
5,00% sobre as receitas  
brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Com as recentes locações realizadas nas Torres LA e NY, o edifício se aproxima do patamar de 90% de ocupação. Esse avanço reforça a efetividade das estratégias de gestão adotadas, refletindo o compromisso com a manutenção de um portfólio resiliente e com a maximização do retorno aos cotistas. A rápida absorção das áreas disponíveis demonstra a atratividade do ativo e a capacidade da equipe gestora em capturar oportunidades no mercado corporativo.

Ocupação Histórica

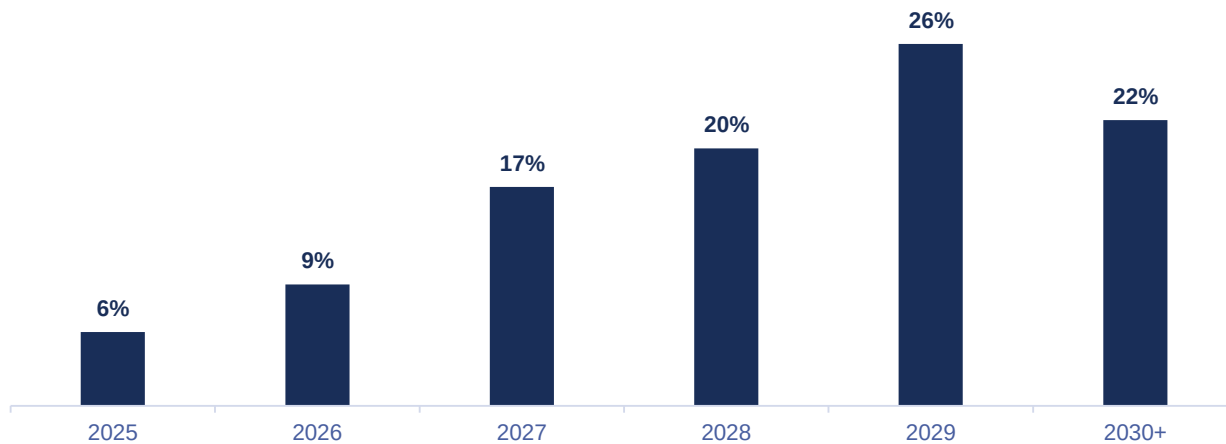


Mês de reajuste em percentual da receita

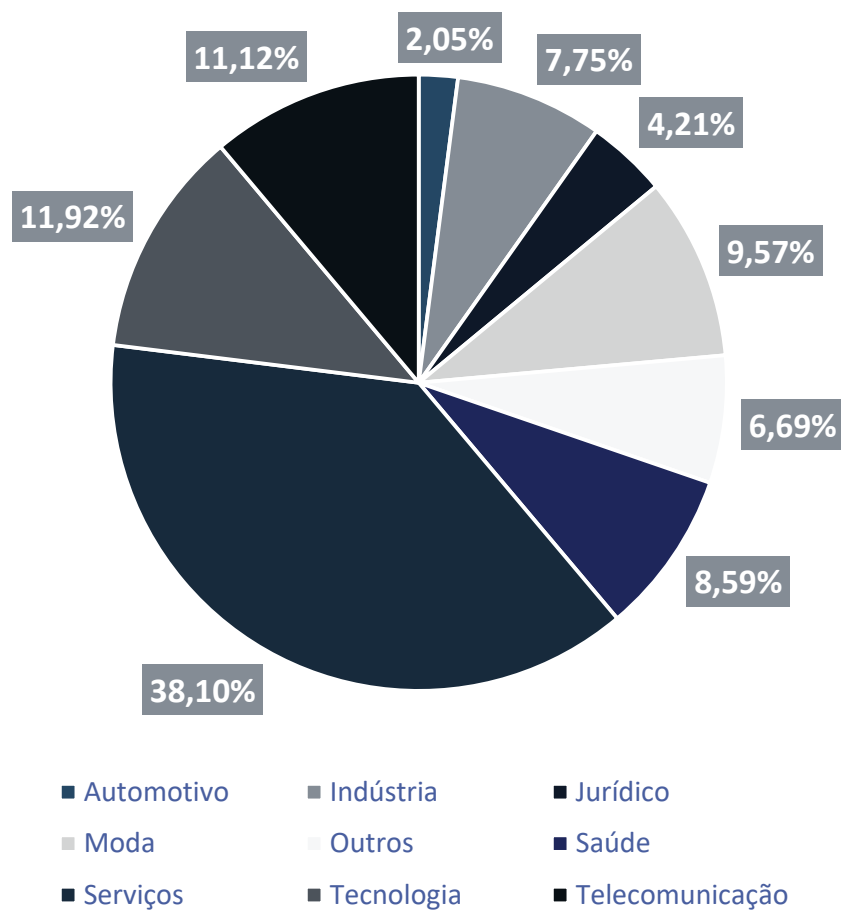
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 8%  | 11% | 5%  | 6%  | 19% | 2%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 3%  | 15% | 7%  | 8%  | 2%  | 16% |

## Principais Indicadores

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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



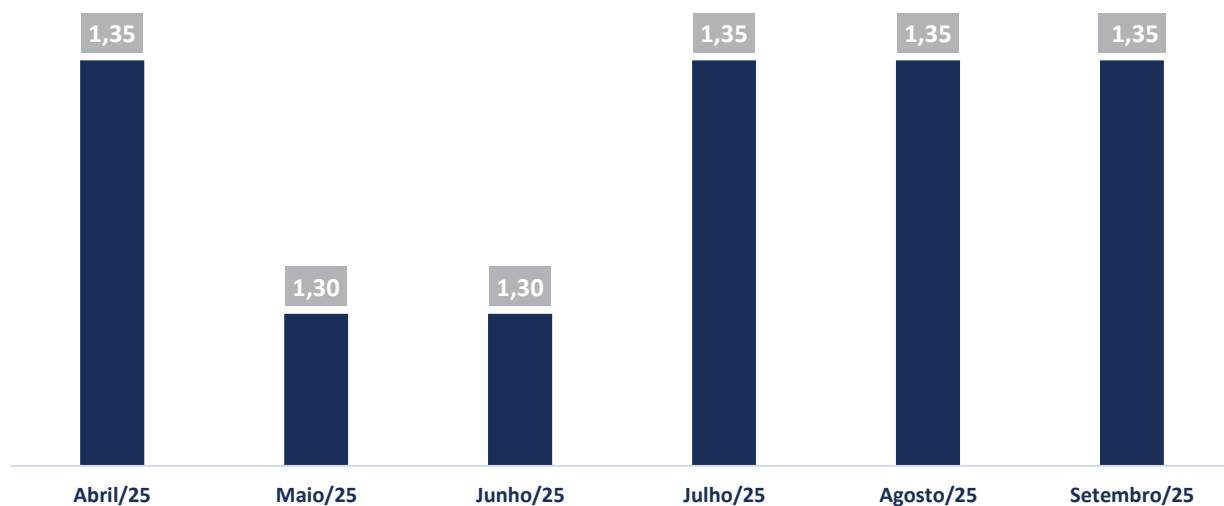


## Demonstração de Resultados

|                                            | Abr-25         | Mai-25           | Jun-25           | Jul-25           | Ago-25           | Set-25           |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 1.093.534      | 939.069          | 1.128.826        | 2.652.781        | 1.015.860        | 1.367.918        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | 125.191        | 214.742          | 148.752          | 271.659          | 161.848          | 149.150          |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -84.341        | -107.845         | -93.210          | -101.070         | -100.135         | -132.779         |
| <b>Lucro (prejuízo) Líquido no período</b> | 1.134.816      | 1.045.317        | 1.184.434        | 2.822.860        | 1.077.537        | 1.383.976        |
| <b>Ajustes</b>                             | -176.499       | 58.918           | -33.092          | -137.495         | 187.529          | 4.227            |
| <b>Reserva de Contingência</b>             | -              | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>Resultado do Período</b>                | <b>958.316</b> | <b>1.104.235</b> | <b>1.151.341</b> | <b>2.685.365</b> | <b>1.265.066</b> | <b>1.388.204</b> |

