



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ nº 03.251.720/0001-18

São Paulo, 26 de maio de 2023

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal

Prezado(a) Cotista,

A **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, Edifício Liége – conjuntos 21 e 22 - 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Fundo"), em atenção à solicitação de 1 (um) cotista detentor de aproximadamente 11,4% (onze inteiros e quatro décimos por cento) das cotas do Fundo, conforme apurado em 19/05/2023 ("Cotista Solicitante"), vem convocar os titulares de cotas do Fundo ("Cotistas") para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("AGE"), cujas deliberações serão tomadas de forma **não presencial**, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), conforme disposto no artigo 19, §1º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), bem como do artigo 25º, §3º do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual tem por objeto deliberar sobre as matérias indicadas na solicitação recebida e demais matérias pertinentes, conforme a seguir:

- (i) em deliberação única, de modo que sejam aprovadas ou rejeitadas de forma una, as seguintes matérias, **cuja eficácia estará condicionada à conclusão de auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e de seus ativos, em condições satisfatórias à Nova Administradora e ao Novo Gestor** e às suas despesas, tendo sido estimado o prazo em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de publicação do resultado desta Consulta Formal e disponibilização dos documentos, segundo escopos e critérios por eles definidos, conforme transcritos no **Anexo IV** desta Consulta Formal:
 - (a) a substituição da Administradora, na qualidade de administradora do Fundo, pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Nova Administradora");
 - (b) a contratação, nos termos do Art. 29, inciso VI, da Instrução CVM 472, da **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar -



parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/0001-37, credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("Novo Gestor");

- (c) a contratação, nos termos do Art. 29, IV e §3º, da Instrução CVM 472, da **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, o qual se encontra habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada por meio do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("Novo Custodiante");
- (d) a aprovação de novo Regulamento do Fundo, que, se aprovado, passará a vigorar na forma da minuta proposta pelo Cotista Solicitante constante do **Anexo V** à presente ("Novo Regulamento"), implicando em alteração, inclusive, mas não se limitando:

(d.1) da taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Art. 16 do Novo Regulamento, que passaria de (conforme Artigo 18º do Regulamento):

"Artigo 18º. A partir da efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio do Fundo, a Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão de administração, percentagem mensal de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade das receitas brutas auferidas ("Taxa de Administração")."

Parágrafo Único – o método de cálculo da Taxa de Administração previsto no caput deste Artigo será aplicado mesmo que o Fundo integre ou possa integrar índice de mercado no mês anterior, conforme aprovado em Assembleia Geral com fundamento no §4º do Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008."

Para (conforme Art. 16 do Novo Regulamento):

"Art. 16. Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria e escrituração, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente à soma dos montantes descritos nos incisos I e II abaixo ("Taxa de Administração):"

I. O valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cobrados mensalmente, relativo especificamente às atividades de escrituração de cotas;

II. Um dos seguintes montantes, conforme as hipóteses descritas abaixo:



(a) Desde que não se verifiquem as hipóteses das alíneas (b) e (c) abaixo: o montante equivalente a 5% (cinco por cento) aplicado sobre as receitas brutas totais do Fundo;

(b) Uma vez que os Ativos Alvo de titularidade do Fundo encontrem se locados em percentual superior a 60% (sessenta por cento) de sua área bruta locável e desde que não se verifique a hipótese da alínea (c) abaixo: o montante equivalente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo, à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

(c) Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (tal como o Índice Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX, calculado e divulgado pela B3): o montante equivalente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

§1º - Todos os valores em reais constantes do caput deste artigo serão anualmente atualizados, de forma automática, a partir do fechamento do mês de maio de 2023, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§2º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.”

(d.2) da política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo, nos termos do Art. 10 do Novo Regulamento, **que passaria de** (conforme Artigo 14º do Regulamento):

"Artigo 14º. Após a efetiva implantação e inauguração dos empreendimentos imobiliários que fazem parte do patrimônio do Fundo serão distribuídos, mensalmente, os lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, sendo que a soma dos rendimentos distribuídos a cada semestre deverá ser de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados a cada semestres, segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete referente aos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.



§1º. Os quotistas poderão deliberar em Assembleia Geral, mediante aprovação da maioria das quotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do caput.

§2º. Na Assembleia Geral referida no §1º acima, a Administradora deverá detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação à base calculada referida no caput. Caso tenha ocorrido distribuição de lucros ao longo do semestre, a Administradora deverá explicitar na Assembleia Geral o percentual distribuído em relação à base de cálculo apurada nos termos de caput, bem como a parcela remanescente ainda não distribuída.”

Para (conforme Art. 10 do Novo Regulamento):

“Art. 10. – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

§1º – Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§2º – Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou quando da liquidação do Fundo, no Art. 35 e seguintes deste Regulamento.

§3º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior a respectiva Data de Distribuição.”



(d.3) da política de investimentos do Fundo, nos termos do Capítulo 2 do Novo Regulamento, **que passaria de** (conforme Artigos 3º a 6º do Regulamento):

"Artigo 3º. O objeto do Fundo é a obtenção de renda decorrente da locação comercial de unidades do empreendimento imobiliário composto por 2 (duas) torres, de 20 (vinte) andares cada, construído no imóvel localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, no bairro da Barra Funda, Zona Oeste do Município de São Paulo Lotes 7 e 8, nesta Capital, denominado "Centro Empresarial Água Branca".

Artigo 4º. O conjunto de recursos administrador pela Administradora serão aplicados no empreendimento imobiliário determinado no Artigo 3º supra, distribuindo-se após a implantação do mesmo, aos quotistas, proporcionalmente à sua participação, os resultados de tais investimentos, na forma do Artigo 14º deste regulamento.

§1º. A Administradora, no cumprimento da política de investimentos, fica desde já autorizada a realizar, com os recursos em caixa, independente de prévia autorização dos quotistas, aplicações em títulos públicos ou privados de renda fixa, admitidos pela regulamentação em vigor, e fundos formados por estes ativos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo Fundo, mediante justificativa da Administradora.

§2º. Dependem da prévia autorização dos quotistas, as operações abaixo relacionadas:

- I. venda ou compra de imóvel, ou parte dele;*
- II. troca do imóvel, ou parte dele, por outros que não integrem o patrimônio do Fundo; e*
- III. a emissão de novas quotas, bem como aprovação do laudo de avaliação de bens utilizados na sua integralização.*

§3º. O fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição será sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral.

§4º. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Artigo 5º. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pelo empreendimento imobiliário integrante do patrimônio do Fundo, bem como pelos resultados obtidos pela aplicação dos recursos de caixa.

Artigo 6º O patrimônio do Fundo é constituído exclusivamente pelos imóveis relacionados no Artigo 3º deste regulamento, dos valores em carteira e do saldo em caixa."



Para (conforme Arts. 2, 3 e 4 do Novo Regulamento):

"Art. 2. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis não residenciais, independentemente de neles haver edificação ou de sua fase de construção, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive por meio de contrato "atípico", na forma do Art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei 8.245/91") ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo").

§1º – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§2º – Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo a política de investimentos prevista neste Regulamento, com a finalidade de, fundamentalmente:

I. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Art. 4º deste Regulamento.

§3º – O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§4º – Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados, preferencialmente: (i) em regiões metropolitanas e/ou em capitais dos estados da federação, ou (ii) quaisquer outras cidades, desde que demograficamente compatíveis com o porte do empreendimento representado pelo Ativo Alvo.

Art. 3. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos Imobiliários"): (a) quaisquer



direitos reais sobre bens imóveis; (b) cotas de outros FII; (c) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (d) letras de crédito imobiliário.

§1º – As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM ("Ativos de Liquidez") e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os "Ativos").

§2º – Nos termos do Art. 45, §5º, da Instrução CVM 472, na hipótese de caracterizar-se o investimento preponderante do Fundo em Ativos que sejam considerados valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§3º – O Fundo poderá realizar operações de empréstimo títulos e valores mobiliários, seja como tomador ou como doador, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil.

§4º – O Fundo poderá utilizar seus títulos e valores mobiliários para prestar garantias de operações próprias.

§5º – É vedado ao Fundo realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo em um mesmo dia (operações day trade).

Art. 4. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;

*III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
e*

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo

Parágrafo Único. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios



de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.”

- (d.4)** alteração do fim do exercício social do Fundo, **que passaria de** 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Artigo 21º, §4º do Regulamento, **para** 30 de junho de cada ano, nos termos do Art. 32 do Novo Regulamento;
- (d.5)** alteração da classificação ANBIMA do Fundo, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA **que passaria de** “FII renda gestão **passiva**”, categoria “lajes corporativas”, conforme indicado nos informes periódicos do Fundo **para** “FII renda gestão **ativa**”, categoria “lajes corporativas”, a qual constará do Novo Regulamento (Art. 1, §3º, do Novo Regulamento);
- (d.6)** atualizações de referências normativas e outras matérias referidas no Art. 15 da Instrução CVM 472, as quais passarão a ser regradas nos termos do Novo Regulamento;
- (e)** aprovação, para fins do art. 34 da Instrução CVM 472, da contratação do Novo Administrador, Novo Gestor e Novo Custodiante pelo Fundo, que configura situação de conflito de interesses, nos termos do art. 34, §1º, IV c/c art. 35, IX, parágrafo único, da Instrução CVM 472 por se tratar de parte relacionada do Cotista Solicitante e outros Cotistas do Fundo que são fundos de investimento administrados pelo Novo Administrador, os quais, em conjunto, são detentores de cotas representativas de aproximadamente 32% (trinta e dois por cento) do patrimônio do Fundo, conforme apurado em 19/05/2023.
- (ii)** aprovar que os custos de convocação e realização da Assembleia sejam arcados pelo Fundo, nos termos do Art. 69, parágrafo único, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), conforme alterada; e
- (iii)** por fim, em atenção ao disposto no artigo 24, § 2º, II, da Instrução CVM 472, e do Artigo 28º, §1º e §2º do Regulamento, a autorização para que o Cotista Solicitante, na qualidade de fundo de investimento administrado pelo Novo Administrador e gerido pelo Novo Gestor, e demais Cotistas do Fundo que sejam fundos de investimento administrados pelo Novo Administrador, bem como Cotistas que sejam **(a)** o administrador ou gestor do Fundo; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor do Fundo; **(c)** empresas ligadas ao administrador ou ao gestor do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e **(f)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, votem na AGE.

O quórum para a aprovação das matérias constantes na ordem do dia **(i)** acima, nos termos do artigo 20, §1º da Instrução CVM 472, é de maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, cabendo a cada cota um voto. O quórum para a aprovação das matérias



constantes na ordem do dia **(ii)** e **(iii)** acima, será da maioria dos votos dos Cotistas presentes.

Os Cotistas devem exercer o direito a voto no interesse do Fundo, conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução CVM 472, observado o disposto no §2º do mesmo Artigo. Nesse sentido, as manifestações de voto enviadas pelos Cotistas indicados no item “(iii)” da ordem do dia descrita nesta Consulta Formal, somente serão computadas como votos válidos para fins de apuração dos quóruns de deliberação desta Consulta Formal caso a maioria dos demais Cotistas presentes expressamente os autorizem para tanto, observado que caso referidos Cotistas não sejam autorizados a votar na forma aqui descrita, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN.

Os Cotistas que se qualificam em alguma das situações descritas no item “(iii)” da ordem do dia descrita nesta Consulta Formal deverão se abster de votar na matéria descrita no item “(iii)” constante da ordem do dia, assinalando a opção “Declaro-me impedido de votar, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.”

No desempenho de seus deveres fiduciários, a Administradora elaborou o documento constante do **Anexo III**, por meio do qual presta esclarecimentos e informações acerca da administração fiduciária do Fundo bem como pontua possíveis impactos das matérias a serem deliberadas na Consulta Formal, especialmente com relação à alteração da taxa de administração (“Esclarecimentos da Administradora”).

A Administradora informa, ainda, que os cotistas poderão acessar: **(i)** o modelo de carta resposta a esta Consulta Formal, com manifestação de voto, no **Anexo I** à presente; **(ii)** a proposta da Administradora, no **Anexo II** à presente; **(iii)** os Esclarecimentos da Administradora, no **Anexo III** à presente; **(iv)** documento contendo informações a respeito do escopo e condições da auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e seus ativos, prazo estimado para sua conclusão, bem como procedimentos e data de corte sugeridos, caso a substituição dos prestadores de serviço do Fundo seja aprovada em AGE, conforme documento fornecido pelo Cotista Solicitante à Administradora, no **Anexo IV** à presente carta; **(v)** a minuta de Novo Regulamento, conforme documento fornecido pelo Cotista Solicitante à Administradora, no **Anexo V** à presente carta; e **(vi)** o pedido de convocação da AGE encaminhado pelo Cotista Solicitante e a apresentação institucional do Novo Administrador e Novo Gestor, conforme documentos fornecidos à Administradora, no **Anexo VI** à presente carta.

Solicitamos assim, uma vez analisada as matérias acima indicadas, seja devidamente preenchida, assinada e enviada a resposta com manifestação de voto, conforme Anexo I à essa consulta, para o e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br ou em vias físicas à Administradora no endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, Edifício Liége, conjuntos 21 e 22, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 São Paulo SP Brasil.

Os cotistas também poderão votar por meio da Plataforma Digital, para tanto receberão um e-mail com o link para votação. Caso ainda não tenha e-mail cadastrado, entre em contato com a administradora através do e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br e enviaremos o link para votação.



Serão consideradas as manifestações de voto devidamente recebidas **até às 18:00 horas do dia 21 de junho de 2023.**

Informamos que o resultado desta consulta será apurado e divulgado no dia **23 de junho de 2023.**

Os Cotistas ou seus representantes deverão apresentar ou enviar, em conjunto com sua resposta os documentos de identificação¹ e/ou prova de representação².

Ressaltamos que, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Dada a importância do tema para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora por meio do e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br ou telefone (11) 3035-4141 para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, para o exercício de seu voto, bem como que analisem detidamente os documentos e as informações contidas nesta Consulta Formal e seus anexos.

Os documentos pertinentes às deliberações constantes da ordem do dia desta Consulta Formal estão disponíveis na página da Administradora (www.coinvalores.com.br) da CVM/Fundos.NET

(<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=3251720000118>) e da B3 (www.b3.com.br). Essas informações e documentos também serão enviadas por meio de correspondência eletrônica aos Cotistas que possuem cadastro eletrônico na Administradora.

A Administradora permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

¹ (i) **Pessoa Física:** Cópia de identificação com foto (RG, RNE, CNH)

(ii) **Pessoa Jurídica:** Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida): Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);

(iii) **Fundos de Investimento:** Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e ou procuração): Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

² **Cotista representado:** o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato, com firma reconhecida pelo cotista outorgante.



Anexo I

MODELO DE RESPOSTA À CONSULTA FORMAL DE 26 DE MAIO DE 2023 DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

À

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**

Ref.: manifestação de voto à consulta formal enviada em 26 de maio de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 26 de maio de 2023 aos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Fundo"), manifesto meu voto com relação às matérias da ordem do dia nos seguintes termos:

- (i) em deliberação única, de modo que sejam aprovadas ou rejeitadas de forma una, as seguintes matérias, **cuja eficácia estará condicionada à conclusão de auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e de seus ativos, em condições satisfatórias à Nova Administradora e ao Novo Gestor** e às suas expensas, tendo sido estimado o prazo em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de publicação do resultado desta Consulta Formal e disponibilização dos documentos, segundo escopos e critérios por eles definidos, conforme transcritos no Anexo IV da Consulta Formal:
 - (a) a substituição da Administradora, na qualidade de administradora do Fundo, pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Nova Administradora");
 - (b) a contratação, nos termos do Art. 29, inciso VI, da Instrução CVM 472, da **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("Novo Gestor");
 - (c) a contratação, nos termos do Art. 29, IV e §3º, da Instrução CVM 472, da **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, o qual se encontra habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada por meio do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("Novo Custodiante");



(d) a aprovação de novo Regulamento do Fundo, que, se aprovado, passará a vigorar na forma da minuta proposta pelo Cotista Solicitante constante do **Anexo V** à presente ("Novo Regulamento"), implicando em alteração, inclusive, mas não se limitando aos temas descritos na Carta Consulta;

(e) aprovação, para fins do art. 34 da Instrução CVM 472, da contratação do Novo Administrador, Novo Gestor e Novo Custodiante pelo Fundo, que configura situação de conflito de interesses, nos termos do art. 34, §1º, IV c/c art. 35, IX, parágrafo único, da Instrução CVM 472 por se tratar de parte relacionada do Cotista Solicitante e outros Cotistas do Fundo que são fundos de investimento administrados pelo Novo Administrador, os quais, em conjunto, são detentores de cotas representativas de aproximadamente 32% (trinta e dois por cento) do patrimônio do Fundo, conforme apurado em 19/05/2023.

- ☐ aprovar
- ☐ não aprovar
- ☐ se abster

(ii) aprovar que os custos de convocação e realização da AGE sejam arcados pelo Fundo, nos termos do Art. 69, parágrafo único, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM 555"), conforme alterada:

- ☐ aprovar
- ☐ não aprovar
- ☐ se abster

(iii) por fim, em atenção ao disposto no artigo 24, § 2º, II, da Instrução CVM 472, e do Artigo 28º, §1º e §2º do Regulamento, a autorização para que o Cotista Solicitante, na qualidade de fundo de investimento administrado pelo Novo Administrador e gerido pelo Novo Gestor, e demais Cotistas do Fundo que sejam fundos de investimento administrados pelo Novo Administrador, bem como Cotistas que sejam **(a)** o administrador ou gestor do Fundo; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor do Fundo; **(c)** empresas ligadas ao administrador ou ao gestor do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e **(f)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, votem na AGE

- ☐ aprovar
- ☐ não aprovar
- ☐ se abster

☐ declaro-me impedido de votar, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Cotista: _____

CPF/CNPJ: _____



Data: _____

Assinatura: _____



ANEXO II

Proposta da Administradora

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ nº 03.251.720/0001-18

São Paulo, 26 de maio de 2023

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**

Ref.: Proposta da Administradora referente à Consulta Formal de 26 maio de 2023

Prezado(a) Cotista,

A **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, Edifício Liége – conjuntos 21 e 22 - 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Fundo"), em atenção à assembleia geral extraordinária do fundo convocada mediante consulta formal divulgada aos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas") em 26 de maio de 2023 ("Consulta Formal") informar o que segue.

A Consulta Formal tem por objeto deliberar sobre:

- (i) em deliberação única, de modo que sejam aprovadas ou rejeitadas de forma una, as seguintes matérias, **cuja eficácia estará condicionada à conclusão de auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e de seus ativos, em condições satisfatórias à Nova Administradora e ao Novo Gestor** e às suas expensas, tendo sido estimado o prazo em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de publicação do resultado desta Consulta Formal e disponibilização dos documentos, segundo escopos e critérios por eles definidos, conforme transcritos no **Anexo IV** da Consulta Formal:

- (a) a substituição da Administradora, na qualidade de administradora do Fundo, pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Nova Administradora");

- (b) a contratação, nos termos do Art. 29, inciso VI, da Instrução CVM 472, da **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/0001-37, credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("Novo Gestor");
- (c) a contratação, nos termos do Art. 29, IV e §3º, da Instrução CVM 472, da **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, o qual se encontra habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada por meio do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("Novo Custodiante");
- (d) a aprovação de novo Regulamento do Fundo, que, se aprovado, passará a vigorar na forma da minuta proposta pelo Cotista Solicitante constante do **Anexo V** da Carta Consulta ("Novo Regulamento"), implicando em alteração, inclusive, mas não se limitando:

(d.1) da taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Art. 16 do Novo Regulamento, que passaria de (conforme Artigo 18º do Regulamento):

"Artigo 18º. A partir da efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio do Fundo, a Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão de administração, percentagem mensal de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade das receitas brutas auferidas ("Taxa de Administração").

Parágrafo Único – o método de cálculo da Taxa de Administração previsto no caput deste Artigo será aplicado mesmo que o Fundo integre ou possa integrar índice de mercado no mês anterior, conforme aprovado em Assembleia Geral com fundamento no §4º do Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008."

Para (conforme Art. 16 do Novo Regulamento):

"Art. 16. Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria e escrituração, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente à soma dos montantes descritos nos incisos I e II abaixo ("Taxa de Administração):

III. O valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cobrados mensalmente, relativo especificamente às atividades de escrituração de cotas;

IV. Um dos seguintes montantes, conforme as hipóteses descritas abaixo:



(a) Desde que não se verifiquem as hipóteses das alíneas (b) e (c) abaixo: o montante equivalente a 5% (cinco por cento) aplicado sobre as receitas brutas totais do Fundo;

(b) Uma vez que os Ativos Alvo de titularidade do Fundo encontrem se locados em percentual superior a 60% (sessenta por cento) de sua área bruta locável e desde que não se verifique a hipótese da alínea (c) abaixo: o montante equivalente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo, à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

(c) Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (tal como o Índice Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX, calculado e divulgado pela B3): o montante equivalente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

§1º - Todos os valores em reais constantes do caput deste artigo serão anualmente atualizados, de forma automática, a partir do fechamento do mês de maio de 2023, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§2º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.”

(d.2) da política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo, nos termos do Art. 10 do Novo Regulamento, **que passaria de** (conforme Artigo 14º do Regulamento):

"Artigo 14º. Após a efetiva implantação e inauguração dos empreendimentos imobiliários que fazem parte do patrimônio do Fundo serão distribuídos, mensalmente, os lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, sendo que a soma dos rendimentos distribuídos a cada semestre deverá ser de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados a cada semestres, segundo o



regime de caixa, com base em balanço ou balancete referente aos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

§1º. Os quotistas poderão deliberar em Assembleia Geral, mediante aprovação da maioria das quotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do caput.

§2º. Na Assembleia Geral referida no §1º acima, a Administradora deverá detalhar os motivos pelos quais se faz necessária a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação à base calculada referida no caput. Caso tenha ocorrido distribuição de lucros ao longo do semestre, a Administradora deverá explicitar na Assembleia Geral o percentual distribuído em relação à base de cálculo apurada nos termos de caput, bem como a parcela remanescente ainda não distribuída."

Para (conforme Art. 10 do Novo Regulamento):

"Art. 10. – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

§1º – Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§2º – Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou quando da liquidação do Fundo, no Art. 35 e seguintes deste Regulamento.

§3º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior a respectiva Data de Distribuição."



(d.3) da política de investimentos do Fundo, nos termos do Capítulo 2 do Novo Regulamento, **que passaria de** (conforme Artigos 3º a 6º do Regulamento):

"Artigo 3º. O objeto do Fundo é a obtenção de renda decorrente da locação comercial de unidades do empreendimento imobiliário composto por 2 (duas) torres, de 20 (vinte) andares cada, construído no imóvel localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, no bairro da Barra Funda, Zona Oeste do Município de São Paulo Lotes 7 e 8, nesta Capital, denominado "Centro Empresarial Água Branca".

Artigo 4º. O conjunto de recursos administrador pela Administradora serão aplicados no empreendimento imobiliário determinado no Artigo 3º supra, distribuindo-se após a implantação do mesmo, aos quotistas, proporcionalmente à sua participação, os resultados de tais investimentos, na forma do Artigo 14º deste regulamento.

§1º. A Administradora, no cumprimento da política de investimentos, fica desde já autorizada a realizar, com os recursos em caixa, independente de prévia autorização dos quotistas, aplicações em títulos públicos ou privados de renda fixa, admitidos pela regulamentação em vigor, e fundos formados por estes ativos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo Fundo, mediante justificativa da Administradora.

§2º. Dependem da prévia autorização dos quotistas, as operações abaixo relacionadas:

- IV. venda ou compra de imóvel, ou parte dele;*
- V. troca do imóvel, ou parte dele, por outros que não integrem o patrimônio do Fundo; e*
- VI. a emissão de novas quotas, bem como aprovação do laudo de avaliação de bens utilizados na sua integralização.*

§3º. O fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição será sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral.

§4º. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Artigo 5º. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido pelo empreendimento imobiliário integrante do patrimônio do Fundo, bem como pelos resultados obtidos pela aplicação dos recursos de caixa.



Artigo 6º O patrimônio do Fundo é constituído exclusivamente pelos imóveis relacionados no Artigo 3º deste regulamento, dos valores em carteira e do saldo em caixa.”

Para (conforme Arts. 2, 3 e 4 do Novo Regulamento):

“Art. 2. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis não residenciais, independentemente de neles haver edificação ou de sua fase de construção, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive por meio de contrato “atípico”, na forma do Art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos Alvo”).

§1º – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§2º – Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo a política de investimentos prevista neste Regulamento, com a finalidade de, fundamentalmente:

I. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;

III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Art. 4º deste Regulamento.

§3º – O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§4º – Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados, preferencialmente: (i) em regiões metropolitanas e/ou em capitais dos estados da federação, ou (ii) quaisquer outras cidades, desde que demograficamente compatíveis com o porte do empreendimento representado pelo Ativo Alvo.



Art. 3. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos Imobiliários"): (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) cotas de outros FII; (c) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (d) letras de crédito imobiliário.

§1º – As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM ("Ativos de Liquidez" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os "Ativos").

§2º – Nos termos do Art. 45, §5º, da Instrução CVM 472, na hipótese de caracterizar-se o investimento preponderante do Fundo em Ativos que sejam considerados valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§3º – O Fundo poderá realizar operações de empréstimo títulos e valores mobiliários, seja como tomador ou como doador, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil.

§4º – O Fundo poderá utilizar seus títulos e valores mobiliários para prestar garantias de operações próprias.

§5º – É vedado ao Fundo realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo em um mesmo dia (operações day trade).

Art. 4. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;

*III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
e*

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo



Parágrafo Único. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.”

- (d.4)** alteração do fim do exercício social do Fundo, **que passaria de** 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Artigo 21º, §4º do Regulamento, **para** 30 de junho de cada ano, nos termos do Art. 32 do Novo Regulamento;
- (d.5)** alteração da classificação ANBIMA do Fundo, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA **que passaria de** “FII renda gestão **passiva**”, categoria “lajes corporativas”, conforme indicado nos informes periódicos do Fundo **para** “FII renda gestão **ativa**”, categoria “lajes corporativas”, a qual constará do Novo Regulamento (Art. 1, §3º, do Novo Regulamento);
- (d.6)** atualizações de referências normativas e outras matérias referidas no Art. 15 da Instrução CVM 472, as quais passarão a ser regradas nos termos do Novo Regulamento;
- (e)** aprovação, para fins do art. 34 da Instrução CVM 472, da contratação do Novo Administrador, Novo Gestor e Novo Custodiante pelo Fundo, que configura situação de conflito de interesses, nos termos do art. 34, §1º, IV c/c art. 35, IX, parágrafo único, da Instrução CVM 472 por se tratar de parte relacionada do Cotista Solicitante e outros Cotistas do Fundo que são fundos de investimento administrados pelo Novo Administrador, os quais, em conjunto, são detentores de cotas representativas de aproximadamente 32% (trinta e dois por cento) do patrimônio do Fundo, conforme apurado em 19/05/2023.
- (ii)** aprovar que os custos de convocação e realização da Assembleia sejam arcados pelo Fundo, nos termos do Art. 69, parágrafo único, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), conforme alterada; e
- (iii)** por fim, em atenção ao disposto no artigo 24, § 2º, II, da Instrução CVM 472, e do Artigo 28º, §1º e §2º do Regulamento, a autorização para que o Cotista Solicitante, na qualidade de fundo de investimento administrado pelo Novo Administrador e gerido pelo Novo Gestor, e demais Cotistas do Fundo que sejam fundos de investimento administrados pelo Novo Administrador, bem como Cotistas que sejam **(a)** o administrador ou gestor do Fundo; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor do Fundo; **(c)** empresas ligadas ao administrador ou ao gestor do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e **(f)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, votem na AGE.



PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descritas nas ordens do dia, por entender que o tema deve ser deliberado entre os cotistas no seu melhor interesse. Em observância aos seus deveres fiduciários, a Administradora recomenda aos cotistas a leitura do documento “Esclarecimento da Administradora”, constante do Anexo III da Consulta Formal.

Dada a importância do tema para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora por meio do e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br ou telefone (11) 3035-4141 para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, para o exercício de seu voto, bem como que analisem detidamente os documentos e as informações contidas na Consulta Formal e seus anexos.

Os documentos pertinentes às deliberações constantes da ordem do dia desta Consulta Formal estão disponíveis na página da Administradora (www.coinvalores.com.br) da CVM/Fundos.NET (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=3251720000118>) e da B3 (www.b3.com.br). Essas informações e documentos também serão enviadas por meio de correspondência eletrônica aos Cotistas que possuem cadastro eletrônico na Administradora.

A Administradora permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



Anexo III

Esclarecimentos da Administradora

Senhores Cotistas,

A Coinvalores Corretora de Valores Mobiliários Ltda., na qualidade da Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca vem, a propósito do Fato Relevante divulgado em 02 maio 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 uma AGE para deliberar, dentre outras matérias inerentes ao tema, a substituição do atual administrador pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, prestar os seguintes esclarecimentos:

Inicialmente, com relação a 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 FPAB, o que pode configurar potencial situação de conflito de interesses, 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.

A proposta de troca do administrador ocorre em um momento de elevada vacância no empreendimento, o que obviamente impacta no desempenho do Fundo trazendo insatisfação aos cotistas, no entanto, é preciso considerar o contexto e as circunstâncias que levaram a esta situação. Até meados de 2019 a vacância estava sob controle, especialmente se considerarmos que o mercado vinha de um período muito difícil, haja vista a situação econômica do país em anos anteriores. Até então a vacância era de 13% e havia uma expectativa de melhora do mercado. Ocorre que no final de 2019 a Prodam, empresa de capital misto ligada ao Município de São Paulo, informou que por decisão de seus controladores iria transferir a operação da empresa para um edifício adquirido no centro da Capital, como parte das políticas de valorização do centro, e que, portanto, os andares locados no Centro Empresarial Água Branca seriam devolvidos, uma área correspondente a 15% da ABL total, sendo que a maior parte daqueles andares foram devolvidos no final de 2020.

O momento não poderia ter sido menos oportuno, naquela mesma época já se noticiavam as dificuldades enfrentadas pela China com o advento do Corona Vírus (COVID-19), e que culminou com a decretação da pandemia no início de 2020 dando início às medidas de prevenção e de restrição de circulação ("lockdown"), situação que estagnou os processos de locação prejudicando significativamente a absorção dos espaços devolvidos pela Prodam, bem como, dos espaços vagos. As medidas então adotadas para evitar a propagação do vírus, especialmente a restrição de circulação e de aglomeração, provocaram importantes alterações no funcionamento das empresas com adoção de novas práticas e de novas ferramentas de trabalho, e dentre estas mudanças, a prática do trabalho remoto ("home office"). É inegável que esta nova prática impactou o mercado imobiliário, especialmente em regiões menos consolidadas, como é da região da Água Branca, onde se localizam os Edifícios New York e Los Angeles. Segundo a CBRE, consultoria imobiliária contratada pela Administradora para a coordenação comercial das



locações no empreendimento, durante os anos de 2020 e 2021 a absorção líquida de espaços registrada foi de -330.000 m², o que fez com que a taxa de vacância média na cidade aumentasse de 15% no início de 2020, para quase 22% no final de 2021. Já em 2022, houve retomada de movimento das empresas, porém, ainda com viés de ajuste da ocupação às novas realidades pós pandemia. Neste contexto, no final de 2022 um grande banco que ocupava uma área correspondente a 25% da ABL notificou a rescisão antecipada do contrato de locação. Desde a decretação da pandemia e das medidas restritivas este banco vinha mantendo o sistema "home office" com baixa ocupação do imóvel locado. O banco ainda esclareceu que estaria transferindo suas operações para um imóvel de sua propriedade, que também apresentava baixa ocupação. Diante deste cenário é que chegamos a esta vacância elevada de 60%, e que apesar de todos os esforços desta administradora, ainda se mantém.

É óbvio que temos todo interesse em reduzir a vacância, não só para entregar resultados aos cotistas do fundo, mas também porque a remuneração da administradora é calculada sobre a receita de locação e não sobre o valor do PL, neste aspecto cabe observar que a taxa de administração proposta pelo BTG a ser praticada quando a ocupação for superior a 60% será substancialmente maior do que a praticada pela Coinvalores, pois passará a ser cobrada na razão de 0,60% do PL ao ano. No entanto, infelizmente a vacância decorre de um conjunto de fatores que independem do controle do administrador. De outro lado, no âmbito das nossas atribuições, além de todo esforço no processo de locação, durante todos esses anos como administradores procuramos manter o imóvel atualizado e com melhorias, de forma a oferecer um produto de qualidade e bastante competitivo.

Os investimentos realizados no empreendimento, valorizando o patrimônio do Fundo, foram feitos sempre com recursos obtidos no âmbito do próprio condomínio, não impactando a distribuição de rendimento aos cotistas. Abaixo relacionamos algumas das benfeitorias implementadas:

- Elevadores modernizados, com despacho por pré-chamada;
- Atualização da Central de água gelada;
- Sistema de controle de acesso inteligente com QR-Code;
- Sistema de auto-geradores para atendimento à 100% da área comum;
- Auto-geradores para atendimento das unidades privativas (importante vantagem competitiva para futuras ocupações, reduzindo a necessidade investimento por parte das novas locatárias e mitigando o "risco-trabalhista");
- Sistema de abastecimento de veículos elétricos;
- Implantação do sistema de medição de consumo de água individualizado. (reduzindo o valor do condomínio e proporcionando melhor controle por parte das empresas ocupantes);
- Aumento de disponibilidade de carga elétrica nas unidades privativas;
- Migração da energia para o mercado livre, gerando qualidade no fornecimento e economia para o condomínio;
- Atualização das recepções;
- Reforma dos halls de elevadores;
- Programa de manutenção preventiva;
- Sistema de água de reuso para as áreas comuns do empreendimento;
- Modernização do sistema de iluminação com substituição por lâmpadas Led, gerando eficiência e economia para o condomínio;



Certificação de acessibilidade;
Certificação Well;
Certificação Leed Gold.

Além das benfeitorias mencionadas acima, temos uma política de excelência no programa de manutenção preventiva, isso, além de proporcionar maior conforto e segurança aos ocupantes dos imóveis, tem contribuído para manter o valor do condomínio em valor muito competitivo. No anexo, que poderá ser acessado pelo link <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/age-agua-branca> apresentamos alguns dos relatórios que utilizamos para acompanhamento do programa de manutenção e do funcionamento do condomínio.

Podemos asseverar que ao longo dos 24 anos administrando o FPAB empregamos nossos melhores esforços de forma a preservar o patrimônio do fundo e entregar um produto de qualidade e bastante competitivo, e que os investimentos realizados ao longo dos anos valorizam o patrimônio do Fundo

Quanto a situação do mercado imobiliário, é ainda muito desafiadora, sendo difícil qualquer previsão. De qualquer forma, percebemos um aumento no número de empresas buscando áreas para locação, tanto assim, que somente nos primeiros cinco meses do ano concluímos a locação de 3.400,00m², sendo que 1.322,16m² foram locados no mês de maio, resultado de um trabalho ativo de prospecção e de uma estratégia comercial agressiva alinhada junto à CBRE. Com isso, a projeção de vacância que com a devolução informada pelo banco estava projetada em 69,86% foi reduzida para 60% a partir de junho/23. Além disso, iniciamos negociação para uma área correspondente a 2.000 m².

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

Atenciosamente

COINVALORES CCVM LTDA.

