FII Projeto Agua Branca

FPAB11

Informativo Mensal – Setembro 2026

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

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

O Fundo possui 100% de participação em dois empreendimentos do Complexo Empresarial Agua Branca (CEAB), as Torres New York e Los Angeles. O CEAB está localizado na Av. Francisco Matarazzo, nº 1.500, São Paulo.

A participação do FII no complexo consiste de 2 torres com 20 andares cada, térreo, subsolo com 4.500 vagas e 80 vagas para motocicletas.

O empreendimento é classificado como Classe A, e possui as certificações LEED e Well.

Área Bruta Locável do FII
35.810,92 m2

Cotistas
646

Patrimônio Líquido
R$ 268.590.937,73

Valor Patrimonial/Cota
R$ 358,12

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

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

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

CNPJ:
03.251.720/0001-18

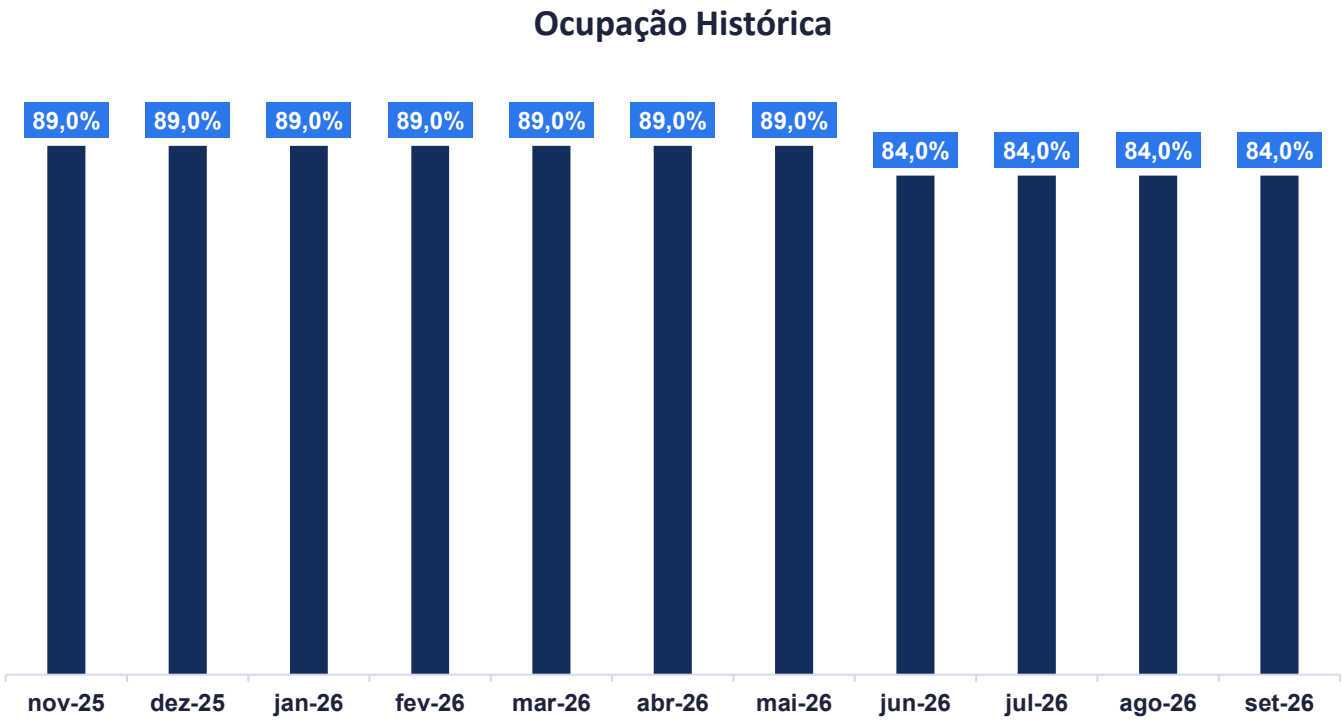
Início do Fundo
15/07/1999

Taxa ADM
5,00% sobre as receitas brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

A taxa de ocupação mantém o nível de 84%, se mantendo estável em relação ao mês anterior. Desta forma o ativo se demonstra resiliente, solidificado e atrativo na região. Em paralelo, a equipe de gestão segue a frente de conversas para possíveis novos locatários e expansões de atuais ocupantes do ativo.