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

- **Data de pagamento:** 15/10/2025
- **Data informação:** 07/10/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,35/cota
- **Mês de competência:** Setembro/25

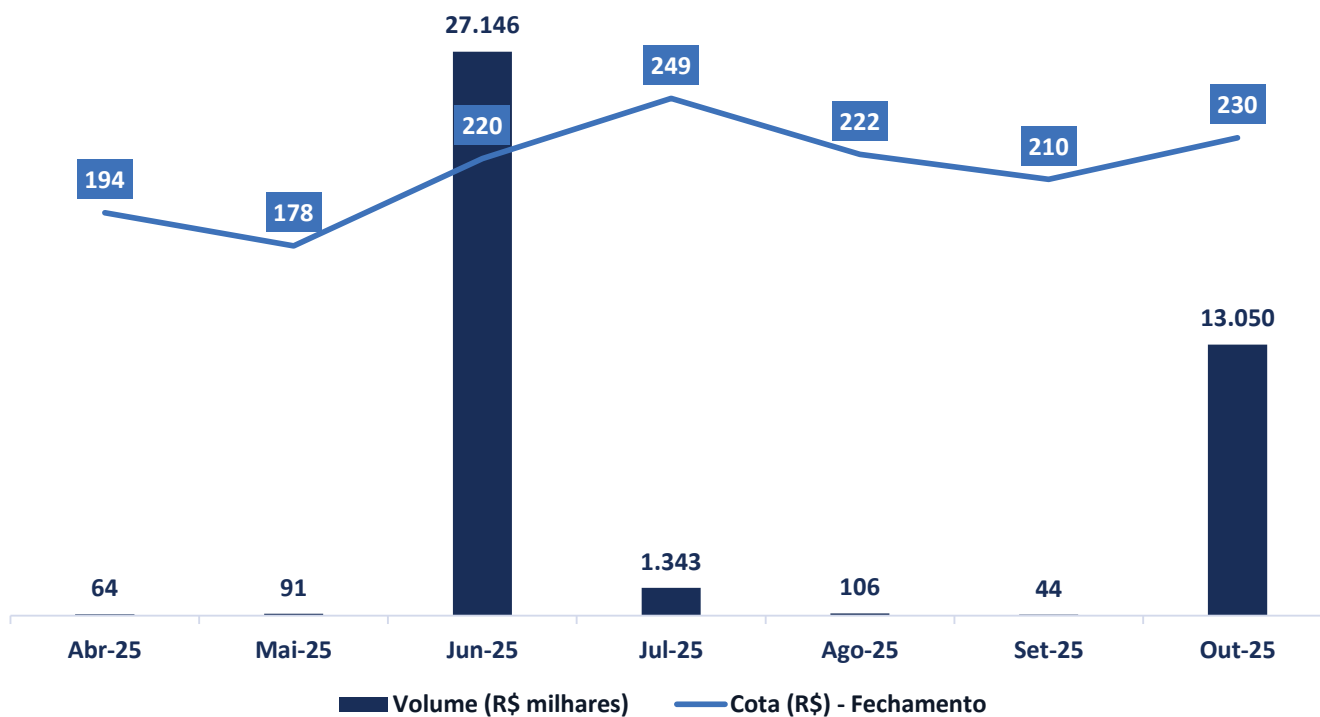




## Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 63.611
- **Cotação de fechamento:** R\$ 230
- **Volume:** R\$ 13.050.742,75
- **Mês de referência:** outubro/25



## Fotos do Empreendimento

---



**Vista Externa**



**Pavimento Tipo**

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs 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**

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.



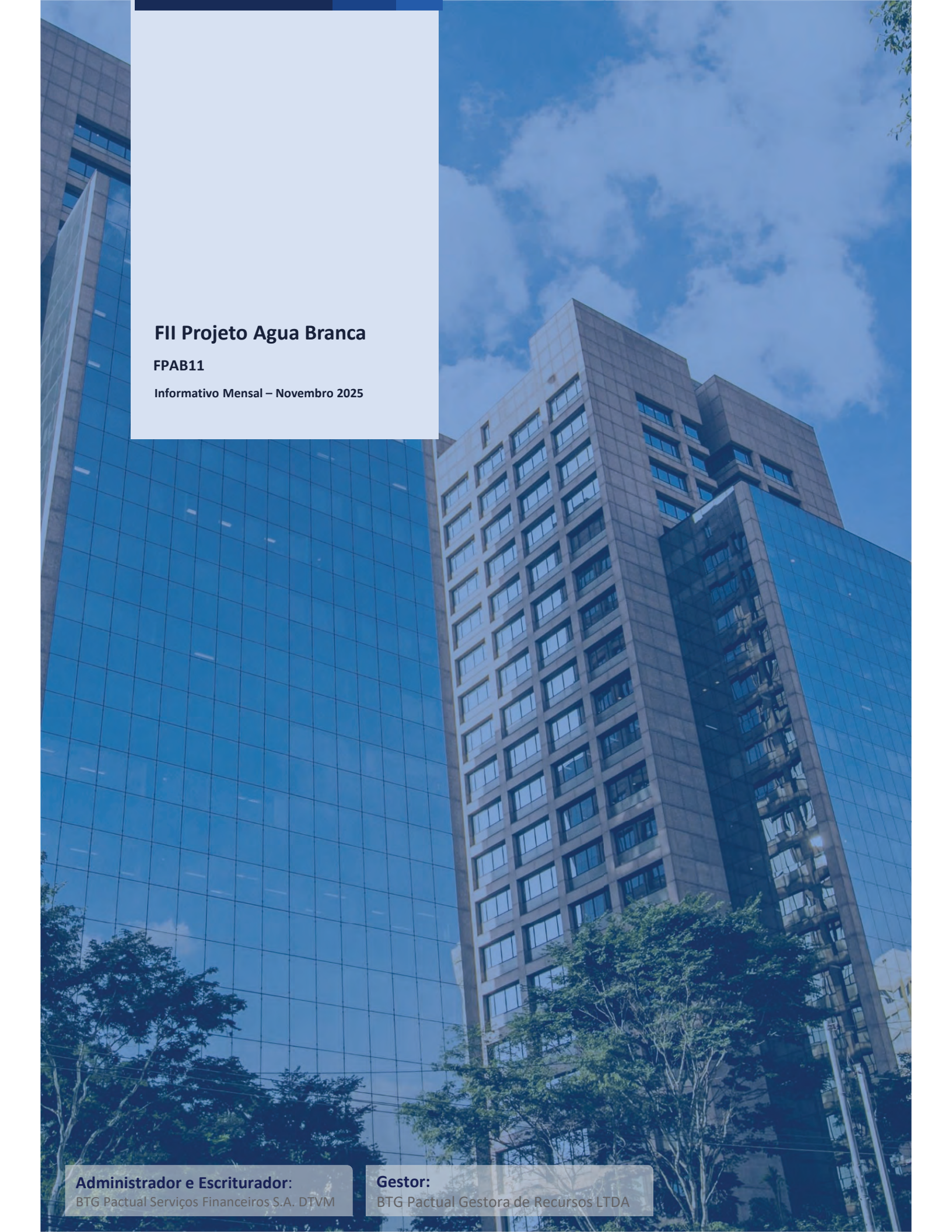
## Disclaimer

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, 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.







