



FII Projeto Agua Branca

FPAB11

Informativo Mensal – Junho 2025

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

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

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

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

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

Área Bruta Locável do FII

35.810,92 m²

Cotistas

737

Patrimônio Líquido

R\$ 265.610.618,34

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 354,15

A taxa de vacância dos edifícios Classe A e A+ caiu para cerca de 17% no segundo trimestre, mantendo a tendência de redução que já vem desde o segundo trimestre de 2023. Na comparação com o trimestre anterior, a queda foi de 1 ponto percentual. Já em relação ao mesmo período de 2024, a redução foi ainda mais expressiva: cerca de 3,5 pontos percentuais. É um sinal claro de que o mercado segue ganhando força.

A ocupação total de escritórios na cidade alcançou aproximadamente 4,37 milhões de metros quadrados. Isso representa um crescimento de quase 50 mil metros em relação ao primeiro trimestre e de cerca de 350 mil metros quando comparamos com o segundo trimestre do ano passado. Ou seja, as empresas estão voltando aos escritórios e buscando espaços que façam sentido para seus times e operações.

O estoque total teve pouca variação, com leve acréscimo, chegando a 5,26 milhões de metros quadrados. Como não houve grandes entregas de novos empreendimentos, o que já estava no mercado foi absorvido de forma mais eficiente, o que ajuda na redução da vacância e torna o ambiente mais competitivo.

CNPJ:

03.251.720/0001-18

Início do Fundo

15/07/1999

Taxa ADM

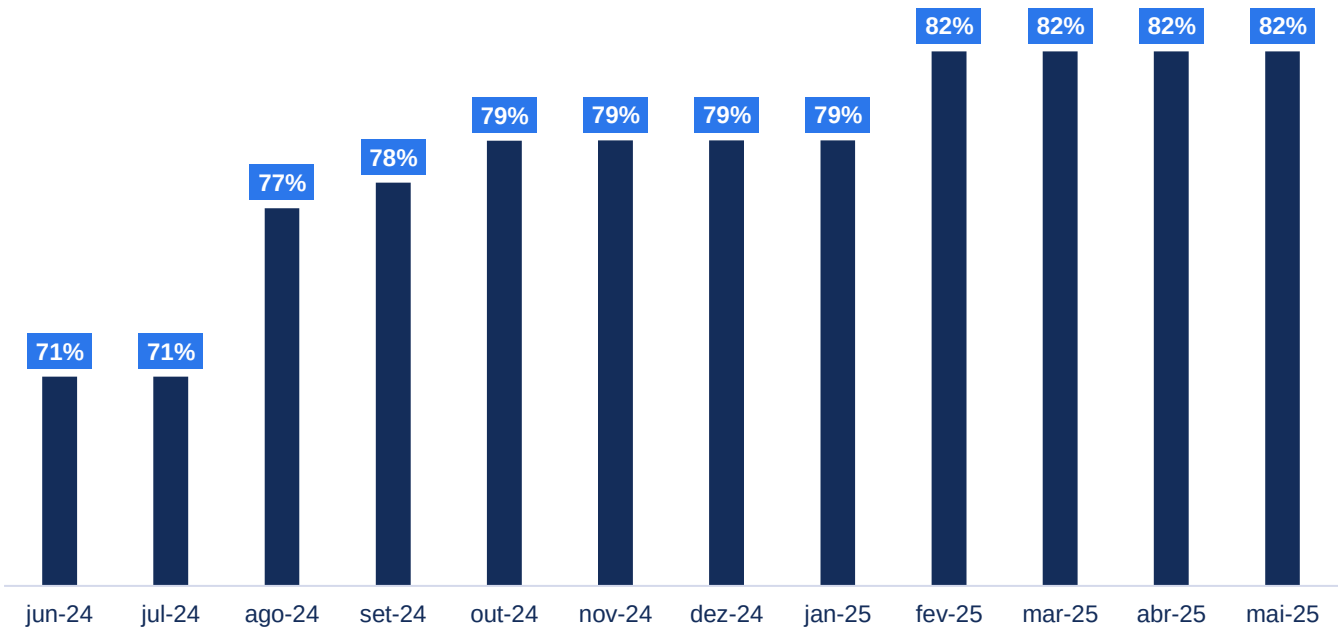
5,00% sobre as receitas brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Para o segundo semestre, o cenário segue positivo. A tendência é que a ocupação continue crescendo, o que pode gerar pressão sobre os preços de locação, especialmente em ativos mais qualificados e em regiões com maior demanda. Além disso, historicamente, o segundo semestre costuma ser mais aquecido que o primeiro, o que nos deixa ainda mais otimistas com o que vem pela frente. Em linha com esse movimento, junho contou com a expansão de um locatário na torre LA, que assumiu mais um andar completo, equivalente a 1.015 metros quadrados — mais um sinal da retomada e da confiança no mercado.

Ocupação Histórica

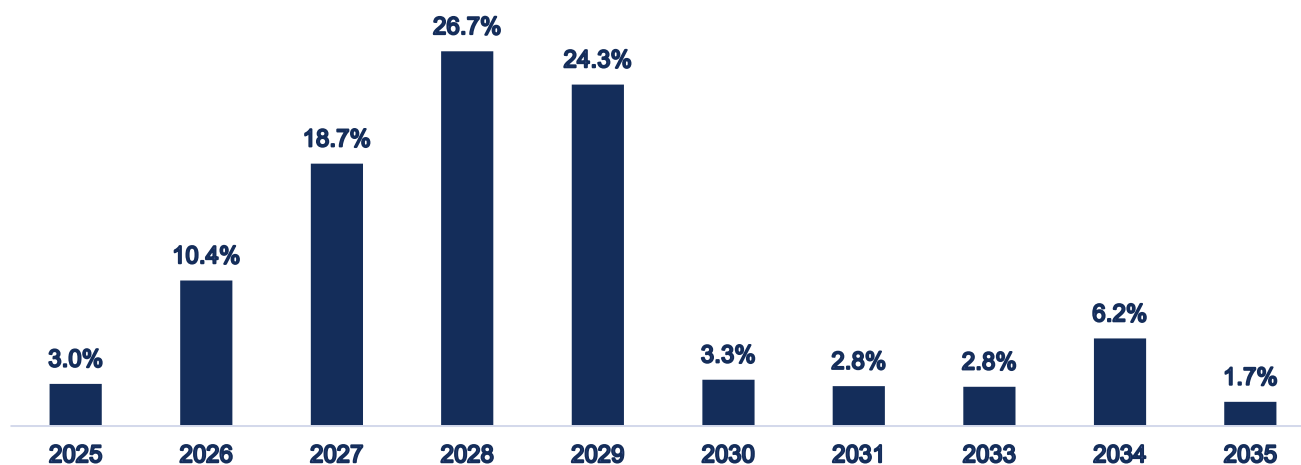


Mês de reajuste em percentual da receita

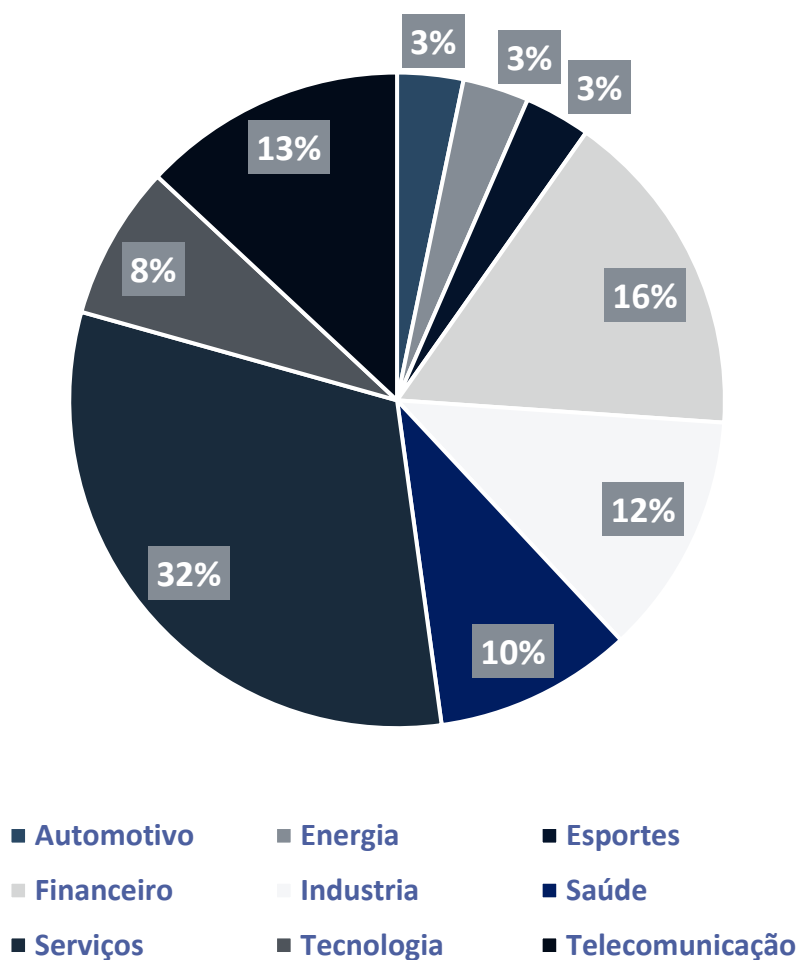
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
8%	11%	5%	6%	19%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
3%	15%	7%	7%	2%	16%

Principais Indicadores

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Setor de atuação das locatárias em percentual da receita

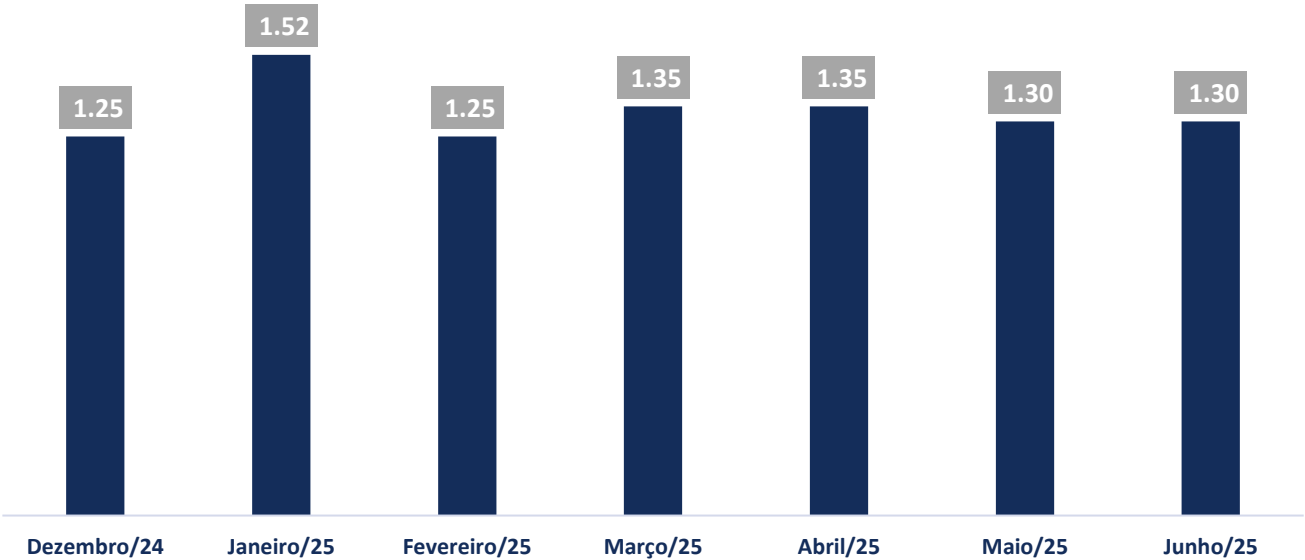


Demonstração de Resultados

	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25
Propriedades para Investimento	10.184.273	1.017.111	945.984	962.685	1.093.534	939.069
Outros Ativos Financeiros	100.825	142.111	122.888	133.623	125.191	214.742
Despesas Operacionais	-89.781	-81.186	-79.012	-83.311	-84.341	-107.845
Lucro (prejuízo) Líquido no período	10.195.317	1.078.035	989.859	1.012.997	1.134.816	1.045.317
Ajustes	-9.500.373	22.842	16.246	-172.576	-176.499	58.918
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	694.943	1.100.878	1.006.105	840.420	958.316	1.104.235

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

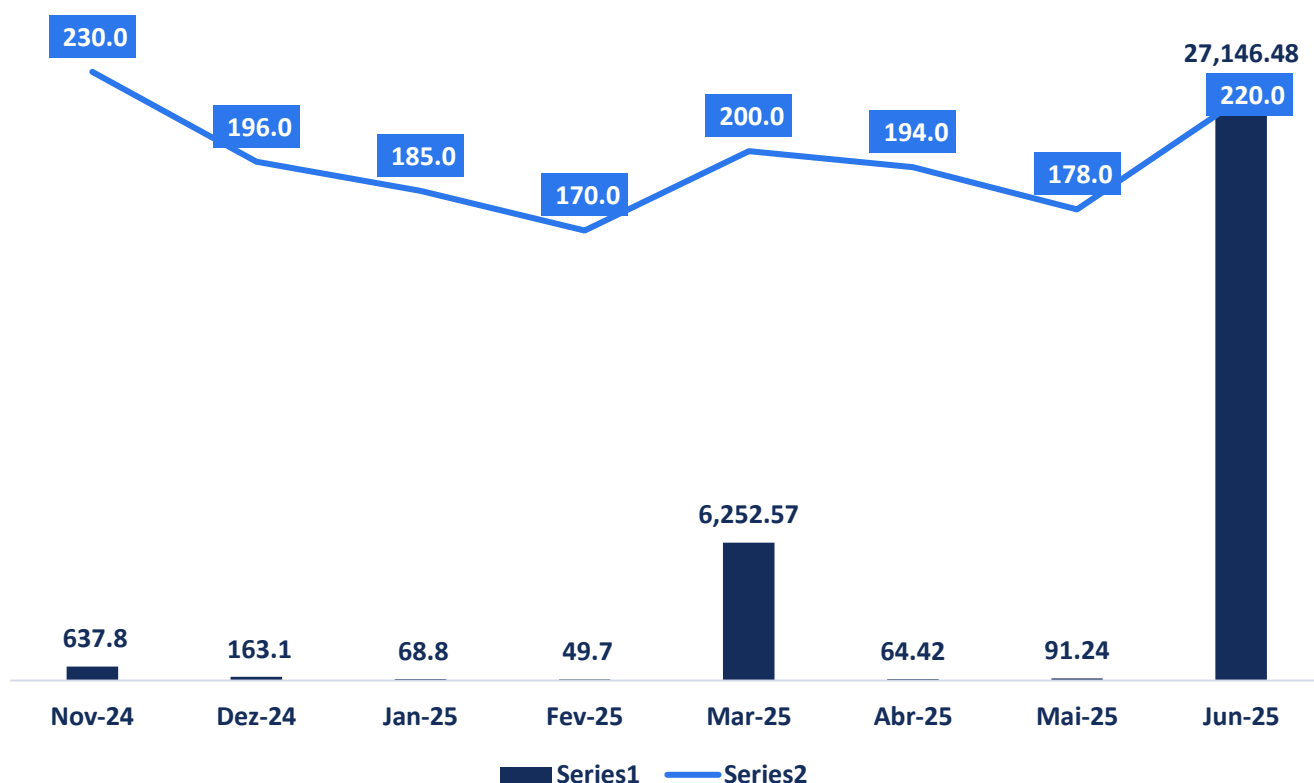
- Data de pagamento: 16/06/2025
- Data informação: 06/06/2025
- Rendimento: R\$ 1,30/cota
- Mês de competência: Maio/25



Mercado

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

- **Cotas negociadas:** 150.559
- **Cotação de fechamento:** R\$ 220
- **Volume:** R\$ 27.146.484
- **Mês de referência:** junho/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.