ANEXO IV

Escopos e critérios da auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e transferência da administração, caso aprovada na AGE

Escopo da auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e seus ativos, bem como indicação de lista de documentos a serem considerados para a realização da auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e seus ativos:

A auditoria jurídica compreende o acesso completo e irrestrito a toda documentação do FII, incluindo, mas não se limitando, a informações comerciais e jurídicas, tais como: (i) contratos de locação e a aditamentos; (ii) contrato de todos os fornecedores contratados pelo Atual Administrador; (iii) histórico de todas notificações, recebidas e enviadas pelo Fundo e/ou pelo Atual Administrador em nome e/ou em defesa ou conexão direta com os interesses do Fundo, incluindo, sem se limitar, àquelas enviadas a ou recebidas de órgãos reguladores, autorreguladores e/ou autoridades públicas que sejam relativas ao Fundo; (iv) histórico dos laudos de avaliação dos ativos integrantes do Fundo; (v) histórico de demais laudos técnicos e ambientais realizados pelo Atual Administrador relativos aos ativos de titularidade do Fundo; (vi) documentações relacionadas ao estado de regularização e funcionamento do ativo, como “auto de vistoria do corpo de bombeiros” (AVCB), “habite-se” e demais alvarás, licenças, autorizações ou aprovações (incluindo, sem limitação, ambientais) necessárias ou aplicáveis aos ativos e à operação de seus locatários ou ocupantes que sejam de responsabilidade do Fundo; (vii) documentos de conteúdo técnico relacionado aos ativos do Fundo, tais como projetos, plantas e/ou detalhamentos “as built” e todos demais projetos aplicáveis; (viii) cópia de processos legais os quais o Fundo seja parte, seja como polo ativo ou passivo, ou nos quais tenha comparecido ou que tenha sido instado a comparecer, sob qualquer qualidade;

Responsável pelo fornecimento das informações e do responsável pelos custos com a obtenção dos documentos e informações:

Todos documentos e informações indicadas na Resposta anterior deverão ser fornecidas pelo Atual Administrador, dado que todos os documentos solicitados não apresentam qualquer complexidade e já deveriam estar em posse do Atual Administrador. Referidos documentos poderão ser entregues em formato digital em pasta compartilhada na rede mundial de computadores (nuvem) a ser indicado pela BTG Pactual Gestora ou em formato físico, exclusivamente na hipótese em que não seja possível seu envio em formato digital. Qualquer despesa relacionada a análise dos documentos, por parte da BTG Pactual Gestora e/ou pelo Novo Administrador, será de responsabilidade desses. Ainda como parte da auditoria, é solicitada que seja autorizada a visita aos ativos, em agenda previamente acordada, visando análise satisfatória das informações e documentos fornecidos.

Caso a substituição seja aprovada em AGE, prazo estimado para conclusão da auditoria e manifestação do Novo Administrador e do Novo Gestor a respeito da efetivação da substituição da administração e gestão:

O prazo para conclusão da auditoria é estimado em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data da publicação do resultado da consulta e disponibilização dos documentos objeto da auditoria pelo Atual Administrador, o que ocorrer por último.

Caso a substituição seja aprovada em AGE, descrição do procedimento e data de corte sugeridos para transferência da administração:

Após a conclusão satisfatória da auditoria acima mencionada, é estimado prazo de até 20 (vinte) dias corridos para a efetiva substituição do Atual Administrador pelo Novo Administrador. Esse prazo, contudo, poderá sofrer alteração mediante alinhamento operacional entre as partes, para que a transferência ocorra de forma organizada, sem que haja qualquer prejuízo aos cotistas do Fundo. Ressaltamos que o alinhamento operacional para a eventual conclusão da transferência, bem como a definição entre o Atual Administrador e o Novo Administrador dos termos e condições, conforme as práticas habituais de mercado, poderão ocorrer já durante o período de diligência.

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**
CNPJ n.º 03.251.720/0001-18

CAPÍTULO 1. DO FUNDO

Art. 1. O **Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 03.251.720/0001-18, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”).

§1º – O Fundo é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§2º – – O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas, quando aplicáveis, as restrições à negociação das cotas decorrentes do rito adotado para sua distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, conforme, notadamente, o disposto no Art. 86, incisos II e III, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

§3º – Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII n.º 10, de 23 de maio de 2019, o FII é classificado de acordo com as normas como “FII renda gestão ativa”, categoria “lajes corporativas”.

§4º – O Fundo é gerido pela **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9.975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo (“Gestor”).

§5º – Os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos financeiros do Fundo serão prestados pelo **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-45, o qual se encontra devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada por meio do Ato Declaratório n.º 7.204, de 25 de abril de 2003, sem prejuízo do disposto no Art. 13, §2º, abaixo, e do Art. 29, §3º, da Instrução CVM 472.

§6º – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

CAPÍTULO 2. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 2. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis não residenciais, independentemente de neles haver edificação ou de sua fase de construção, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive por meio de contrato “atípico”, na forma do Art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos Alvo”).

§1º – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§2º – Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo a política de investimentos prevista neste Regulamento, com a finalidade de, fundamentalmente:

- I. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Art. 4º deste Regulamento.

§3º – O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§4º – Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados, preferencialmente: (i) em regiões metropolitanas e/ou em capitais dos estados da federação, ou (ii) quaisquer outras cidades, desde que demograficamente compatíveis com o porte do empreendimento representado pelo Ativo Alvo.

Art. 3. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, os “Ativos Imobiliários”): (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) cotas de outros FII; (c) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (d) letras de crédito imobiliário.

§1º – As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM (“Ativos de Liquidez” e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os “Ativos”).

§2º – Nos termos do Art. 45, §5º, da Instrução CVM 472, na hipótese de caracterizar-se o investimento preponderante do Fundo em Ativos que sejam considerados valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§3º – O Fundo poderá realizar operações de empréstimo títulos e valores mobiliários, seja como tomador ou como doador, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil.

§4º – O Fundo poderá utilizar seus títulos e valores mobiliários para prestar garantias de operações próprias.

§5º – É vedado ao Fundo realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo em um mesmo dia (operações day trade).

Art. 4. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

Parágrafo Único. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

CAPÍTULO 3. COTAS

Art. 5. As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§1º – A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§2º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Art. 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§3º – As cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§4º – O titular de cotas do Fundo:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§5º – As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM, observadas as restrições previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável; ou
- II. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§6º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas

a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 4. EMISSÃO DE COTAS

Art. 6. Emissões de novas cotas pelo Fundo poderão ser realizadas mediante deliberação da Assembleia Geral, observadas as demais disposições deste Regulamento.

§1º – A deliberação que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, (ii) ou o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; admitida a aplicação de ágio ou deságio;
- II. Os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis;
- III. A critério da Administradora, poderá ou não haver possibilidade (a) de cessão do direito de preferência, (b) exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência;

§2º – A integralização das Cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Art. 7. As cotas deverão ser subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste regulamento, no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no Art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160, conforme aplicável.

§1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§2º – Em emissão subsequente de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, a partir da data de sua integralização e/ou conversão dos respectivos recibos de subscrição em cotas, calculado *pro rata temporis*.

§3º – As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

Art. 8. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- II. Nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

CAPÍTULO 5. TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 9. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da nova emissão de cotas e de sua oferta pública, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim disposto na deliberação que aprovar a respectiva emissão.

CAPÍTULO 6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 10. – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

§1º – Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas,

mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§2º – Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou quando da liquidação do Fundo, no Art. 35e seguintes deste Regulamento.

§3º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior a respectiva Data de Distribuição.

CAPÍTULO 7. ADMINISTRAÇÃO

Art. 11. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º – A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§3º – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 12. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

I. Distribuição de cotas;

- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Art. 13. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§1º – Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§2º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§3º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

CAPÍTULO 8. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 14. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, exceto quando assim se fizer necessário à defesa dos interesses do Fundo e à consecução de seus objetivos.

CAPÍTULO 9. VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 15. É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administrador fiduciária e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º – do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições

públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§2º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO 10. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 16. Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria e escrituração, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente à soma dos montantes descritos nos incisos I e II abaixo (“Taxa de Administração”):

- I. O valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cobrados mensalmente, relativo especificamente às atividades de escrituração de cotas; e
- II. Um dos seguintes montantes, conforme as hipóteses descritas abaixo:
- (a) *Desde que não se verifiquem as hipóteses das alíneas (b) e (c) abaixo:* o montante equivalente a **5% (cinco por cento) aplicado sobre as receitas brutas totais do Fundo;**
 - (b) *Um vez que os Ativos Alvo de titularidade do Fundo encontrem-se locados em percentual superior a 60% (sessenta por cento) de sua área bruta locável e desde que não se verifique a hipótese da alínea (c) abaixo:* o montante equivalente a **0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo**, à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); ou
 - (c) *Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (tal como o Índice Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX, calculado e divulgado pela B3):* o montante equivalente a **0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o valor de mercado do Fundo**, calculado com base na

média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

§1º – Todos os valores em reais constantes do caput deste artigo serão anualmente atualizados, de forma automática, a partir do fechamento do mês de maio de 2023, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§2º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 17. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de performance.

CAPÍTULO 11. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 18. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, item (a), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º – No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§4º – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, item (b).

§5º – Aplica-se o disposto no §1º, item (b), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º – Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§8º – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§9º – A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§10º – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO 12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 19. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Parágrafo Único. O valor patrimonial das cotas, nos termos do Art. 33, §2º, abaixo, será calculado mensalmente e divulgado por meio do informe previsto no Art. 39, inciso I, da Instrução CVM 472.

Art. 20. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Art. 21. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

CAPÍTULO 13. CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 22. A Administradora, nos termos da Instrução CVM 472, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços: (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

CAPÍTULO 14. ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 23. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora;
- IV. Emissão de novas cotas;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- XI. Alteração da Taxa de Administração da Administradora; e
- XII. Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º – A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 24. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 25. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§2º – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§3º – A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia; (b) no sistema de envio de documentos, disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores; e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§4º – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§5º – O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§6º – Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no Art. 32, §1º, no Art. 33, §3º e no Art. 38, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 26. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 27. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas

mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da Taxa de Administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§2º – Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 28. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§1º – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§2º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 29. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º – O pedido de procuração deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o Art. 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º – A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§4º – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 30. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em comunicação escrita enviada pela Administradora a cada cotista segundo qualquer dos meios admitidos pela regulamentação aplicável, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no

Art. 24 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

§1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) sua Administradora ou seu Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no §2º acima; (b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO 15. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 31. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no Art. 26-A da Instrução CVM 472.

§1º – Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º – A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º – Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§4º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§5º – Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre os candidatos: (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e (b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§1º – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§2º – Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º – Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, na forma do Art. 39, inciso VI, alínea (d), da Instrução CVM 472, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

§4º – Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§5º – Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

§6º – Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

§7º – Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO 16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 32. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 33. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§2º – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas. Considera-se patrimônio líquido a soma algébrica do caixa disponível com o valor dos Ativos de titularidade do Fundo e eventuais valores a receber, subtraídas as exigibilidades referentes aos encargos do Fundo, conforme previstos na Instrução CVM 472, e as provisões realizadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Art. 34. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO 17. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 35. Verificado quaisquer das seguintes hipóteses, a Administradora deverá dar início aos procedimentos de liquidação do Fundo, nos termos dos parágrafos abaixo: (i) deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim, nos termos deste Regulamento, determinando a liquidação do Fundo; (ii) por determinação da CVM; e/ou (iii) caso, após a alienação da totalidade dos Ativos, o patrimônio do Fundo seja composto apenas por Ativos de Liquidez.

§1º – Na hipótese de liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as obrigações e despesas do Fundo.

§2º – O auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

§3º – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§4º – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

§5º Sempre que **considerará-lo** necessário para que se verifique a necessidade de retenção do imposto sobre a renda na fonte, a Administradora poderá solicitar aos cotistas o

respectivo custo médio de aquisição de suas cotas, evidenciado, quando necessário, por, exemplificativamente, o boletim de subscrição e/ou notas de negociação das cotas do Fundo. Os cotistas que não informarem o custo médio de aquisição de suas cotas ou, caso solicitado pela Administradora, não apresentarem os documentos que evidenciem o valor do custo médio de aquisição poderão ter o valor integral da amortização ou outra forma de pagamento pelo Fundo sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO 18. DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 37. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Art. 38. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Rio de Janeiro, [data].

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



São Paulo, 28 de abril de 2023.

À

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**

(via e-mail)

Ref.: Solicitação de convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

Prezados,

1. Fazemos referência (i) ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 03.251.720/0001-18 (“Regulamento” e “Fundo”, respectivamente); (ii) ao Artigo 19, §2º, do Regulamento e ao Artigo 19, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), conforme alterada, os quais preveem que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo; (iii) ao fato de que o **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38, neste ato representado por sua administradora, **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, é titular, nesta data, de 85.874 cotas de emissão do Fundo (“Cotas”), representativas de, aproximadamente, 11,4% (onze inteiros e quatro décimos por cento) da totalidade das Cotas (“Cotista Solicitante”).

2. Todos os termos desta carta (“Carta”) iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento. Todos os prazos que se encerrem em dias que não sejam considerados dias úteis encerrar-se-ão no dia útil subsequente.

3. Nesse contexto, solicitamos por esta Carta que a **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“Atual Administrador”) convoque Assembleia Geral de Cotistas, mediante [qualquer dos procedimentos admitidos na regulamentação aplicável], para deliberar a respeito das seguintes matérias (“Assembleia”):

- (i) Em deliberação única, de modo que sejam aprovadas ou rejeitadas de forma una, as seguintes materiais, cuja eficácia estará condicionada à conclusão de auditoria jurídica e imobiliária do Fundo e de seus ativos, em condições satisfatórias ao Novo Administrador e ao Novo Gestor (conforme definidos abaixo), segundo escopos e critérios por eles definidos:

- (a) A substituição do Atual Administrador pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Novo Administrador”);
- (b) A contratação, nos termos do Art. 29, inciso VI, da Instrução CVM 472, da **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9.975, de 04 de agosto de 2008 (“Novo Gestor”);
- (c) A contratação, nos termos do Art. 29, IV e §3º, da Instrução CVM 472, da **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-45, o qual se encontra devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada por meio do Ato Declaratório n.º 7.204, de 25 de abril de 2003;
- (d) A aprovação de novo Regulamento, na forma do Anexo 1 à presente (“Novo Regulamento”), implicando em alteração, inclusive, mas não se limitando:
 - (1) Da taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do Art. 16 do Novo Regulamento;
 - (2) Da política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo, nos termos do Art. 10 do Novo Regulamento;
 - (3) Da política de investimentos do Fundo, nos termos do Capítulo 2 do Novo Regulamento;
 - (4) De outras matérias referidas no Art. 15 da Instrução CVM 472, as quais passarão a ser regradas nos termos do Novo Regulamento;
- (ii) Aprovar que os custos de convocação e realização da Assembleia sejam arcados pelo Fundo, nos termos do Art. 69, parágrafo único, da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.



4. Requisitamos, adicionalmente, que, nos termos do Art. 19-A da Instrução CVM 472 seja dada oportunidade ao Novo Administrador e ao Novo Gestor de enviarem ao Administrador os documentos e apresentações que se façam úteis ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas do Fundo, para que sejam disponibilizados conjuntamente com a convocação da Assembleia, ou consulta formal, conforme o caso.
5. Lembramos, por oportuno, que recebida esta Carta o Administrador deverá (i) proceder com a convocação da Assembleia Geral para tratar dos assuntos elencados no item 2 acima dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, nos termos do Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada; (ii) divulgar ao mercado, por meio de fato relevante, o recebimento desta carta e as matérias constante do item 3 acima, incluindo os anexos a esta solicitação de convocação.

Cordialmente,

Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos, representado pela
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM



Anexo 1
Nova Versão do Regulamento

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**
CNPJ n.º 03.251.720/0001-18

CAPÍTULO 1. DO FUNDO

Art. 1. O **Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 03.251.720/0001-18, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”).

§1º – O Fundo é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§2º – – O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas, quando aplicáveis, as restrições à negociação das cotas decorrentes do rito adotado para sua distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, conforme, notadamente, o disposto no Art. 86, incisos II e III, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

§3º – Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII n.º 10, de 23 de maio de 2019, o FII é classificado de acordo com as normas como “FII renda gestão ativa”, categoria “lajes corporativas”.

§4º – O Fundo é gerido pela **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9.975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo (“Gestor”).

§5º – Os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos financeiros do Fundo serão prestados pelo **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-45, o qual se encontra devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada por meio do Ato Declaratório n.º 7.204, de 25 de abril de 2003, sem prejuízo do disposto no Art. 13, §2º, abaixo, e do Art. 29, §3º, da Instrução CVM 472.

§6º – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

CAPÍTULO 2. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 2. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis não residenciais, independentemente de neles haver edificação ou de sua fase de construção, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação, inclusive por meio de contrato “atípico”, na forma do Art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”) ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos Alvo”).

§1º – Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§2º – Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo a política de investimentos prevista neste Regulamento, com a finalidade de, fundamentalmente:

- I. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Art. 4º deste Regulamento.

§3º – O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§4º – Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados, preferencialmente: (i) em regiões metropolitanas e/ou em capitais dos estados da federação, ou (ii) quaisquer outras cidades, desde que demograficamente compatíveis com o porte do empreendimento representado pelo Ativo Alvo.

Art. 3. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, os “Ativos Imobiliários”): (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) cotas de outros FII; (c) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (d) letras de crédito imobiliário.

§1º – As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM (“Ativos de Liquidez” e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os “Ativos”).

§2º – Nos termos do Art. 45, §5º, da Instrução CVM 472, na hipótese de caracterizar-se o investimento preponderante do Fundo em Ativos que sejam considerados valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

§3º – O Fundo poderá realizar operações de empréstimo títulos e valores mobiliários, seja como tomador ou como doador, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil.

§4º – O Fundo poderá utilizar seus títulos e valores mobiliários para prestar garantias de operações próprias.

§5º – É vedado ao Fundo realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo em um mesmo dia (operações day trade).

Art. 4. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

Parágrafo Único. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

CAPÍTULO 3. COTAS

Art. 5. As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§1º – A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

§2º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Art. 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§3º – As cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§4º – O titular de cotas do Fundo:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§5º – As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM, observadas as restrições previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável; ou
- II. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§6º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas

a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 4. EMISSÃO DE COTAS

Art. 6. Emissões de novas cotas pelo Fundo poderão ser realizadas mediante deliberação da Assembleia Geral, observadas as demais disposições deste Regulamento.

§1º – A deliberação que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, (ii) ou o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; admitida a aplicação de ágio ou deságio;
- II. Os cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis;
- III. A critério da Administradora, poderá ou não haver possibilidade (a) de cessão do direito de preferência, (b) exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência;

§2º – A integralização das Cotas por meio da entrega de em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Art. 7. As cotas deverão ser subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste regulamento, no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no Art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160, conforme aplicável.

§1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§2º – Em emissão subsequente de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, a partir da data de sua integralização e/ou conversão dos respectivos recibos de subscrição em cotas, calculado *pro rata temporis*.

§3º – As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

Art. 8. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- II. Nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

CAPÍTULO 5. TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 9. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da nova emissão de cotas e de sua oferta pública, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim disposto na deliberação que aprovar a respectiva emissão.

CAPÍTULO 6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 10. – O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

§1º – Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas,

mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§2º – Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou quando da liquidação do Fundo, no Art. 35e seguintes deste Regulamento.

§3º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil do mês anterior a respectiva Data de Distribuição.