## **FII Projeto Agua Branca**

**FPAB11**

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

### Cotistas

687

### Patrimônio Líquido

R\$ 268.751.026,42

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 358,33

O mercado de escritórios corporativos em São Paulo segue apresentando evolução gradual nos níveis de absorção, com diferentes regiões reforçando sinais de recuperação da demanda. A taxa de vacância vem recuando de forma distribuída entre polos como Barra Funda, Pinheiros e Avenida Paulista, refletindo maior confiança das empresas na readequação de espaços e na retomada dos movimentos de realocação.

A cidade permanece como principal referência do segmento no país, combinando localização estratégica, infraestrutura consolidada e oferta crescente de empreendimentos modernos, alinhados às exigências atuais de eficiência, flexibilidade e acessibilidade.

Adicionalmente, ganha destaque a busca por imóveis que incorporam soluções tecnológicas, práticas de sustentabilidade e ambientes voltados ao bem-estar dos colaboradores, fatores que seguem se consolidando como diferenciais relevantes no processo de decisão dos ocupantes. Esse conjunto de elementos sustenta uma perspectiva positiva para o mercado de escritórios em São Paulo nos próximos períodos.

#### CNPJ:

03.251.720/0001-18

#### Início do Fundo

15/07/1999

#### Taxa ADM

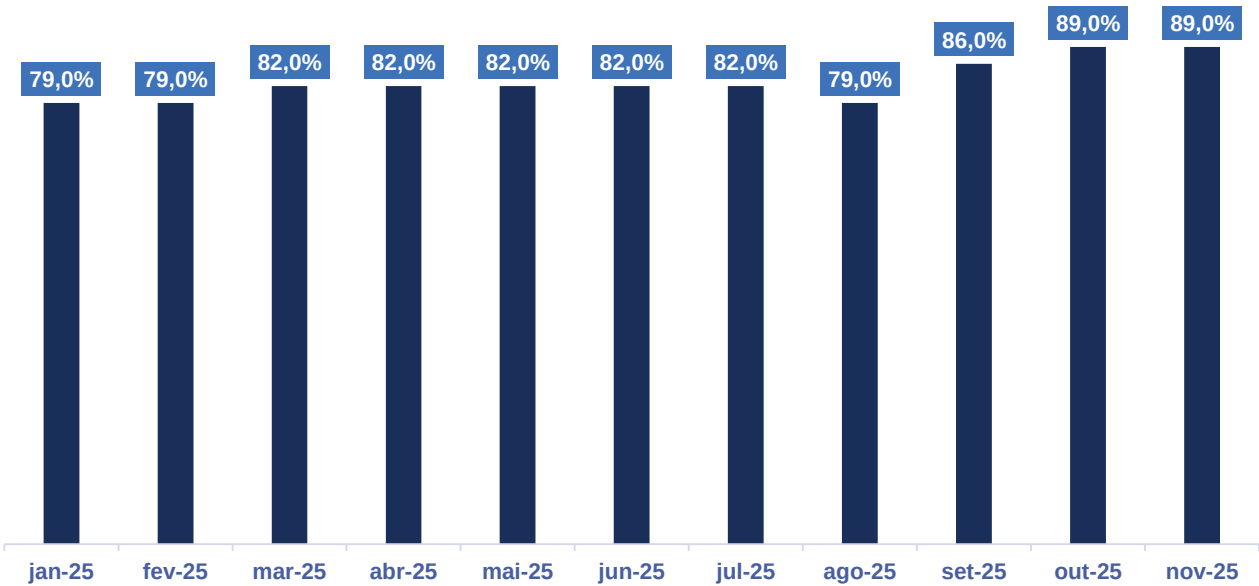
5,00% sobre as receitas  
brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Com a estabilidade do patamar de cerca de 90% de ocupação no último mês, o ativo reafirma sua posição como um empreendimento corporativo sólido e altamente competitivo. O desempenho consistente reflete a efetividade das estratégias de gestão e demonstra a maturidade comercial do projeto. Paralelamente, a equipe gestora já avança em novas negociações para expansão da ocupação, com processos em fase de minutas. Esse movimento evidencia o interesse contínuo de potenciais locatários e reforça o compromisso da gestão em capturar oportunidades que contribuam para a geração de valor e para a evolução dos resultados do fundo ao longo dos próximos períodos.

Ocupação Histórica

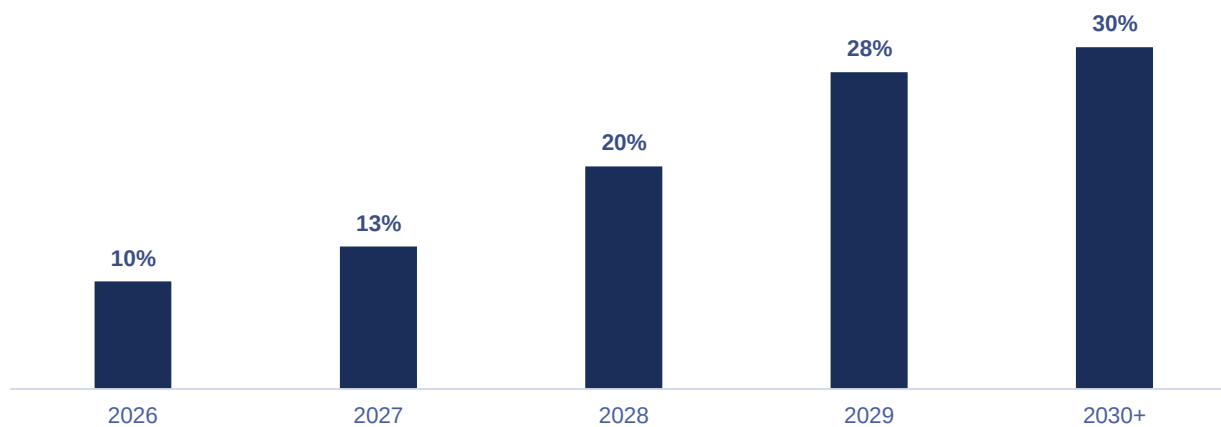


Mês de reajuste em percentual da receita

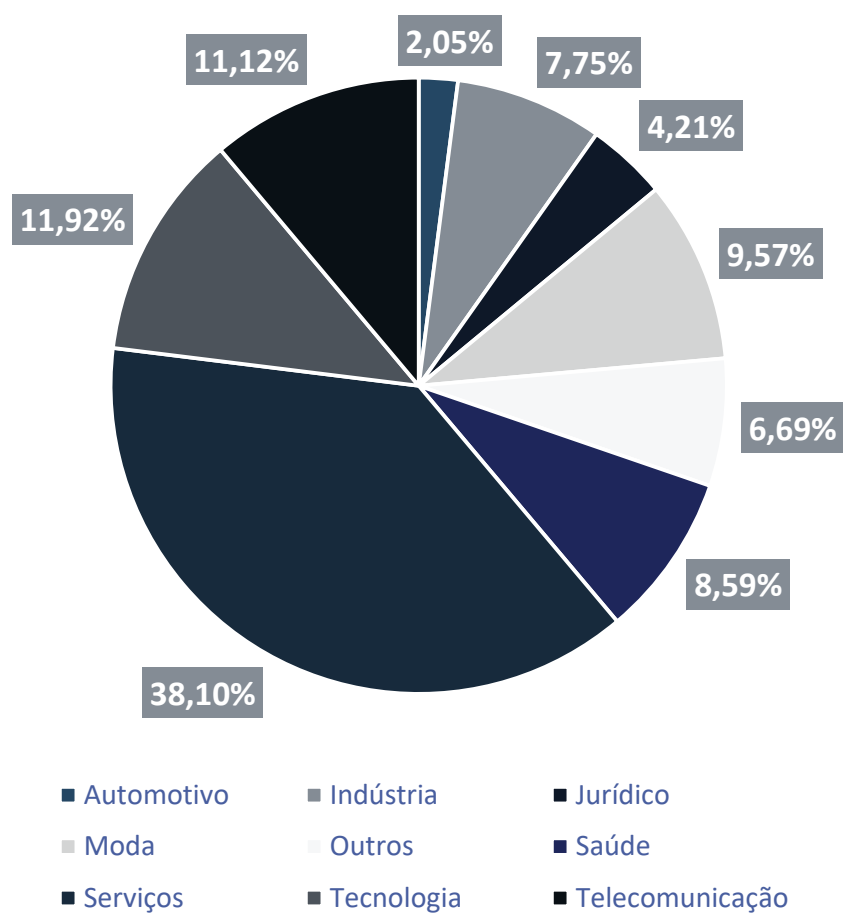
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 8%  | 11% | 5%  | 6%  | 19% | 2%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 3%  | 15% | 7%  | 8%  | 2%  | 16% |

