

# **Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

**(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)**

**CNPJ (03.251.720/0001-18)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025  
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

**Shape the future  
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

#### **Reapresentação dos saldos correspondentes das demonstrações financeiras**

Chamamos a atenção à nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em virtude da reclassificação de saldo de caixa e equivalentes de caixa em 2025, os valores correspondentes referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no Pronunciamento Técnico PCP 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Shape the future  
with confidence

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 261.841 mil, que representava 97,96% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo da propriedade para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis, em base de teste amostral de existência das unidades. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe



Shape the future  
with confidence

incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2026.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília'.

Marília Nascimento Soares  
Contadora CRC-SP301194/O

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
 CNPJ (03.251.720/0001-18)  
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

| Ativo                                         | Nota | 31/12/2025     | % do PL        | 31/12/2024     | % do PL        |
|-----------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                             |      |                |                |                |                |
| Disponibilidades                              |      | -              | 0,00%          | 462            | 0,17%          |
| Aplicações financeiras                        |      |                |                |                |                |
| De natureza não imobiliária                   |      |                |                |                |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                  | 5.1  | 2.446          | 0,92%          | 1.444          | 0,55%          |
| Letra financeira do tesouro (LFT)             | 5.1  | 12.590         | 4,71%          | 10.980         | 4,15%          |
| Contas a receber                              |      |                |                |                |                |
| Aluguéis a receber                            | 6.1  | 2.143          | 0,80%          | 913            | 0,35%          |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa | 6.2  | (96)           | -0,04%         | (96)           | -0,04%         |
| Outros valores a receber                      |      | 41             | 0,02%          | 37             | 0,01%          |
|                                               |      | <b>17.124</b>  | <b>6,41%</b>   | <b>13.740</b>  | <b>5,19%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                         |      |                |                |                |                |
| Aplicações financeiras                        |      |                |                |                |                |
| De natureza não imobiliária                   |      |                |                |                |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                  | 5.1  | 1.251          | 0,47%          | 1.001          | 0,38%          |
|                                               |      | <b>1.251</b>   | <b>0,47%</b>   | <b>1.001</b>   | <b>0,38%</b>   |
| <b>Investimento</b>                           |      |                |                |                |                |
| <b>Propriedade para investimento</b>          |      |                |                |                |                |
| Imóvel acabado                                | 7    | 261.841        | 97,96%         | 260.253        | 98,39%         |
|                                               |      | <b>261.841</b> | <b>97,96%</b>  | <b>260.253</b> | <b>98,39%</b>  |
|                                               |      | <b>263.092</b> | <b>98,43%</b>  | <b>261.254</b> | <b>98,77%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                         |      | <b>280.216</b> | <b>104,84%</b> | <b>274.994</b> | <b>103,97%</b> |
| Passivo                                       | Nota | 31/12/2025     | % do PL        | 31/12/2024     | % do PL        |
| <b>Circulante</b>                             |      |                |                |                |                |
| Rendimentos a distribuir                      | 10   | 3.303          | 1,24%          | 1.140          | 0,43%          |
| Provisões e contas a pagar                    | 19.3 | 8.350          | 3,12%          | 8.323          | 3,15%          |
| Captação de recursos (novas emissões)         |      | 27             | 0,01%          | 30             | 0,01%          |
|                                               |      | <b>11.680</b>  | <b>4,37%</b>   | <b>9.493</b>   | <b>3,59%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                         |      |                |                |                |                |
| Obrigações por depósitos em garantia          | 5.1  | 1.251          | 0,47%          | 1.001          | 0,38%          |
|                                               |      | <b>1.251</b>   | <b>0,47%</b>   | <b>1.001</b>   | <b>0,38%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                       |      | <b>12.931</b>  | <b>4,84%</b>   | <b>10.494</b>  | <b>3,97%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                     |      |                |                |                |                |
| Cotas de investimentos integralizadas         | 11.1 | 90.543         | 33,88%         | 90.543         | 34,23%         |
| Lucros acumulados                             |      | 176.742        | 66,12%         | 173.957        | 65,77%         |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>            |      | <b>267.285</b> | <b>100,00%</b> | <b>264.500</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>  |      | <b>280.216</b> | <b>104,84%</b> | <b>274.994</b> | <b>103,97%</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
 CNPJ (03.251.720/0001-18)  
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações dos resultados dos exercícios em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

|                                                            | Nota   | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>          |        |                |                |
| Receitas de aluguéis                                       | 8      | 16.374         | 12.669         |
| Receitas de estacionamento                                 | 8      | 291            | 701            |
| Receitas de multa e juros sobre aluguéis                   |        | 65             | 9              |
| Receitas de multas rescisórias                             | 19.4   | 1.564          | -              |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento    | 7.2    | 1.588          | 8.927          |
|                                                            |        | <b>19.882</b>  | <b>22.306</b>  |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>          |        |                |                |
| Despesas de tributos municipais e federais                 | 13     | (786)          | (1.454)        |
| Despesas de comissões                                      | 13     | (799)          | (395)          |
| Despesas de condomínio                                     | 13     | (1.565)        | (2.703)        |
|                                                            |        | <b>(3.150)</b> | <b>(4.552)</b> |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |        | <b>16.732</b>  | <b>17.754</b>  |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |        |                |                |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                   |        | 323            | 135            |
| Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)            |        | 1.610          | 1.309          |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa     |        | (52)           | (298)          |
|                                                            |        | <b>1.881</b>   | <b>1.146</b>   |
| <b>Despesas operacionais</b>                               |        |                |                |
| Taxa de administração e gestão                             | 9 e 13 | (968)          | (834)          |
| Outras despesas operacionais                               | 13     | (195)          | (197)          |
|                                                            |        | <b>(1.163)</b> | <b>(1.031)</b> |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                          | 12     | <b>17.450</b>  | <b>17.869</b>  |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                  | 11.1   | <b>750.000</b> | <b>750.000</b> |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>          |        | <b>23,27</b>   | <b>23,83</b>   |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>       |        | <b>356,38</b>  | <b>352,67</b>  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
CNPJ (03.251.720/0001-18)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

|                            | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Lucros / (Prejuízos) acumulados | Total    |
|----------------------------|------|---------------------------------------|---------------------------------|----------|
| Em 31 de dezembro de 2023  |      | 90.543                                | 164.521                         | 255.064  |
| Lucro líquido do exercício | 12   | -                                     | 17.869                          | 17.869   |
| Rendimentos apropriados    | 10   | -                                     | (8.433)                         | (8.433)  |
| Em 31 de dezembro de 2024  |      | 90.543                                | 173.957                         | 264.500  |
| Lucro líquido do exercício | 12   | -                                     | 17.450                          | 17.450   |
| Rendimentos apropriados    | 10   | -                                     | (14.665)                        | (14.665) |
| Em 31 de dezembro de 2025  |      | 90.543                                | 176.742                         | 267.285  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
 (Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
 CNPJ (03.251.720/0001-18)  
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                                                      | Nota | 31/12/2025      | 31/12/2024<br>(Reapresentado) |
|----------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                    |      |                 |                               |
| Rendimento de cotas de fundo de renda fixa                           |      | 323             | 135                           |
| Aquisição de letras financeiras do tesouro (LFT)                     |      | -               | 1.736                         |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                  | 8    | 15.435          | 13.752                        |
| Recebimento (pagamento) de receitas de multas e juros sobre aluguéis |      | -               | 9                             |
| Recebimento de receitas de multas rescisórias                        |      | 1.622           | -                             |
| Pagamento de despesas condominiais                                   |      | (1.565)         | (2.703)                       |
| Pagamento de tributos                                                |      | (786)           | (1.454)                       |
| Pagamento de despesas de comissões                                   |      | (799)           | (395)                         |
| Pagamento de taxa de administração e gestão                          |      | (955)           | (764)                         |
| Pagamento (compensação) de IR                                        |      | (55)            | (82)                          |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                        |      | (178)           | (143)                         |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                     |      | <b>13.042</b>   | <b>10.091</b>                 |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                |      |                 |                               |
| Rendimentos distribuídos                                             | 10   | (12.502)        | (8.229)                       |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                 |      | <b>(12.502)</b> | <b>(8.229)</b>                |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>             |      | <b>540</b>      | <b>1.862</b>                  |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>           |      | <b>1.906</b>    | <b>44</b>                     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>              |      | <b>2.446</b>    | <b>1.906</b>                  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
**CNPJ (03.251.720/0001-18)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do O Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 01 de maio de 1998, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, e teve o início de suas atividades em 15 de julho de 1999. O Fundo é destinado a investidores em geral.