CAPÍTULO 7. ADMINISTRAÇÃO

Art. 11. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º – A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§3º – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 12. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

I. Distribuição de cotas;

- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Art. 13. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§1º – Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§2º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§3º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

CAPÍTULO 8. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 14. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio, exceto quando assim se fizer necessário à defesa dos interesses do Fundo e à consecução de seus objetivos.

CAPÍTULO 9. VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 15. É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administrador fiduciária e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º – do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições

públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§2º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO 10. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 16. Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria e escrituração, a Administradora receberá uma taxa de administração equivalente à soma dos montantes descritos nos incisos I e II abaixo (“Taxa de Administração”):

- I. O valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), cobrados mensalmente, relativo especificamente às atividades de escrituração de cotas; e
- II. Um dos seguintes montantes, conforme as hipóteses descritas abaixo:
- (a) *Desde que não se verifiquem as hipóteses das alíneas (b) e (c) abaixo:* o montante equivalente a **5% (cinco por cento) aplicado sobre as receitas brutas totais do Fundo;**
 - (b) *Um vez que os Ativos Alvo de titularidade do Fundo encontrem-se locados em percentual superior a 60% (sessenta por cento) de sua área bruta locável e desde que não se verifique a hipótese da alínea (c) abaixo:* o montante equivalente a **0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo,** à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); ou
 - (c) *Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (tal como o Índice Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX, calculado e divulgado pela B3):* o montante equivalente a **0,6% (seis décimos por cento) ao ano aplicado sobre o valor de mercado do Fundo,** calculado com base na

média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

§1º – Todos os valores em reais constantes do caput deste artigo serão anualmente atualizados, de forma automática, a partir do fechamento do mês de maio de 2023, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§2º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Art. 17. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de performance.

CAPÍTULO 11. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 18. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o § 1º, item (a), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º – No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§4º – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no § 1º, item (b).

§5º – Aplica-se o disposto no §1º, item (b), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º – Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§8º – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§9º – A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§10º – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO 12. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 19. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Parágrafo Único. O valor patrimonial das cotas, nos termos do Art. 33, §2º, abaixo, será calculado mensalmente e divulgado por meio do informe previsto no Art. 39, inciso I, da Instrução CVM 472.

Art. 20. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Art. 21. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

CAPÍTULO 13. CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 22. A Administradora, nos termos da Instrução CVM 472, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços: (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

CAPÍTULO 14. ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 23. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora;
- IV. Emissão de novas cotas;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- XI. Alteração da Taxa de Administração da Administradora; e
- XII. Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º – A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 24. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 25. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§2º – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§3º – A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia; (b) no sistema de envio de documentos, disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores; e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§4º – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§5º – O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§6º – Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no Art. 32, §1º, no Art. 33, §3º e no Art. 38, §2º deste Regulamento, será considerado pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 26. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 27. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas

mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da Taxa de Administração do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§2º – Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 28. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§1º – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§2º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 29. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º – O pedido de procuração deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o Art. 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º – A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§4º – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 30. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em comunicação escrita enviada pela Administradora a cada cotista segundo qualquer dos meios admitidos pela regulamentação aplicável, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no

Art. 24 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

§1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) sua Administradora ou seu Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no §2º acima; (b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO 15. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 31. O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do §3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no Art. 26-A da Instrução CVM 472.

§1º – Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º – A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º – Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§4º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§5º – Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre os candidatos: (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e (b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§1º – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§2º – Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º – Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, na forma do Art. 39, inciso VI, alínea (d), da Instrução CVM 472, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

§4º – Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§5º – Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

§6º – Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

§7º – Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO 16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 32. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 33. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§2º – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas. Considera-se patrimônio líquido a soma algébrica do caixa disponível com o valor dos Ativos de titularidade do Fundo e eventuais valores a receber, subtraídas as exigibilidades referentes aos encargos do Fundo, conforme previstos na Instrução CVM 472, e as provisões realizadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Art. 34. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO 17. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 35. Verificado quaisquer das seguintes hipóteses, a Administradora deverá dar início aos procedimentos de liquidação do Fundo, nos termos dos parágrafos abaixo: (i) deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim, nos termos deste Regulamento, determinando a liquidação do Fundo; (ii) por determinação da CVM; e/ou (iii) caso, após a alienação da totalidade dos Ativos, o patrimônio do Fundo seja composto apenas por Ativos de Liquidez.

§1º – Na hipótese de liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as obrigações e despesas do Fundo.

§2º – O auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

§3º – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§4º – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

§5º Sempre que **considerá-lo** necessário para que se verifique a necessidade de retenção do imposto sobre a renda na fonte, a Administradora poderá solicitar aos cotistas o

respectivo custo médio de aquisição de suas cotas, evidenciado, quando necessário, por, exemplificativamente, o boletim de subscrição e/ou notas de negociação das cotas do Fundo. Os cotistas que não informarem o custo médio de aquisição de suas cotas ou, caso solicitado pela Administradora, não apresentarem os documentos que evidenciem o valor do custo médio de aquisição poderão ter o valor integral da amortização ou outra forma de pagamento pelo Fundo sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO 18. DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 37. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Art. 38. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Rio de Janeiro, [data].

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Pedido de Convocação Final-combined.pdf

Documento número #022e9093-0294-42a8-96dc-87bc5461c344

Hash do documento original (SHA256): 77f9c061fd983eb9ec3e48074582ba6d6c7eab0a550180d4c76e9927db0e146f

Assinaturas



Beatriz Oliveira Reis Brunner

CPF: 365.123.758-31

Assinou como representante legal em 28 abr 2023 às 19:57:16



RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI

CPF: 165.733.988-23

Assinou como representante legal em 28 abr 2023 às 20:16:44

Log

- 28 abr 2023, 19:35:26 Operador com email beatriz.reis@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 022e9093-0294-42a8-96dc-87bc5461c344. Data limite para assinatura do documento: 28 de maio de 2023 (19:34). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 28 abr 2023, 19:35:43 Operador com email beatriz.reis@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: beatriz.reis@btgpactual.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Beatriz Oliveira Reis Brunner e CPF 365.123.758-31.
- 28 abr 2023, 19:35:43 Operador com email beatriz.reis@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI e CPF 165.733.988-23.
- 28 abr 2023, 19:57:16 Beatriz Oliveira Reis Brunner assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail beatriz.reis@btgpactual.com. CPF informado: 365.123.758-31. IP: 189.79.147.155. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5215586 e longitude -46.7295661. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.488.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

28 abr 2023, 20:16:44 RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com. CPF informado: 165.733.988-23. IP: 189.96.227.244. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.636725892502827 e longitude -47.001671583096375. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.488.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

28 abr 2023, 20:16:44 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 022e9093-0294-42a8-96dc-87bc5461c344.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 022e9093-0294-42a8-96dc-87bc5461c344, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Pedido de Convocação – AGE FPAB11