## Principais Indicadores

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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

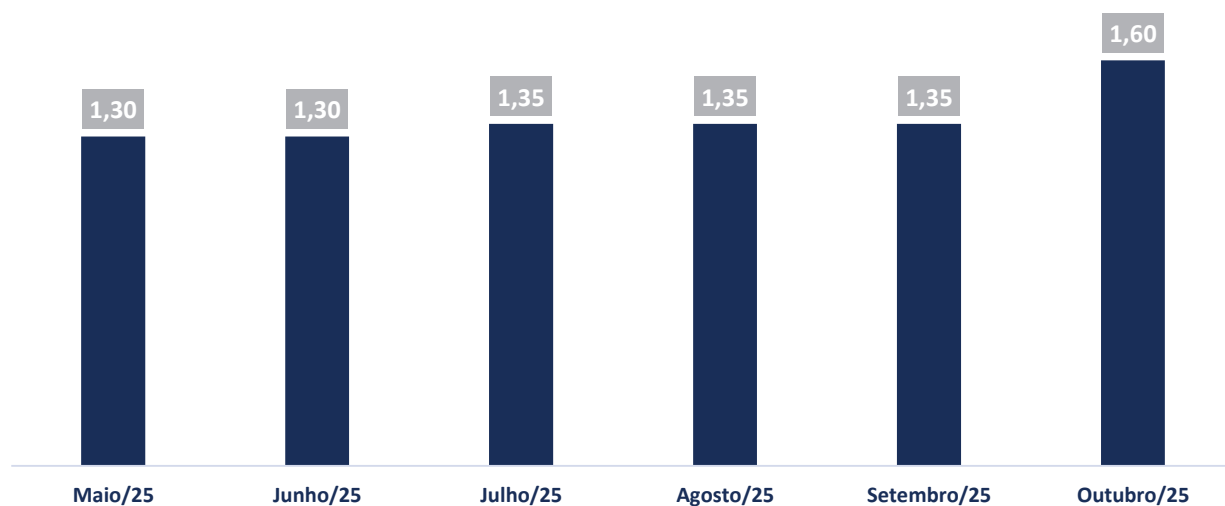


## Demonstração de Resultados

|                                            | Mai-25           | Jun-25           | Jul-25           | Ago-25           | Set-25           | Out-25           |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 939.069          | 1.128.826        | 2.652.781        | 1.015.860        | 1.367.918        | 1.365.311        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | 214.742          | 148.752          | 271.659          | 161.848          | 149.150          | 213.996          |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -107.845         | -93.210          | -101.070         | -100.135         | -132.779         | -99.821          |
| <b>Lucro (prejuízo) Líquido no período</b> | 1.045.317        | 1.184.434        | 2.822.860        | 1.077.537        | 1.383.976        | 1.485.128        |
| <b>Ajustes</b>                             | 58.918           | -33.092          | -137.495         | 187.529          | 4.227            | 5.947            |
| <b>Reserva de Contingência</b>             | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>Resultado do Período</b>                | <b>1.104.235</b> | <b>1.151.341</b> | <b>2.685.365</b> | <b>1.265.066</b> | <b>1.388.204</b> | <b>1.485.128</b> |

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

- **Data de pagamento:** 17/11/2025
- **Data informação:** 07/11/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,60/cota
- **Mês de competência:** Outubro/25

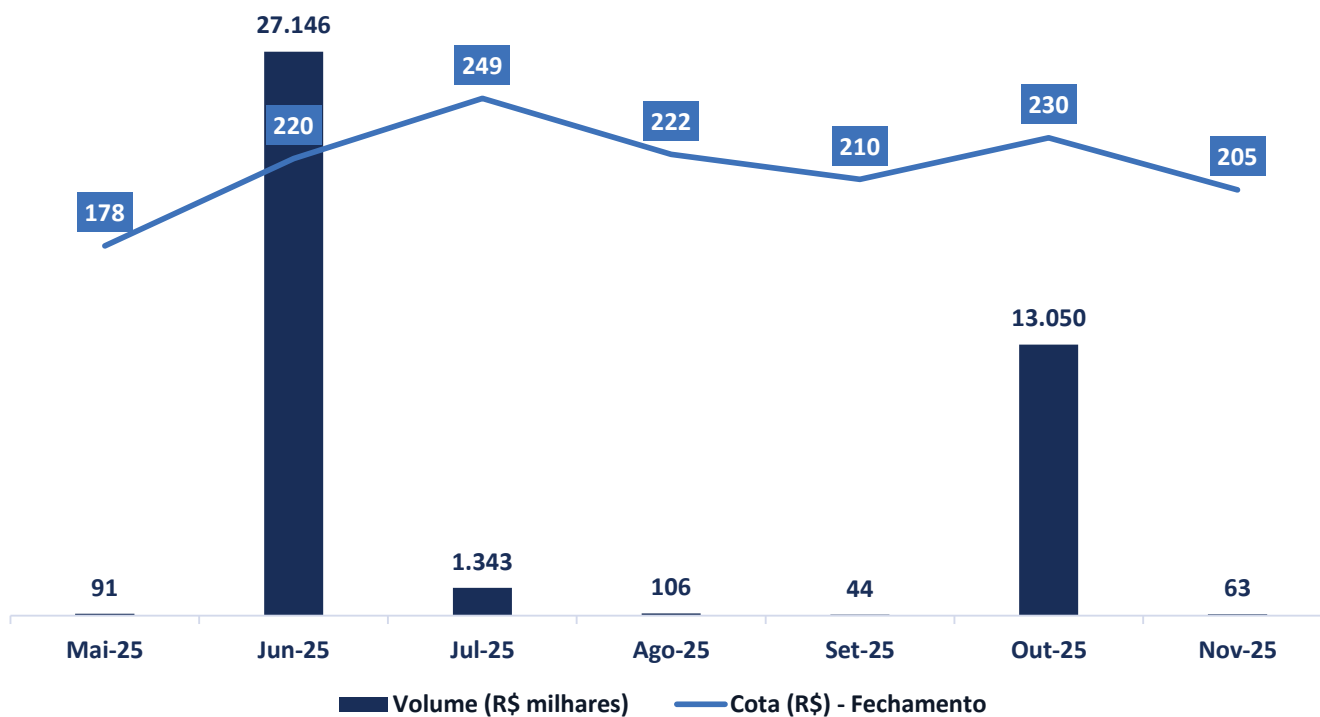




## Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 964
- **Cotação de fechamento:** R\$ 205
- **Volume:** R\$ 63.290,00
- **Mês de referência:** novembro/25



## Fotos do Empreendimento

---



**Vista Externa**



**Pavimento Tipo**

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs 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**

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.



