



FII Projeto Agua Branca

FPAB11

Informativo Mensal – Abril 2025

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

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

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

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

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

Área Bruta Locável do FII

35.810,92 m²

Cotistas

741

Patrimônio Líquido

R\$ 265.610.618,34

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 354,15

O mercado corporativo de São Paulo iniciou 2025 em trajetória positiva, com absorção líquida de quase 100 mil m² no 1T25 e queda da vacância para 17,6%, ante 19,3% no trimestre anterior. Esse é o oitavo trimestre consecutivo de recuperação, refletindo uma retomada consistente da demanda por espaços corporativos. A melhora é sustentada por regiões prime com alta ocupação e preços resilientes, enquanto áreas secundárias se beneficiam do movimento de empresas em busca de eficiência de custos. O cenário segue positivo, apesar da expectativa de uma economia mais lenta e da entrega de novos projetos ao longo do ano.

Entre as regiões, a Chucri Zaidan se destacou com absorção líquida de 28 mil m² e queda de 3 p.p. na vacância, impulsionada por maior flexibilidade comercial e preços mais competitivos. A Faria Lima manteve sua força, com 15,5 mil m² absorvidos e alta no preço pedido, atingindo R\$ 260/m², consolidando-se como a região mais valorizada. A Chácara St. Antônio teve a segunda maior absorção do trimestre, mesmo com vacância ainda elevada, refletindo o movimento de empresas em busca de eficiência de custos. Já Vila Olímpia, Pinheiros e Berrini apresentaram desempenho mais discreto, com variações marginais nos principais indicadores.

CNPJ:

03.251.720/0001-18

Início do Fundo

15/07/1999

Taxa ADM

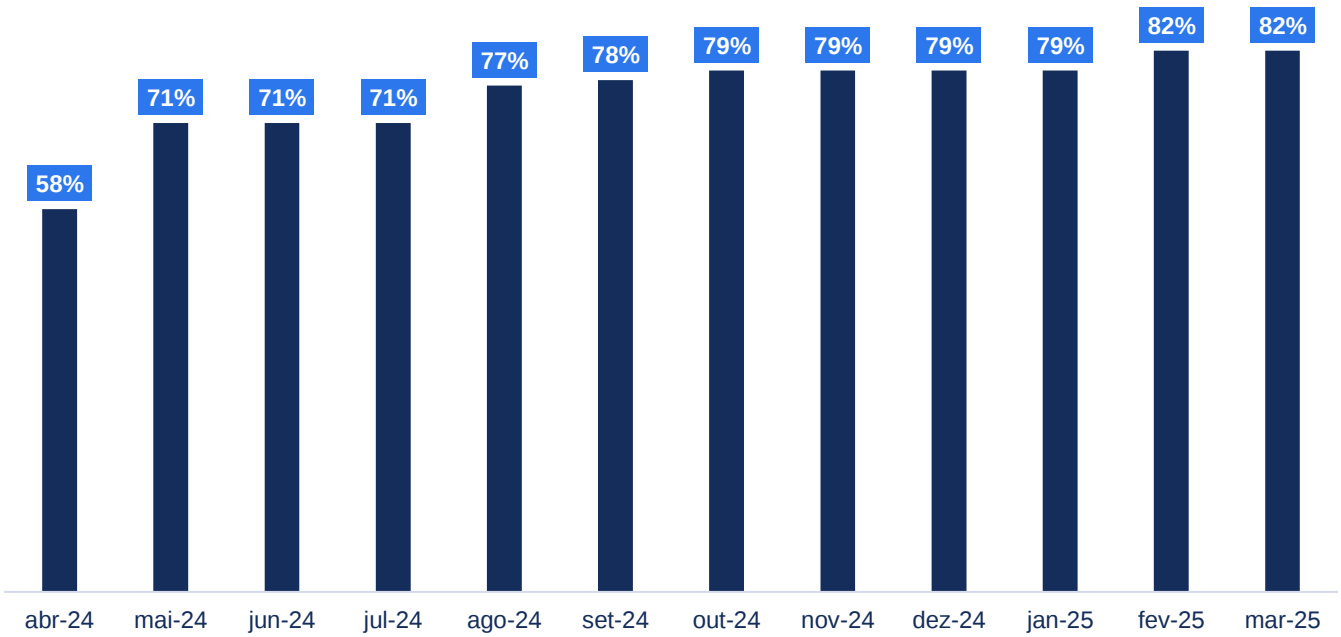
5,00% sobre as receitas
brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Desde 2024 os ativos vem respondendo de forma bastante positiva ao aumento significativo no volume de visitas, que impulsionaram uma série de novos contratos de locação. Esse movimento resultou em uma elevação substancial na taxa de ocupação do fundo, que passou de aproximadamente 58% para 82%. Com a assinatura de contratos adicionais já previstos no pipeline da gestão, a ocupação deve alcançar 85% até o primeiro semestre de 2025. Esse avanço reflete o trabalho ativo da equipe gestora na atração de novos locatários e na consolidação de acordos que aumentam a estabilidade e a performance do portfólio, reforçando a estratégia de crescimento do fundo e o aprimoramento de seus indicadores operacionais.