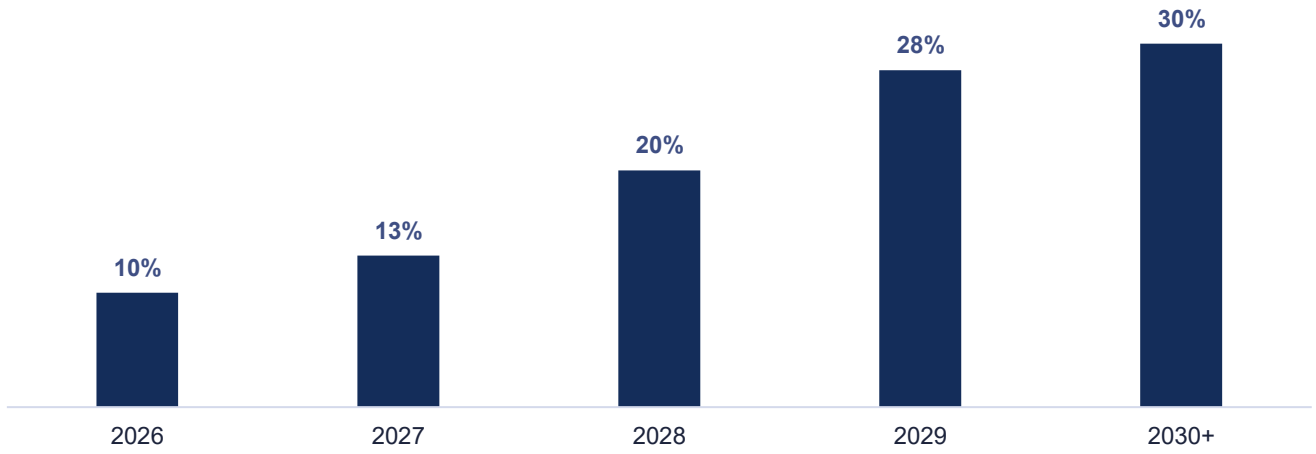


Mês de reajuste em percentual da receita

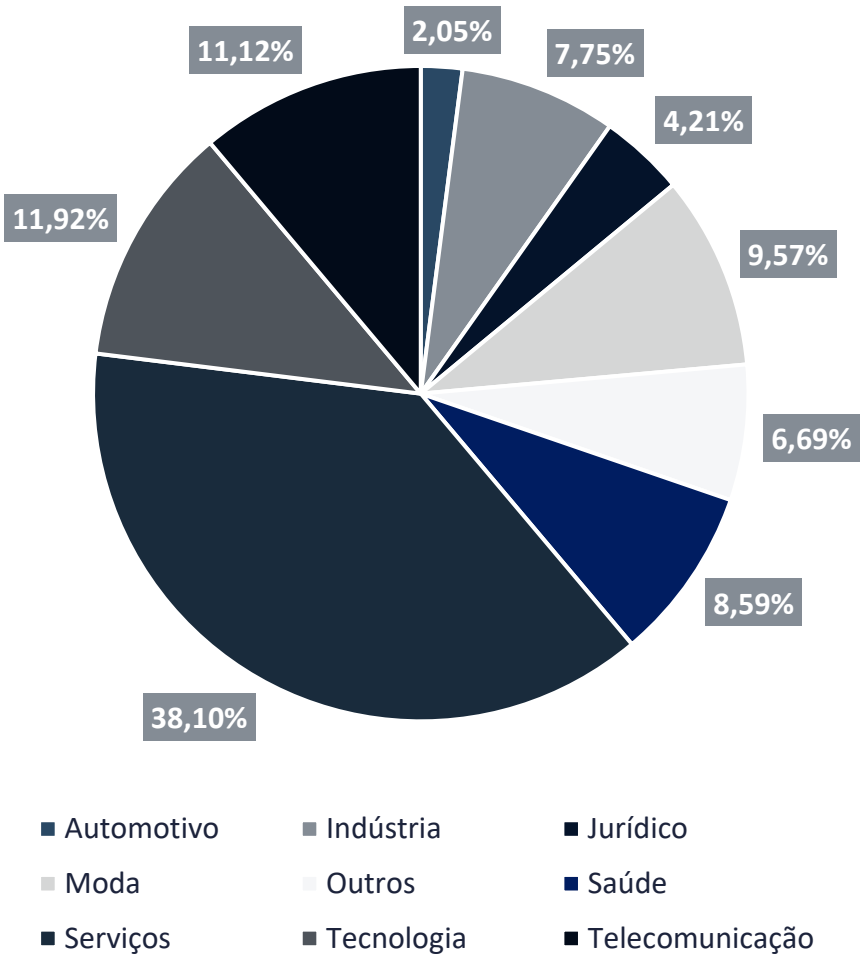
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
8%	11%	5%	6%	19%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
3%	15%	7%	8%	2%	16%

Principais Indicadores

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Setor de atuação das locatárias em percentual da receita