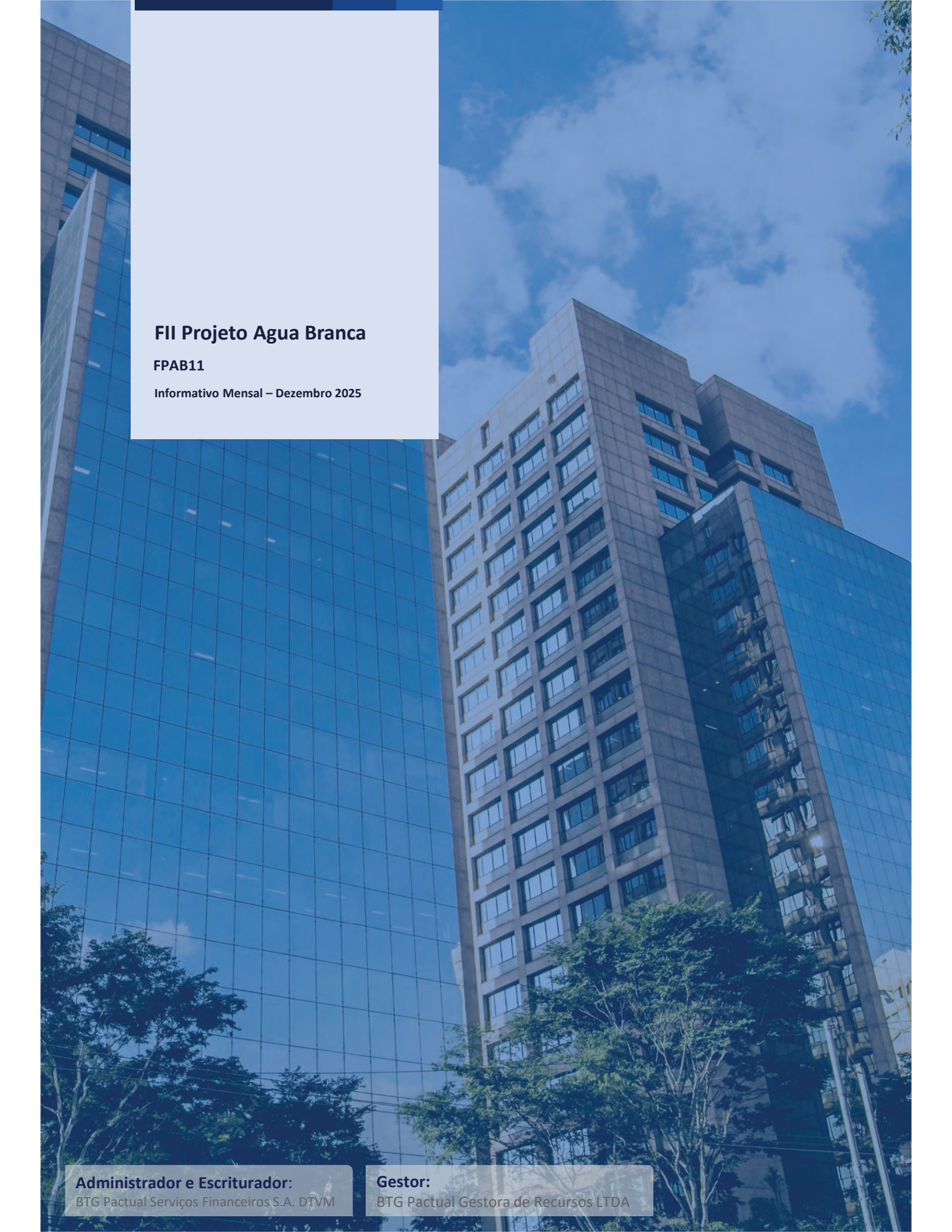
## Disclaimer

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, 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.







## **FII Projeto Agua Branca**

**FPAB11**

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

### Cotistas

684

### Patrimônio Líquido

R\$ 268.746.448,87

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 358,33

O ativo segue consolidado como um dos principais empreendimentos corporativos da região da Barra Funda, beneficiando-se de sua localização estratégica, padrão construtivo e integração com a infraestrutura urbana do entorno. Ao longo dos últimos períodos, o imóvel vem apresentando evolução consistente nos níveis de ocupação, refletindo a retomada gradual da demanda por espaços corporativos na região.

O aumento da taxa de ocupação é resultado direto do trabalho ativo da gestão, que tem atuado de forma diligente na prospecção de novos locatários, na negociação comercial e na adequação dos espaços às necessidades atuais das empresas. Esse movimento reforça a atratividade do ativo frente a diferentes perfis de ocupantes e contribui para o fortalecimento da geração de receita do portfólio.

Diante desse contexto, o ativo permanece bem-posicionado para capturar novas oportunidades de locação, sustentando perspectivas positivas de desempenho operacional e financeiro ao longo dos próximos períodos.

#### CNPJ:

03.251.720/0001-18

#### Início do Fundo

15/07/1999

#### Taxa ADM

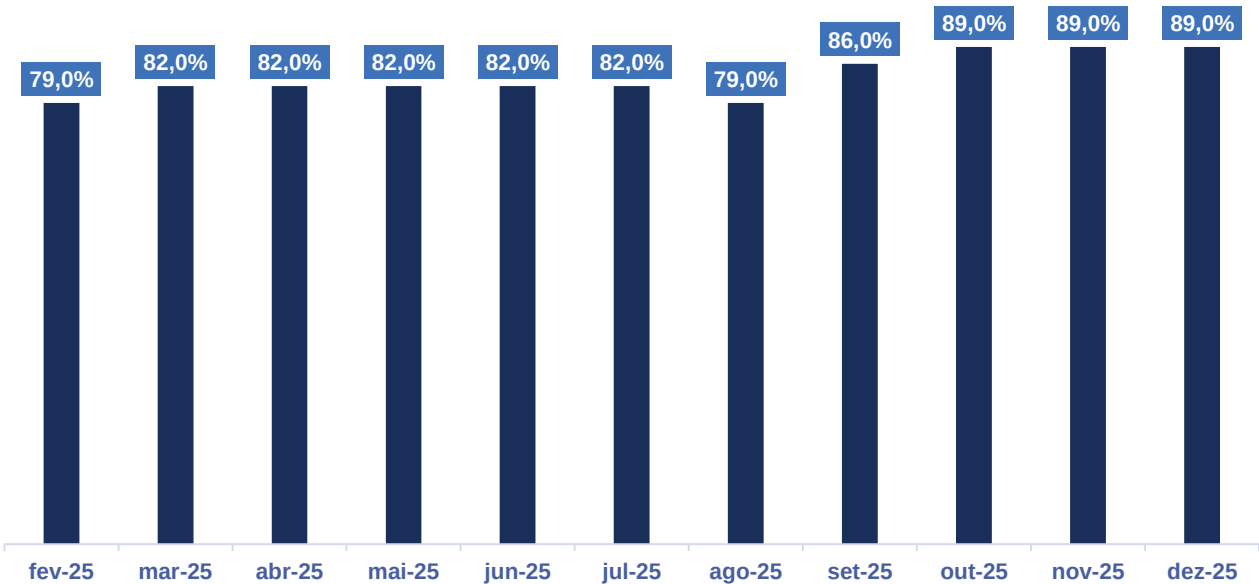
5,00% sobre as receitas  
brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Com a estabilidade do patamar de cerca de 90% de ocupação no último mês, o ativo reafirma sua posição como um empreendimento corporativo sólido e altamente competitivo. O desempenho consistente reflete a efetividade das estratégias de gestão e demonstra a maturidade comercial do projeto. Paralelamente, a equipe gestora já avança em novas negociações para expansão da ocupação, com processos em fase de minutas. Esse movimento evidencia o interesse contínuo de potenciais locatários e reforça o compromisso da gestão em capturar oportunidades que contribuam para a geração de valor e para a evolução dos resultados do fundo ao longo dos próximos períodos.