Ocupação Histórica

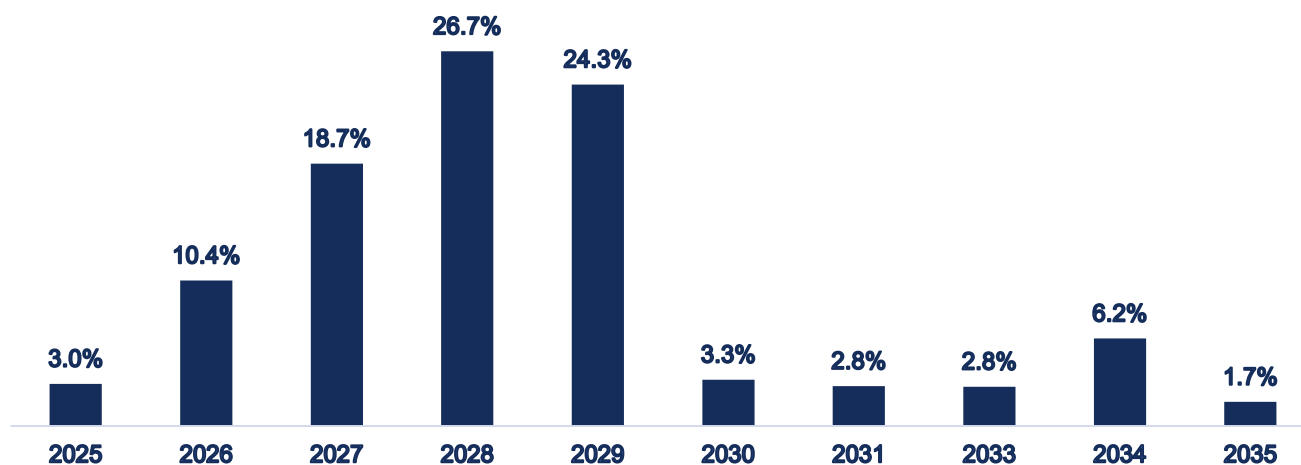


Mês de reajuste em percentual da receita

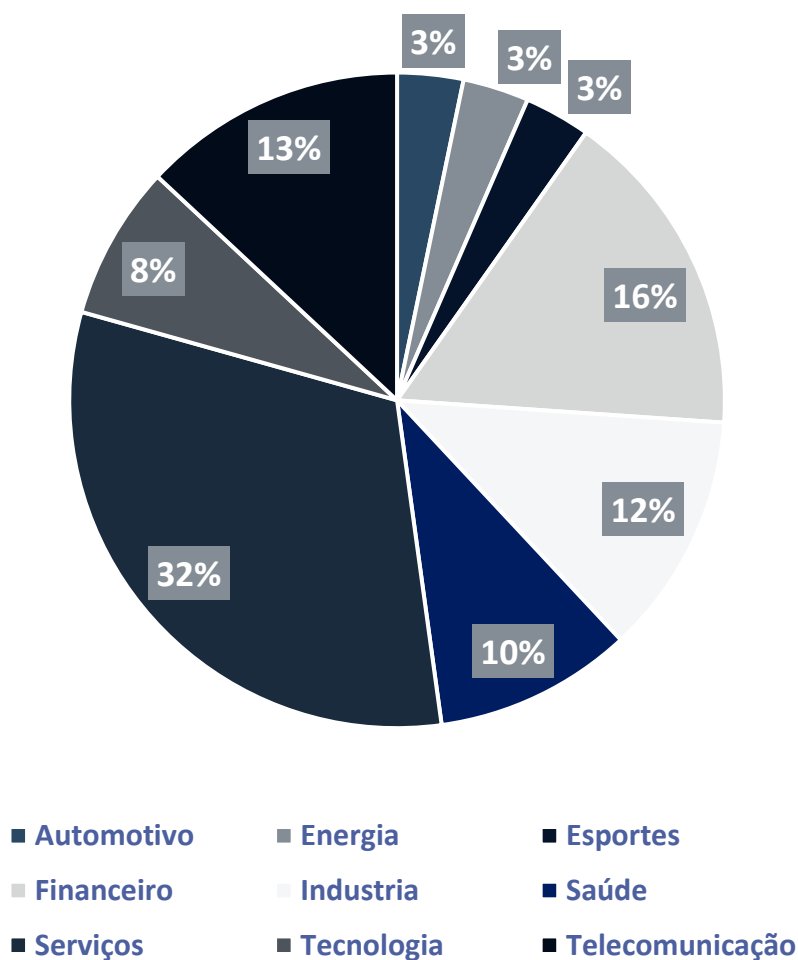
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
8%	11%	5%	6%	19%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
3%	15%	7%	7%	2%	16%

Principais Indicadores

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Setor de atuação das locatárias em percentual da receita

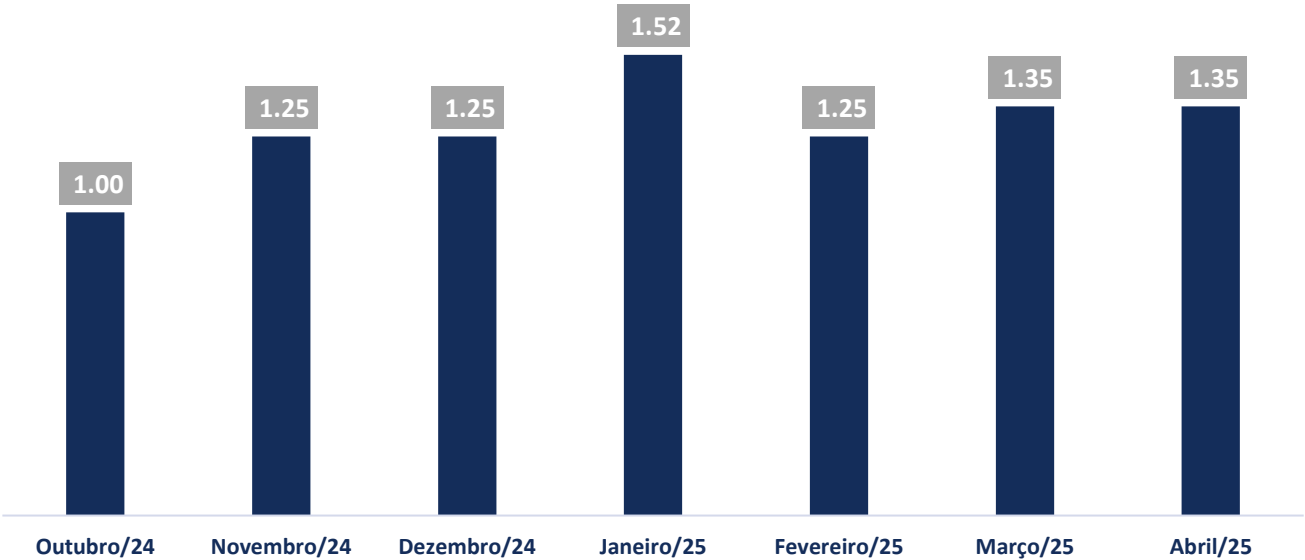


Demonstração de Resultados

	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25
Propriedades para Investimento	843.030	819.337	10.184.273	1.017.111	945.984	962.685
Outros Ativos Financeiros	120.838	104.986	100.825	142.111	122.888	133.623
Despesas Operacionais	-83.150	-93.568	-89.781	-81.186	-79.012	-83.311
Lucro (prejuízo) Líquido no período	880.718	829.867	10.195.317	1.078.035	989.859	1.012.997
Ajustes	68.979	41.397	-9.500.373	22.842	16.246	-172.576
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	949.697	871.264	694.943	1.100.878	1.006.105	840.420