Demonstração de Resultados

	Mar-26	Abr-26	Mai-26	Jun-26	Jul-26	Jul-26
Propriedades para Investimento	1.341.166	1.755.316	1.767.726	1.740.056	1.657.094	1.619.366
Outros Ativos Financeiros	121.188	136.581	135.231	141.516	160.904	149.709
Despesas Operacionais	-127.068	-505.657	-433.454	-477.611	-316.614	-353.490
Lucro (prejuízo) Líquido no período	1.335.328	1.514.431	1.469.502	1.403.962	1.501.384	1.415.585
Ajustes	-60.536	-	-	-	-	-
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	**1.274.791**	**1.386.241**	**1.469.502**	**1.403.962**	**1.501.384**	**1.415.585**

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

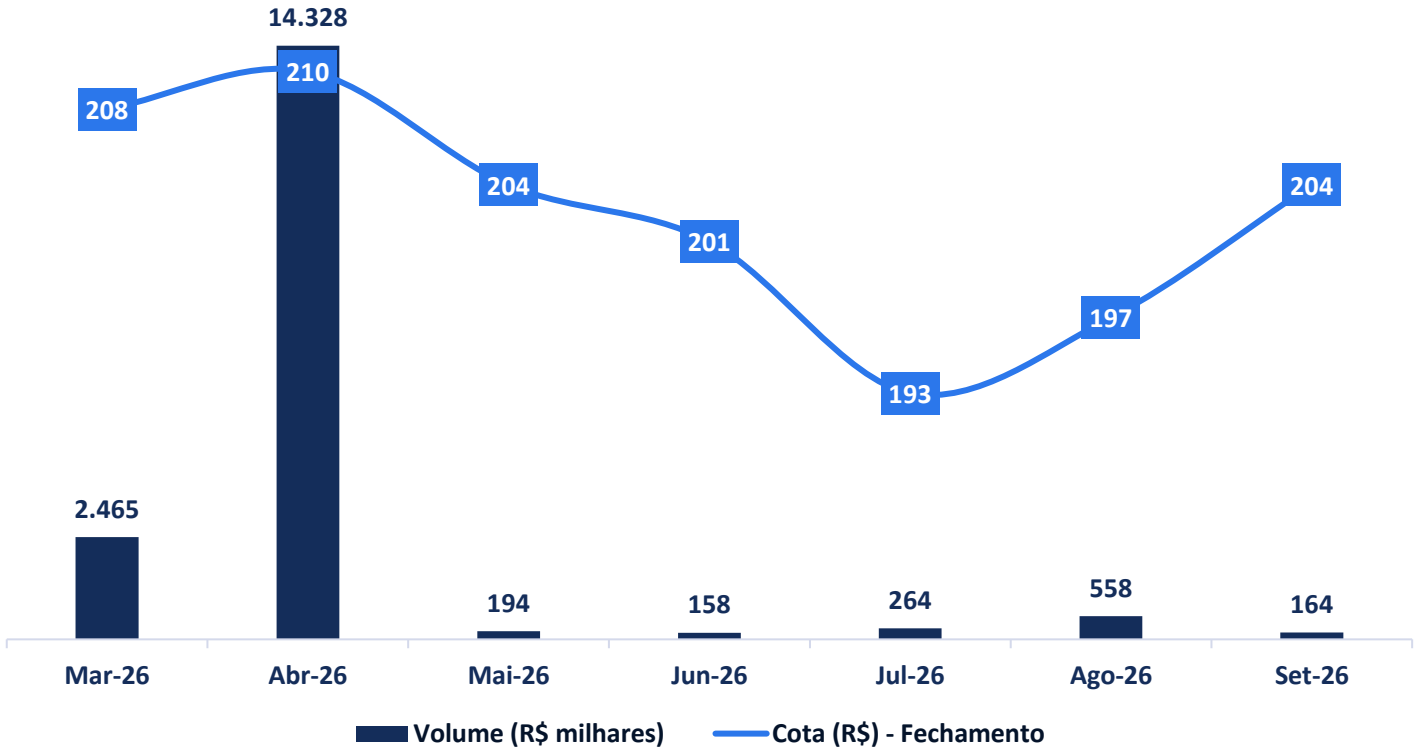
Data de pagamento: 16/09/2026

- **Data informação:** 09/09/2026
- **Rendimento:** R$ 1,80/cota
- **Mês de competência:** Agosto/26

Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 828
- **Cotação de fechamento**: R$ 204,38
- **Volume:** R$ 163.956,48
- **Mês de referência:** Setembro/26



Fonte: Economática

Fotos do Empreendimento

Vista Externa

Pavimento Tipo

Links Úteis:

- **Site da Administradora**
- **B3 - FIIs listados**

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A Administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e da Administradora.

DISCLAIMER

Contato

Relações com Investidores
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827
E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com
btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos