



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
PROJETO ÁGUA BRANCA
(CNPJ nº 03.251.720-0001-18)**

**COINVALORES CCVM LTDA.
(CNPJ nº 00.336.036/0001-40)**

F A T O R E L E V A N T E

COINVALORES CCVM LTDA., na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA (FPAB11)**, registrado na CVM sob nº68-0, comunica, para os fins previstos no art. 41 da Instrução CVM nº 472/2008, alterado pela IN CVM 571/2015, que foi concretizada a locação dos 10º e 14º/15º “Duplex” pavimentos localizados na Torre New York perfazendo área total de 2.652,47/m². O contrato possui vigência de 60 meses com início em 01/08/2023. Conforme informado no último relatório da administração, inicialmente a empresa seguiria com locação do duplex com área de 1.636,75/m², entretanto, decidiu expandir a área locada com a inclusão do 10º pavimento, com área de 1.015,72m².

A locação representa 7,41% da ABL do empreendimento e 13,21% da receita de locação bruta atual. A partir de setembro/23 o acréscimo no fluxo será de R\$ 0,26/por cota.

Considerando esta nova locação bem como a locação de metade do 13º pavimento da Torre New York que já foi informada no último relatório da administração, a partir de agosto/23, a taxa de vacância reduzirá 8,83% passando de 60,22% para 51,39%.

Adicionalmente, conforme mencionado nos últimos relatórios da administração, a antiga locatária devolveu os imóveis com benfeitorias e, por esta razão, pagou uma indenização cujo valor correspondente aos pavimentos ora locados, incluindo a locação de metade do 13º pavimento, representa um montante de R\$ 3.925.500,99 (três milhões, novecentos e vinte e cinco mil, quinhentos reais e noventa e nove centavos), isto posto, visto que tais imóveis foram locados com as benfeitorias bem como ficou pactuado nestas novas locações que a obrigação das obras de restituição dos imóveis ao seu estado original passou a ser das novas locatárias e não mais do Fundo, referido recurso, correspondente a R\$ 5,23 por cota, será vertido para a receita operacional do Fundo e comporá a base de cálculo de distribuição de rendimento do mês de julho/23.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca.
COINVALORES CCVM LTDA.
Administradora.