O Fundo tem como objetivo principal a geração de renda imobiliária, por meio da exploração do empreendimento Centro Empresarial Água Branca, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, no bairro da Barra Funda, em São Paulo. O ativo é composto por duas torres comerciais de 20 andares, enquadrando o Fundo na classificação ANBIMA de mandato "Tijolo", segmento Escritórios, com foco em renda, permitindo aplicações financeiras de até 25% do patrimônio em ativos de renda fixa para gestão de caixa. Operações relevantes, como aquisição ou alienação de imóveis, novas emissões de cotas e alterações da política de investimentos, dependem de aprovação em assembleia de cotistas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

| FPAB11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento exercício corrente | Preço de fechamento exercício anterior |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Janeiro                             | 185,00                                 | 172,01                                 |
| Fevereiro                           | 170,03                                 | 200,00                                 |
| Março                               | 200,00                                 | 197,99                                 |
| Abril                               | 194,00                                 | 195,00                                 |
| Mai                                 | 178,00                                 | 200,00                                 |
| Junho                               | 220,00                                 | 230,00                                 |
| Julho                               | 249,00                                 | 233,99                                 |
| Agosto                              | 221,50                                 | 239,00                                 |
| Setembro                            | 209,05                                 | 242,00                                 |
| Outubro                             | 229,97                                 | 235,00                                 |
| Novembro                            | 205,00                                 | 230,00                                 |
| Dezembro                            | 210,63                                 | 196,01                                 |

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

Conforme o Pronunciamento Técnico CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, o saldo de Letras Financeiras do Tesouro (LFTs), em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$ 10.380, foi ajustado na Demonstração dos Fluxos de Caixa apresentada para fins de comparação e está sendo reapresentado devido a correção da classificação de caixa e equivalentes de caixa. Os ajustes naquela data, estão demonstrados da seguinte forma:

|                                                            | Original      | Ajustes         | Saldo reapresentado |
|------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| <b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>                    |               |                 |                     |
| Aquisição de letras financeiras do tesouro (LFT)           | -             | 1.736           | 1.736               |
| Rendimento de títulos de renda fixa                        | 1.309         | (1.309)         | -                   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>   | <b>1.435</b>  | <b>427</b>      | <b>1.862</b>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b> | <b>11.451</b> | <b>(11.407)</b> | <b>44</b>           |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>    | <b>12.886</b> | <b>(10.980)</b> | <b>1.906</b>        |

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2026.

**3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
**CNPJ (03.251.720/0001-18)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**II. Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

**III. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3.1, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

**3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

**4. Riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos de mercado**

**4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo o imóvel, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
**CNPJ (03.251.720/0001-18)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.7 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.8 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Cerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

**4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

**4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária**

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

**4.2.4 Riscos jurídicos**

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

**4.2.5 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

**4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

**4.2.7 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
CNPJ (03.251.720/0001-18)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

| 5.1 De caráter não imobiliário                           | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (a) Itaú Soberano RF Simples FICFI                       | 2.350         | 1.444         |
| (b) Itaú Top Referenciado DI FICFI (*)                   | 154           | 138           |
| (c) Itaú Instit. Refer. DI 219                           | 96            | -             |
| (d) Itaú RF DI VIP FIFCIC (*)                            | 128           | -             |
| (e) V8 Cash FI RF CP (*)                                 | 279           | 250           |
| (f) Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI (*) | 690           | 613           |
| (g) Letras Financeiras do Tesouro - LFT                  | 12.590        | 10.980        |
|                                                          | <u>16.287</u> | <u>13.425</u> |
| Circulante                                               | 15.036        | 12.424        |
| Não circulante                                           | 1.251         | 1.001         |

- (a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira. O fundo tem liquidez imediata (D+0).
- (b) Estão compostas por cotas do Itaú Top Referenciado DI FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira. O fundo tem liquidez imediata (D+0).
- (c) Estão compostas por cotas do Itaú Institucional Renda Fixa Referenciado DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 80% de seu patrimônio líquido aplicado em títulos públicos federais ou em ativos financeiros de baixo risco de crédito, podendo ainda investir em outros ativos permitidos pela regulamentação vigente e compatíveis com sua política de investimento. O Fundo poderá utilizar instrumentos derivativos, observados os limites legais, com a finalidade de proteção da carteira. Os investimentos realizados estão sujeitos às oscilações de mercado decorrentes da variação das taxas de juros e dos preços dos ativos que compõem a carteira. O fundo tem liquidez imediata (D+0).
- (d) Estão compostas por cotas do Itaú RF Referenciado DI VIP FIFCIC, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira. O fundo tem liquidez imediata (D+0).
- (e) Estão compostas por cotas do V8 Cash FI RF CP, que é administrado pelo S3 Caceis Brasil DTVM S.A. O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação preponderante dos recursos de sua carteira em ativos de renda fixa. O Fundo buscará manter carteira de ativos financeiros com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, possibilitando a caracterização do FUNDO como Longo Prazo para fins tributários. No entanto, não há garantia de que o Fundo terá o tratamento tributário para fundos de Longo Prazo, nos termos da legislação aplicável. O fundo tem liquidez imediata (D+0).
- (f) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente. O fundo tem liquidez imediata (D+0).
- (g) Está composto por cotas de Letras Financeiras do Tesouro (LFT) com vencimento em 01 de março de 2029.
- (\*) Depósito em caução de clientes que totaliza R\$ 1.251 (2024 - R\$ 1.001)

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos e vencidos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

| Prazo                      | 31/12/2025   | 31/12/2024 |
|----------------------------|--------------|------------|
| A vencer                   | 1.399        | 683        |
| Vencidos até 120 dias      | 267          | 60         |
| Vencidos acima de 360 dias | 477          | 170        |
|                            | <u>2.143</u> | <u>913</u> |

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores de aluguéis que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

| Prazo                      | 31/12/2025  | 31/12/2024  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Vencidos acima de 360 dias | (96)        | (96)        |
|                            | <u>(96)</u> | <u>(96)</u> |

7. Propriedades para investimento

| 7.1 Descrição do empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Valor justo 31/12/2025 | Valor justo 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| (1) Corresponde ao empreendimento denominado "Centro Empresarial Água Branca", composto por 2 (duas) torres, de 20 (vinte) andares cada, área privativa total 35.810,98m²/área bruta do terreno 9.432m² - matrícula nº 113.619 a 113.692, construído no imóvel localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, no bairro da Barra Funda, Zona Oeste do Município de São Paulo Lotes 7 e 8. | 261.841                | 260.253                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <u>261.841</u>         | <u>260.253</u>         |

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

|                                                           |         |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                           | 251.326 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 8.927   |
| Saldo em 31 de dezembro de 2024                           | 260.253 |
| Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento | 1.588   |
| Saldo em 31 de dezembro de 2025                           | 261.841 |

7.3 Avaliação a valor justo

| Empreendimento    | 31/12/2025 |                        |                    |                  |                       |
|-------------------|------------|------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
|                   | Método     | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| Torre New York    | (a)        | 17,60%                 | 10 anos            | 9,75% a.a        | 9,00% a.a.            |
| Torre Los Angeles | (a)        | 11,35%                 | 10 anos            | 9,75% a.a        | 9,00% a.a.            |
| Empreendimento    | 31/12/2024 |                        |                    |                  |                       |
|                   | Método     | Percentual de vacância | Período de análise | Taxa de desconto | Taxa de capitalização |
| Torre New York    | (a)        | 19,32%                 | 10 anos            | 9,25% a.a        | 8,50% a.a.            |
| Torre Los Angeles | (a)        | 22,69%                 | 10 anos            | 9,25% a.a        | 8,50% a.a.            |

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de dezembro de 2025 e 2024, e aprovado pela administração no mesmo mês. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
CNPJ (03.251.720/0001-18)  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

(a) Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Cushman & Wakefield, possui uma equipe de Avaliação e Consultoria (Valuation & Advisory) que é uma das maiores e mais respeitadas no segmento de avaliação imobiliária no setor. Nos últimos 30 anos, estabeleceram-se como a consultoria de avaliação de confiança da corporações, instituições e investidores em todo o mundo, sendo pioneira em avaliação de Shoppings Centers no Brasil, implantando a ferramenta global para a avaliação, Argus Software. A célula de avaliação para varejo, produz anualmente cerca de 120 avaliações de Shoppings Centers atendendo os principais empreendedores mercado, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores.

8. Receita de aluguéis

|                            | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------------|------------|------------|
| Receita de alugueis        | 16.374     | 12.669     |
| Receitas de estacionamento | 291        | 701        |
|                            | 16.665     | 13.370     |

As unidades de locações dos imóveis, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel e estacionamento, o montante de R\$ 15.435 (2024 - R\$ 13.752).