Ocupação Histórica

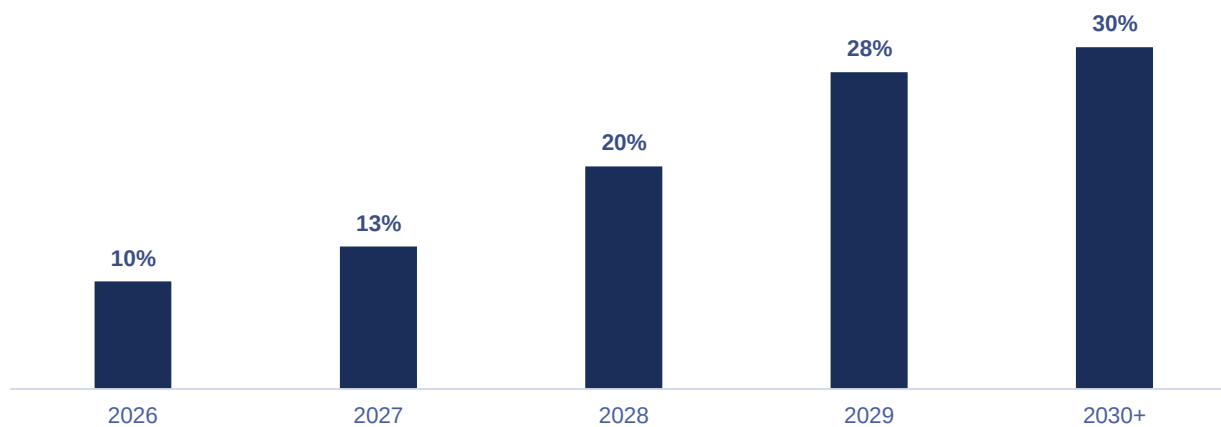


Mês de reajuste em percentual da receita

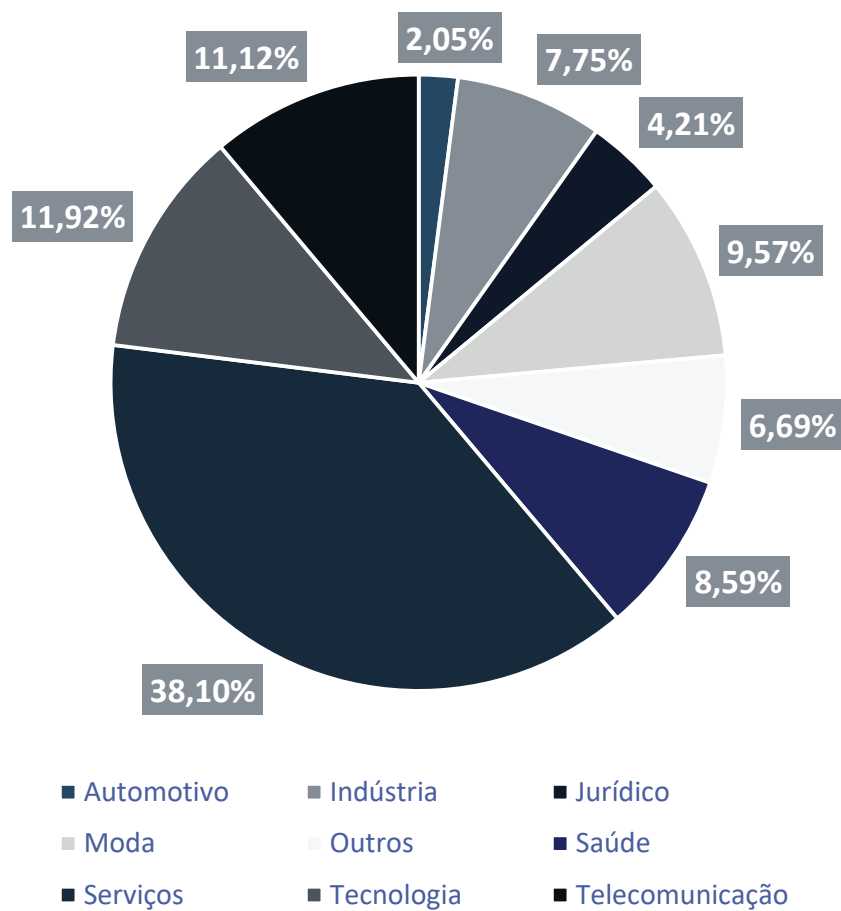
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 8%  | 11% | 5%  | 6%  | 19% | 2%  |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 3%  | 15% | 7%  | 8%  | 2%  | 16% |

## Principais Indicadores

### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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

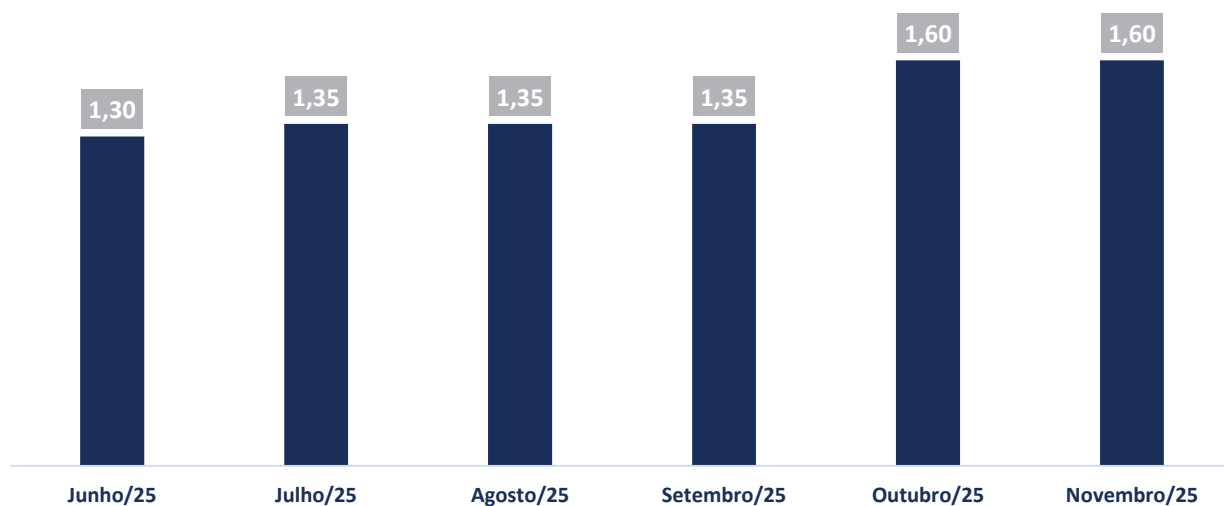


## Demonstração de Resultados

|                                            | Jun-25           | Jul-25           | Ago-25           | Set-25           | Out-25           | Nov-25           |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>      | 1.128.826        | 2.652.781        | 1.015.860        | 1.367.918        | 1.365.311        | 1.254.803        |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>           | 148.752          | 271.659          | 161.848          | 149.150          | 213.996          | 43.551           |
| <b>Despesas Operacionais</b>               | -93.210          | -101.070         | -100.135         | -132.779         | -99.821          | -102.473         |
| <b>Lucro (prejuízo) Líquido no período</b> | 1.184.434        | 2.822.860        | 1.077.537        | 1.383.976        | 1.479.181        | 1.195.675        |
| <b>Ajustes</b>                             | -33.092          | -137.495         | 187.529          | 4.227            | 5.947            | 1.527            |
| <b>Reserva de Contingência</b>             | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>Resultado do Período</b>                | <b>1.151.341</b> | <b>2.685.365</b> | <b>1.265.066</b> | <b>1.388.204</b> | <b>1.485.128</b> | <b>1.197.203</b> |

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

- **Data de pagamento:** 15/12/2025
- **Data informação:** 05/12/2025
- **Rendimento:** R\$ 1,60/cota
- **Mês de competência:** Novembro/25

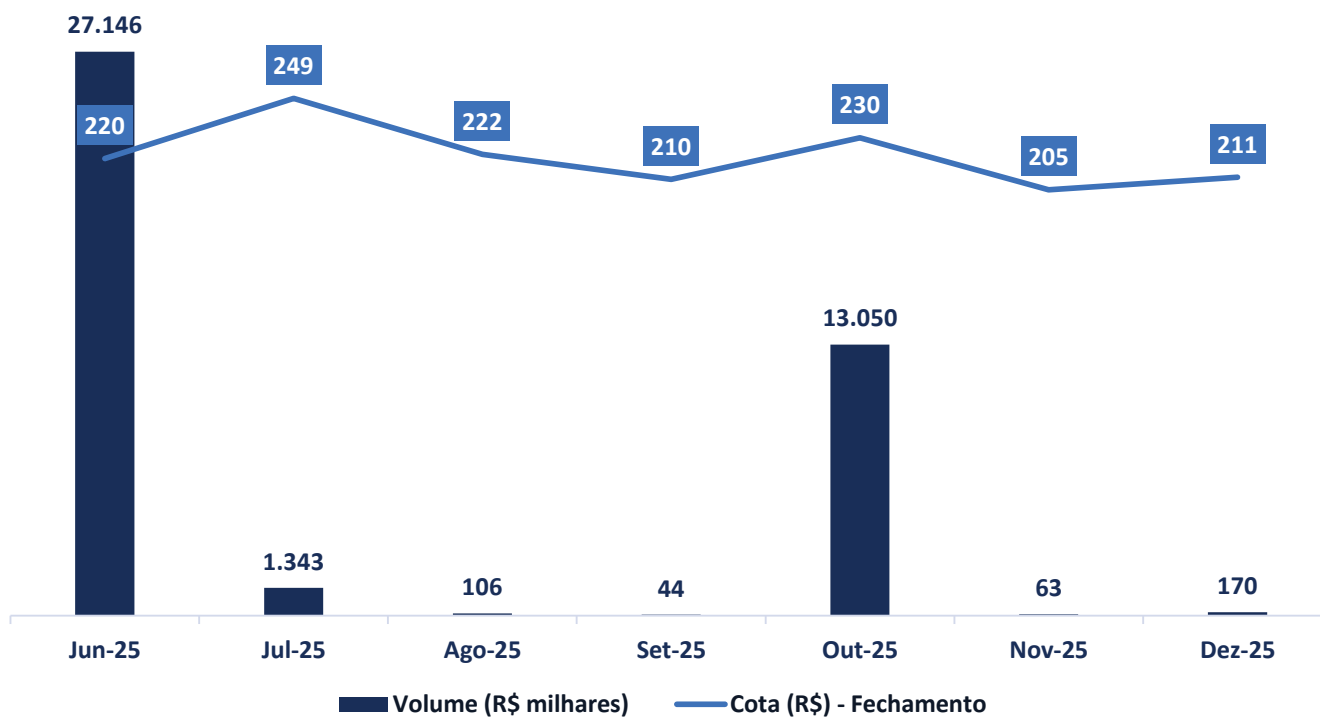




## Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 822
- **Cotação de fechamento:** R\$ 211
- **Volume:** R\$ 169.675,14
- **Mês de referência:** dezembro/25



## Fotos do Empreendimento

---



**Vista Externa**



**Pavimento Tipo**

## Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIs 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**

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, 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.



**Anexo 3**  
**Fato Relevante**



**FII PROJ AGUA BRANCA**

CNPJ nº 03.251.720/0001-18 - Código de Negociação: FPAB11

("Fundo")

**FATO RELEVANTE**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administradora**"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar, parte, inscrito no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("**Gestora**"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. A Administradora recebeu uma notificação de uma das locatárias do Fundo ("**Locatária**"), informando a sua intenção de rescindir o Contrato de Locação firmado com o Fundo a partir do segundo semestre de 2025. Em complemento, a Administradora informa que a Locatária está em processo de formalização dos documentos referentes à notificação de rescisão.
- II. Adicionalmente, a Gestora informa que, apesar da rescisão contratual por parte do locatário, todas as penalidades previstas em contrato serão devidamente quitadas. Com isso, não há expectativa de impacto relevante nas distribuições futuras do Fundo.
- III. Por fim, com a futura saída da Locatária, a receita imobiliária do Fundo será impactada negativamente em, aproximadamente, 5,16% em comparação às receitas do mês de abril de 2025, sendo, aproximadamente 0,11 (onze centavos) por cota.
- IV. A Gestora informa que está conduzindo uma negociação avançada para locação dos andares que serão desocupados, com perspectivas de fechamento a valores superiores aos do contrato atual e com carência reduzida. Adicionalmente, considerando o recebimento dos encargos rescisórios devidos, não há expectativa de impacto relevante nas distribuições do Fundo.

A Administradora e Gestora informam que manterão seus cotistas e o mercado em geral informado a respeito de qualquer evolução da situação ora presente.

São Paulo, 12 de maio de 2025

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

e

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

**Anexo 4**  
**Transcrição do Ofício**

Ofício nº 10/2026/CVM/SSE/GSEC-1

São Paulo, 23 de janeiro de 2026.

Ao Senhor Diretor

GUSTAVO COTTA PIERSANTI

Responsável pelo PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM (Administradora)

e-mails: [ol-juridico@btgpactual.com](mailto:ol-juridico@btgpactual.com); [ol-reguladores@btgpactual.com](mailto:ol-reguladores@btgpactual.com)

e

Ao Senhores Diretores

RENATO ANTONIO SECONDO MAZZOLA, ANDRÉ FERNANDES LOPES DIAS e BRUNO  
DUQUE HORTA NOGUEIRA

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA (Gestora)

e-mails: [ol-reguladores@btgpactual.com](mailto:ol-reguladores@btgpactual.com); [ol-juridico-societario@btgpactual.com](mailto:ol-juridico-societario@btgpactual.com)

Assunto: Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário – INTIMAÇÃO- Processo 19957.000241/2026-25.

Prezados Senhores,

1. Referimo-nos a Carta Consulta de 12 de janeiro de 2026, que tem como objeto deliberar sobre (i) a autorização para que a Administradora e a Gestora da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe" ou "Fundo") prossigam com os trâmites necessários para a alienação do único imóvel integrante da carteira da Classe pelo valor de R\$ 161,1 milhões, inferior ao valor de R\$ 260,3 milhões, apurado no último laudo de avaliação do imóvel, de 31/12/2024; e sobre (ii) a realização da "cisão por passivo da Classe", com versão da parcela cindida para classe de fundo de investimento em fase de constituição, também administrada pela Administradora e gerida pelo Gestor.

