



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

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

COMUNICADO AO MERCADO

Senhores Cotistas,

A Coinvalores Corretora de Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca, considerando dúvidas suscitadas por alguns cotistas, vem, a propósito do Fato Relevante divulgado em 28 junho de 2023, por meio do qual noticiou que um cotista detentor de 11,4% das cotas do FII Projeto Água Branca solicitou a convocação de nova AGE para deliberar, dentre outras matérias, a substituição do atual administrador pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, prestar os seguintes esclarecimentos:

Inicialmente cabe esclarecer que se trata de uma nova convocação, e que em 21 de junho de 2023 encerramos a AGE anterior que havia sido convocada pelo mesmo cotista, que agora apresentou uma nova convocação de AGE, para, dentre outras matérias, solicitar a transferência da administração para a BTG DTVM. Naquela oportunidade votaram 30,41% das cotas emitidas, sendo que 73,39% votaram contra a matéria, 0,42% se abstiveram e 26,19% aprovaram.

Com relação a esta nova AGE que está sendo convocada, considerando a importância do tema, e considerando que, além do cotista solicitante existem outros dois fundos administrados pelo BTG, cuja participação em conjunto representa aproximadamente 32% das cotas do FPAB11, o que pode configurar potencial situação de conflito de interesse, recomendamos a sua participação na AGE e a avaliação criteriosa da pauta a ser votada. Também aproveitamos para apresentar as seguintes considerações sobre o tema.

Aproveitamos a oportunidade para prestar alguns esclarecimentos adicionais. Por ocasião da AGE anterior havíamos comentado que se deu em um momento de elevada vacância, e também procuramos esclarecer os motivos de tal vacância, que se deu por fatores absolutamente imprevisíveis, envolvendo dois grandes ocupantes os quais juntos representavam 47,72% da ABL do empreendimento, e que se deram no âmbito de decisões empresariais das locatárias, nada tendo a ver com a qualidade do ativo ou questões envolvendo a locação. As duas empresas transferiram suas operações para imóveis próprios. Infelizmente a desocupação ocorreu em um momento pouco favorável do mercado imobiliário, sobretudo com o advento da pandemia, o que acabou dificultando

COINVALORES CCVM LTDA

Av. Brig. Faria Lima, 1.800 – 2º andar – Edifício Liége

CEP: 01451-001 – São Paulo – SP – Tel: (11) 3035-4141



o processo de locação. De qualquer forma, sempre acreditamos no potencial do ativo e confiantes de que com a melhora do mercado imobiliário teríamos um imóvel bastante competitivo, o que vem se confirmando, conforme detalharemos abaixo.

Diante deste novo pedido para transferência da administração, não podemos deixar de reiterar nossa disposição em manter a administração deste Fundo, que administramos desde sua constituição, e para o qual empregamos os nossos melhores esforços, ao longo desses 24 anos.

Quando da convocação da AGE anterior também havíamos chamado a atenção para os investimentos realizados no empreendimento, que juntamente com nossa política de excelência em manutenção preventiva, não só contribuíram para valorização do ativo, mas também tem sido fator decisivo na retomada das locações. Neste sentido, com a melhora do mercado imobiliário temos colhido resultados satisfatórios, tanto assim que, somente nos últimos sete meses, concluíamos a locação de 6.618,93m², neste número está incluída a última locação de 2,652,47m² referente ao duplex e o 10º da Torre New York informada no Fato Relevante divulgado no último dia 31.

Como resultado dessas últimas locações, considerando que algumas delas se deram em conjuntos em que foram mantidas as benfeitorias deixadas pelo antigo locatário e considerando que negociamos uma indenização para reposição do imóvel ao seu estado original caso não fossem mantidas as benfeitorias, pudemos verter parte da indenização para resultado do Fundo, sendo que R\$ 871.993,27 (R\$ 1,16 por cota), integrou a base de rendimento de maio, representando um incremento de R\$ 1,10 no rendimento pago em 16/06/2023. Agora, com a locação informada no Fato Relevante mencionado acima, e a locação do conjunto 132 da Torre New York informada no relatório da administração de junho, foram vertidos para resultado do mês de julho o montante de R\$ 3.925.500,99 (R\$ 5,23 por cota), o que possibilitou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 5,65 por cota, que será pago no dia 14/08/2023.

Além dos contratos já formalizados, também estamos em fase de formalização do contrato de locação para 1,523,58m². O contrato já está em fase de assinatura, porém, como a empresa tem por prática assinar fisicamente, o processo deve ser concluído nos próximos dias, visto que um dos signatários reside no Rio de Janeiro. Essa nova locação elevará a área locada este ano para 8,142,51m², ou 23% da área total do empreendimento. Assim que recebermos o contrato devidamente assinado publicaremos o Fato Relevante.

Por fim, também estamos em fase avançada de negociação a locação do Duplex localizado na Torre Los Angeles, com área de 1.636,75m². O processo encontra-se em discussão de minuta contratual.

De fato, temos notado uma melhora no cenário do mercado imobiliário, e estamos confiantes de que o Fundo possui um ativo de qualidade, atualizado, bastante competitivo e que certamente se beneficiará com essa melhora do mercado.

COINVALORES CCVM LTDA

Av. Brig. Faria Lima, 1.800 – 2º andar – Edifício Liége

CEP: 01451-001 – São Paulo – SP – Tel: (11) 3035-4141



Desde já agradecemos pela atenção e ficamos a disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Atenciosamente
Coinvalores CCVM Ltda.

COINVALORES CCVM LTDA

Av. Brig. Faria Lima, 1.800 – 2º andar – Edifício Liége

CEP: 01451-001 – São Paulo – SP – Tel: (11) 3035-4141