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

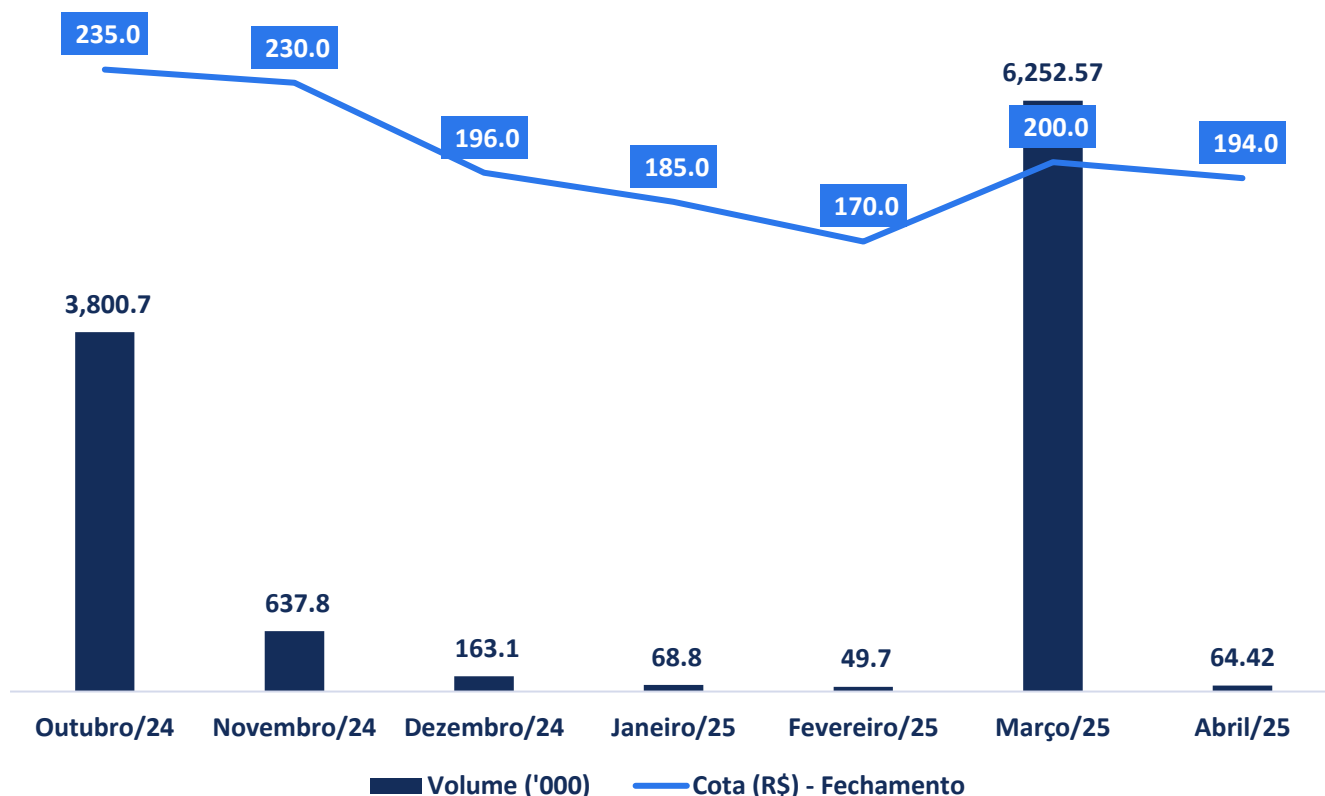
- Data de pagamento: 15/04/2025
- Data informação: 07/04/2025
- Rendimento: R\$ 1,35/cota
- Mês de competência: março/25



Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 367
- **Cotação de fechamento:** R\$ 194
- **Volume:** R\$ 64.417,65
- **Mês de referência:** abril/25



Fotos do Empreendimento



Vista Externa



Pavimento Tipo

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)

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

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

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

DISCLAIMER

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

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



Disclaimer

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

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