2. A esse respeito, verificamos descumprimento, pela Administradora do Fundo, ao inciso I do art. 13 e ao inciso I do art. 18 da Res. CVM nº 21, por não divulgação das seguintes informações essenciais para a tomada de decisão dos cotistas: 3. sobre a proposta de alienação do imóvel : (i) fundamentação econômica para a venda do imóvel por valor significativamente inferior ao valor justo informado, apurado no último laudo de avaliação, de dezembro de 2024, considerando o conceito de valor justo, o aumento da ocupação do imóvel desde a última avaliação, o preço médio de venda na região para imóveis similares, entre outros fatores aplicáveis; (ii) considerando o valor da proposta em relação ao valor justo informado, informação sobre busca por outros possíveis compradores ou justificativa sobre sua ausência; (iii) quem seria o comprador do imóvel, ou, subsidiariamente, se há relação direta ou indireta entre o comprador (caso seja uma pessoa jurídica, seus cotistas/acionistas e administradores) e cotistas relevantes do Fundo e/ou entre o comprador e os prestadores de serviços essenciais do Fundo, e quando manifestou seu interesse pelo negócio; (iv) quais seriam as alternativas à venda, incluindo uma projeção da rentabilidade em caso de manutenção do imóvel ou outras análises efetuadas pela Gestora, se aplicável; (v) se a liquidação do imóvel e a potencial cisão e liquidação do fundo, embora operações tratadas separadamente fazem parte de uma mesma operação; e (vi) eventuais benefícios, se houver, conhecidos a serem "ganhos" pelo administrador, gestor ou cotista relevante do Fundo, ou, ainda, administrador, gestor ou parte relacionada de cotista do Fundo, em função da alienação do imóvel ou de eventual operação que tenha como etapa a alienação do imóvel; e em relação à proposta de cisão da classe e subsequente liquidação da parcela não cindida : (i) como foi determinado quem seria o cotista da parcela cindida e por quem; (ii) justificativa para que a opção de fazer parte da parcela cindida não seja oferecida igualmente a todos

os cotistas que manifestarem interesse; (iii) custos estimados da transação e o valor líquido esperado por cota; e (iv) análise dos efeitos econômicos da transação para os cotistas cindidos e não cindidos.

3. Verificamos, ainda, que a informação a respeito dos "QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO" indicando que "a matéria constante do item 1 da Consulta Formal apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que respondam à presente Consulta Formal" está desconsiderando o disposto no item 4.1.6. do regulamento do Fundo, que estabelece que deliberações relativas a liquidação do Fundo, "incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo", "serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas (...)".

4. Dessa forma, determinamos que nova versão da Carta Consulta, incluindo as informações descritas no item 2 acima e corrigindo a informação a respeito dos quóruns de instalação, seja encaminhada até 26/01/2026 a cada cotista da classe e disponibilizada na página do administrador, na página do gestor, e no Fundos.Net.

5. Considerando que as referidas informações podem ser determinantes para o exercício informado do direito de voto dos cotistas, determinamos também que seja concedido prazo adicional para resposta, com observância do intervalo mínimo de 15 (quinze) dias entre a divulgação dessas informações e o prazo para resposta à Carta Consulta, nos moldes do art. 13, § 2º, II, do Anexo Normativo III à Res. CVM n.º 175. Ressaltamos que deve ser dada a oportunidade aos cotistas que já votaram de retificar ou ratificar seus votos, após tomarem conhecimento das novas informações divulgadas.

6. Solicitamos, ainda, manifestação e esclarecimentos da Administradora e da Gestora em relação aos assuntos descritos a seguir.

7. A respeito da proposta de venda do único ativo do Fundo por valor significativamente inferior ao valor justo do ativo, sem manifestação de qualquer tentativa de busca por outros compradores, entendemos que indica descumprimento ao disposto no inciso I do art. 106 da Parte Geral da Res. CVM 175: Art. 106. Os prestadores de serviços, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta: I – exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o fundo e suas classes de cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas, do fundo e de suas classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições; II – exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da classe de cotas, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e III – empregar, na defesa dos direitos do cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis. Parágrafo único. Os prestadores de serviços devem transferir à classe de cotas qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição. (grifo nosso)

8. Como já mencionado, o valor justo do imóvel, reconhecido nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2024, era de R\$260.251.827,00. De acordo com a Instrução CVM nº 516, o valor justo representa o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Dessa forma, a proposta de venda do ativo por R\$ 161.149.140,00, valor significativamente inferior ao seu valor justo, indica a ocorrência de, ao menos, uma das seguintes hipóteses:

- o valor justo estava incorreto;
- as partes não são independentes;
- as partes não conhecem do negócio; trata-se de venda forçada; ou
- houve significativa desvalorização do imóvel no período, mesmo diante da redução da vacância e do cenário positivo descrito no relatório gerencial de dezembro de 2025.

9. Diante do descrito, solicitamos que a Administradora e a Gestora descrevam todas as ações tomadas em busca de uma melhor negociação para o Fundo e, ainda, descrevam sua conclusão a respeito de cada uma das hipóteses mencionadas no item anterior.

10. Verifica-se, ainda, que o valor proposto para venda do imóvel é muito próximo ao valor de mercado das cotas. Nesse sentido, solicitamos os seguintes esclarecimentos:

- informar sobre a utilização ou não do valor de mercado das cotas como parâmetro para a determinação do valor de venda do imóvel;
- considerando que o Fundo realizou distribuições mensais entre R\$ 1,35 e R\$ 1,60 por cota ao longo dos meses de agosto a novembro, enquanto, em relação à dezembro, distribuiu R\$ 4,40 por cota, descrever as razões que motivaram a adoção dessa política ao longo do semestre e de como tal prática pode ter influenciado a formação do preço das cotas do Fundo, bem como o valor econômico considerado na transação proposta.

11. Em relação ao possível voto de cotistas cujo interesse seja conflitante com o da Classe, considerando que a Gestora do Fundo também é gestora de outros fundos cotistas, inclusive do cotista da parcela cindida, solicitamos os seguintes esclarecimentos a serem prestados pela Gestora:

- Os fundos cotistas sob gestão da Gestora do Fundo irão votar sobre as duas deliberações propostas? Caso positivo, justificar e responder as questões a seguir.
- Qual foi a análise efetuada sobre o possível conflito de interesse da Gestora, enquanto gestora do cotista da parcela cindida e da "Classe Incorporadora"?
- Houve assembleia nos fundos cotistas para determinação do direcionamento do voto em resposta à Carta Consulta, considerando o potencial conflito de interesses por parte da Gestora? Em caso positivo, qual foi a análise efetuada sobre o possível conflito de interesse dos cotistas do fundo cotista da parcela cindida, uma vez que serão os únicos que terão o benefício particular de "não liquidação" e de continuidade da estratégia de investimento?

12. A manifestação e os esclarecimentos prestados pela Administradora e pela Gestora devem ser enviados até 26/01/2026: (i) por meio do sistema Fundos.Net, categoria: Comunicado ao Mercado, incluindo a transcrição deste ofício; e (ii) via protocolo digital, à GSEC-1, informando o número do processo que se encontra no assunto. Informamos que a manifestação enviada por apenas um dos meios acima, ou por canais distintos dos indicados, não será considerada para fins de cumprimento desta intimação.

13. Cientificamos, para os devidos fins de direito, que caberá à Superintendência de Securitização e Agronegócio - SSE, no uso de suas atribuições legais e, com fundamento no inciso II, do artigo 9º, da Lei 6.385/76, e no artigo 7º, combinado com o artigo 8º, da Resolução CVM Nº 47/2021, aplicar multa cominatória diária, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo de outras sanções administrativas, a cada dia de não cumprimento das exigências contidas neste ofício.

14. Caso necessário, esclarecimentos a respeito deste Ofício poderão ser solicitados pelo e-mail [gsec-1@cvm.gov.br](mailto:gsec-1@cvm.gov.br).

Atenciosamente,