9. Encargos e taxa de administração e gestão

|                                | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Taxa de administração e gestão | 968        | 834        |
|                                | 968        | 834        |

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):  
Taxa Global: A partir da efetiva inauguração e implantação do Empreendimento Imobiliário, que faz parte do patrimônio da Classe, o Administrador receberá pela prestação de serviços de gestão e administração, porcentagem mensal de 5% sobre a totalidade das receitas brutas. O método de cálculo da Taxa Global previsto acima será aplicado mesmo que a Classe integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, conforme aprovado em Assembleia Geral com fundamento no § 4º do Artigo 3e do Anexo Normativo III da Resolução 175. A remuneração do Administrador, durante o período de construção e implantação do empreendimento é calculada na base de 1/360 (um trezentos e sessenta avos) da porcentagem referida no caput deste artigo, sobre o valor diário do patrimônio da Classe. Essa remuneração será debitada da Classe para crédito do Administrador, mensalmente por períodos vencidos.  
Taxa Máxima Global: A Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 5% ao ano.

Não há cobrança de taxa de ingresso, saída e performance. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao do recebimento da receita. Os Cotistas poderão deliberar em Assembleia Especial, mediante aprovação da maioria das cotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

|                                                                                                        | 31/12/2025    | 31/12/2024   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Rendimentos</b>                                                                                     |               |              |
| Lucro líquido do exercício                                                                             | 17.450        | 17.869       |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento                                                 | (1.588)       | (8.927)      |
| Inadimplência com rendas                                                                               | (515)         | 86           |
| Despesas (receitas) não pagas/ recebidas                                                               | 15            | (319)        |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                           | <b>15.362</b> | <b>8.709</b> |
| Retenção de rendimento semestral - 5%                                                                  | (696)         | (276)        |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>                                                    | <b>(696)</b>  | <b>(276)</b> |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                         | <b>14.666</b> | <b>8.433</b> |
| Rendimentos a distribuir                                                                               | (3.303)       | (1.140)      |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no período                                                    | 1.140         | 936          |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>                                                           | <b>12.503</b> | <b>8.229</b> |
| <b>Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                   | <b>16,67</b>  | <b>10,97</b> |
| % do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 95,47%        | 96,83%       |
| Diferença entre a distribuição apurada e declarada                                                     | (696)         | (276)        |

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

| 31/12/2025 |        | 31/12/2024 |        |
|------------|--------|------------|--------|
| Quantidade | R\$    | Quantidade | R\$    |
| 750.000    | 90.543 | 750.000    | 90.543 |
| 750.000    | 90.543 | 750.000    | 90.543 |
|            | 120,72 |            | 120,72 |

Valor por cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Por ocasião da constituição do Fundo foram emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) quotas que foram totalmente integralizadas em 25 (vinte e cinco) séries, no valor unitário de R\$ 340,09, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, conforme valores e condições especificados no boletim de subscrição sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos quotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

11.5 Reserva de contingência

Os quotistas poderão deliberar em Assembleia Geral, mediante aprovação da maioria das quotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do caput, a Administradora deverá detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação à base calculada referida no caput.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
**CNPJ (03.251.720/0001-18)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**12. Retorno sobre patrimônio líquido**

|                                                      | 31/12/2025   | 31/12/2025   |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Lucro líquido do exercício                           | 17.450       | 17.869       |
| Patrimônio líquido inicial                           | 264.500      | 255.064      |
| <b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b> | <b>6,60%</b> | <b>7,01%</b> |

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**13. Encargos debitados ao Fundo**

|                                            | 31/12/2025   |                | 31/12/2024   |                |
|--------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                                            | Valores      | Percentual     | Valores      | Percentual     |
| Despesas de tributos municipais e federais | 786          | 0,29%          | 1.454        | 0,57%          |
| Despesas de condomínio                     | 1.565        | 0,59%          | 2.703        | 1,05%          |
| Despesas de comissões                      | 799          | 0,30%          | 395          | 0,15%          |
| Taxa de administração e gestão             | 968          | 0,36%          | 834          | 0,32%          |
| Outras despesas/ receitas operacionais     | 195          | 0,07%          | 197          | 0,08%          |
|                                            | <b>4.313</b> | <b>1,61%</b>   | <b>5.583</b> | <b>2,17%</b>   |
|                                            |              | <b>266.941</b> |              | <b>256.676</b> |

**Patrimônio líquido médio do exercício**

**14. Tributação**

As quotas do Fundo são negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, atendendo, desta forma, ao requisito para isenção do imposto de renda sobre a distribuição de rendimentos às pessoas físicas, prevista no inciso III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterado pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, desde que atendidos os demais requisitos estabelecidos nos incisos I e II do parágrafo único do referido artigo. O Fundo também efetua pagamento de rendimento correspondente a no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e, por outro lado, o Fundo não aplica recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo, não estando, desta forma, sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja provável. Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo está respondendo a um processo cível que, baseado na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível, sendo o valor envolvido correspondente a R\$ 734 (2024 - R\$0).

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

**17. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas nº 5, 9, 13 e 16.

**18. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

|                                   |               |          |                |                |
|-----------------------------------|---------------|----------|----------------|----------------|
| Letra financeira do tesouro (LFT) | 12.590        | -        | -              | 12.590         |
| Cotas de fundos de renda fixa     | 2.446         | -        | -              | 2.446          |
| Propriedades para investimento    | -             | -        | 261.841        | 261.841        |
| <b>Total do ativo</b>             | <b>15.036</b> | <b>-</b> | <b>261.841</b> | <b>276.877</b> |

**Ativos**

**Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

|                                   |               |          |                |                |
|-----------------------------------|---------------|----------|----------------|----------------|
| Letra financeira do tesouro (LFT) | 10.980        | -        | -              | 10.980         |
| Cotas de fundos de renda fixa     | 1.444         | -        | -              | 1.444          |
| Propriedades para investimento    | -             | -        | 260.253        | 260.253        |
| <b>Total do ativo</b>             | <b>12.424</b> | <b>-</b> | <b>260.253</b> | <b>272.677</b> |

**19. Outras informações**

- 19.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 19.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 19.3** Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de provisões e contas a pagar no montante de R\$ 8.350 (2024 - R\$ 8.323) refere-se substancialmente por indenização de locatária no montante de R\$ 8.216 (2024 - R\$ 8.216), que ocupava 11.793,93m² do imóvel e devolveu os andares com todas as benfeitorias, trata-se, portanto, do valor para reposição dos andares ao seu estado original.
- 19.4** Em 12 de maio de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou ao mercado que recebeu notificação de uma das locatárias manifestando a intenção de rescindir o contrato de locação a partir do segundo semestre de 2025. Apesar da rescisão, a Gestora esclareceu que todas as penalidades previstas em contrato serão integralmente quitadas, o que mitiga impactos imediatos no fluxo de caixa do Fundo. Adicionalmente, a Gestora informou que está conduzindo negociação avançada para a nova locação dos andares a serem desocupados, com expectativa de fechamento a valores superiores ao contrato atual e com período de carência reduzido. Considerando tanto o recebimento dos encargos rescisórios (R\$ 1.564) quanto o avanço nas negociações para nova locação, não há expectativa de impacto relevante nas distribuições futuras do Fundo.
- 19.5** Em 10 de junho de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

**Projeto Água Branca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca)  
**CNPJ (03.251.720/0001-18)**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**20. Eventos subsequentes**

Em 28 de janeiro de 2026 foi publicado o Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 29 de dezembro de 2025 e encerrado na data da publicação, apresentando o reprovação das seguintes pautas colocadas em deliberação:

1. 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 as matrículas nº 113.643 a 113.692 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo, pelo valor de R\$ 161.149, valor inferior ao previsto no último laudo de avaliação do imóvel, publicado pela Cushman & Wakefield, em 31 de dezembro de 2024, qual seja, R\$ 260.252, a ser pago da seguinte forma: que deverá ser pago à vista ao Vendedor na data de fechamento da Transação ("Data da Cisão"), em termos a serem oportunamente detalhados nos Documentos Definitivos e nos termos da proposta apresentada à Classe, constante do Anexo I à Consulta Formal enviada.

2. Desde que 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 versão da parcela cindida para classe de fundo de investimento 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 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. Fica estabelecido que a aprovação da Alienação do Imóvel, nos termos da matéria constante do 1 acima, visto ser o Imóvel o único ativo detido pela Classe, acarretará a liquidação da Classe, por meio do resgate das Cotas da Classe com entrega de financeiro aos Cotistas e, por consequência, a liquidação do Fundo.

A pautas apresentadas na assembleia foram reprovadas pelos cotistas.

Vanessa Oliveira  
Contadora  
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti  
Diretor  
CPF: 016.697.087-56

\* \* \*