Apresentação Institucional
BTG Pactual Real Estate

Abril/2023

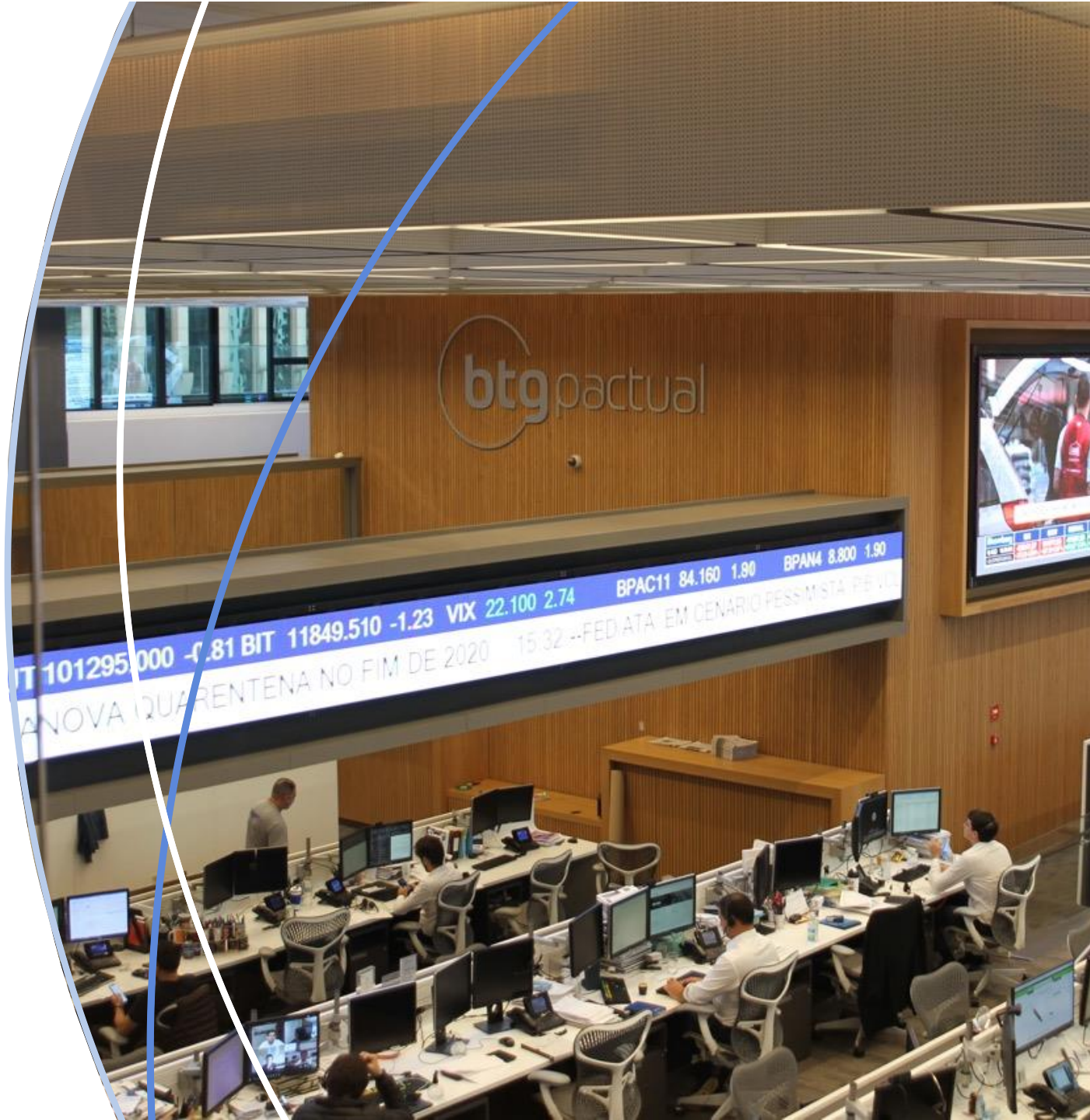


Para maiores informações, leia atentamente os
avisos adicionais no final desta apresentação



Agenda

1. Convocação AGE: Pauta
2. FPAB: Análise FII
3. O BTG Pactual



Para maiores informações, leia atentamente os avisos adicionais no final desta apresentação.



1. Convocação AGE

Resumo da Pauta



AGE: *Resumo do Pedido de Convocação em Pauta Única*

Troca da Administradora e ajustes do regulamento

Pontos de destaque do novo regulamento:

- I. Substituição da Coin pelo BTG Pactual como Administradora do FPAB11;
- II. Adequação à ICVM 571 (redação prevendo possibilidade de representante de cotistas, entre outros);

Formato de cobrança da Taxa de Administração:

- I. Enquanto ocupação do ativo for **inferior a 60%** da ABL do ativo:
 - I. Manutenção da regra atual: 5,0% sobre a receita do ativo
 - II. Mínimo de R\$15.000 ao mês
 - III. Serviços inclusos: Gestão + Administração + Escrituração e Custódia
- II. Quando a ocupação do ativo for **superior a 60%** da ABL:
 - I. Nova regra: 0,60% do Patrimônio Líquido ao ano *(ou base valor de mercado, se fundo vier a integrar o IFIX)*
 - II. Serviços inclusos: Gestão + Administração + Escrituração e Custódia



Ativos FPAB



2. Fundo Projeto Água Branca

Análise do Fundo



FPAB: *Centro Empresarial Água Branca*



FPAB: *Torre New York*

Ativo	Torre New York – Centro Empresarial Água Branca
Localização	Av. Francisco Matarazzo, 1.500 – Barra Funda
Área	17.937 m ² de área locável
Pavimentos	20 andares
Vacância futura⁽¹⁾	79,3% (13.632m ²)

FPAB: *Torre Los Angeles*

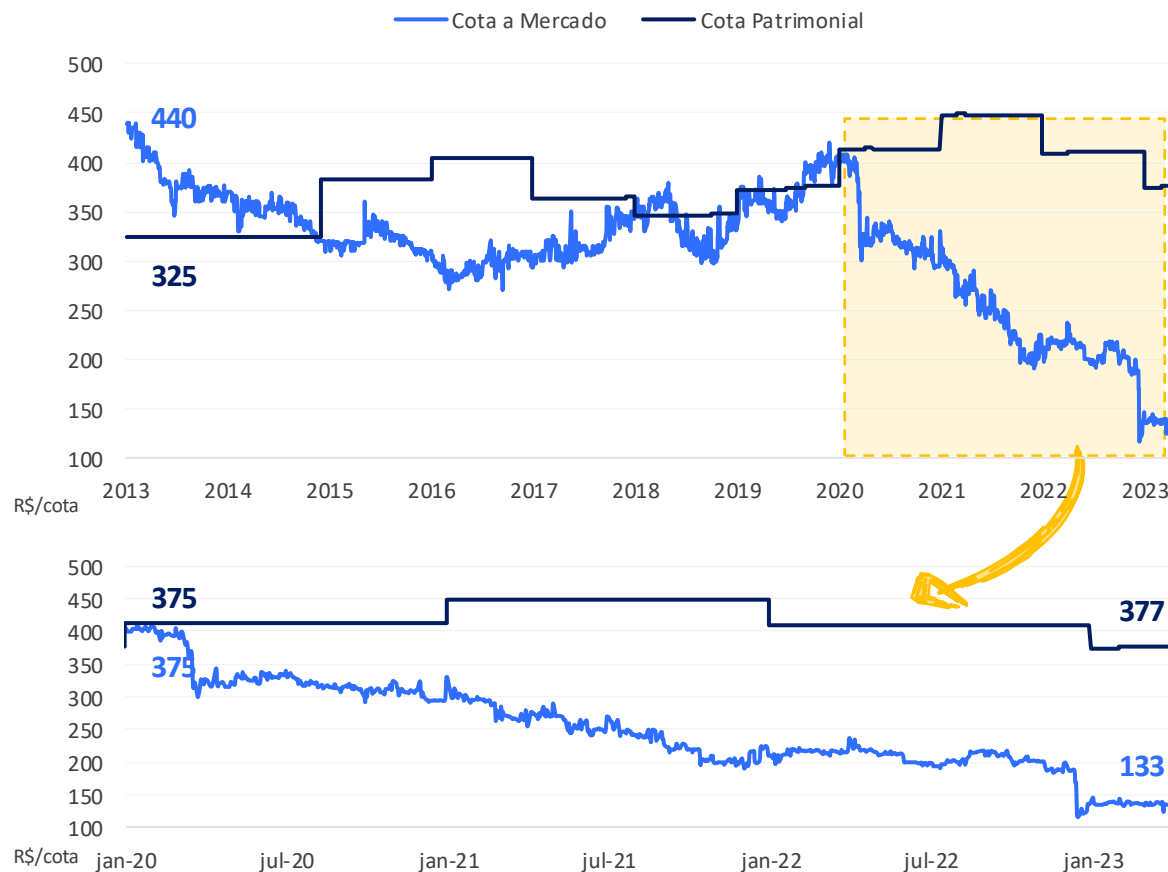


Ativo	Torre Los Angeles – Centro Empresarial Água Branca
Localização	Av. Francisco Matarazzo, 1.500 – Barra Funda
Área	17.904 m ² de área locável
Pavimentos	20 andares
Vacância futura⁽¹⁾	51,7% (9.254m ²)

FPAB: Histórico de Rentabilidade

Histórico Cotação

Cota a Mercado e Cota Patrimonial – R\$



Rentabilidade Histórica

Base 100 – Cota a Mercado + Rendimentos





3. O BTG Pactual

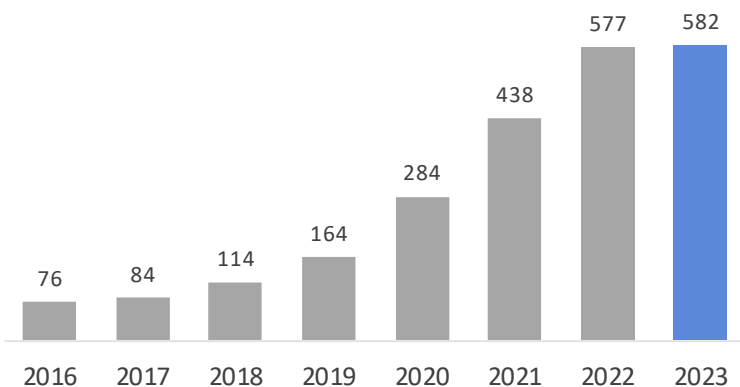
Administradora
Gestora Real Estate



BTG Pactual Administradora: Visão Geral

Evolução AuA

AuA Global - ANBIMA (R\$ bi)



FIs Imobiliários

R\$ 58,3 bi de Patrimônio

- 143 fundos administrados
- Mais de 50 Gestores contratados
- Mais de 600 mil investidores
- Mais de 500 ativos imobiliários

Número de Fundos

Multimercados	2.864
1 Ações	1.130
Renda Fixa	276
Participações (FIP)	335
1 Imobiliários (FII)	143
Offshore	148
Direitos Creditórios (FIDC)	133

Mais de 5.000 fundos administrados



Maior Administrador do mercado *por volume*

Destaques

Escritórios:

- São Paulo, Brasil
- Rio de Janeiro, Brasil
- Atlanta, Estados Unidos
- Medellín, Colômbia
- Santiago, Chile

- + 280 colaboradores
- +400 Gestores contratados

- Patrimônio Administrado: R\$ 582 bi

Certificações:

- Self-Regulation ANBIMA Code
- ISAE 3402 – EY – Ernst & Young

BTG Pactual Administradora: Escopo de serviços imobiliários

Suporte Integrado



Jurídico

- Estrutura jurídica completa
- Acompanhamento contencioso ativo



Técnico

- Experiente time técnico, composto por engenheiros e arquitetos
- Acompanhamento ativo e com foco na gestão do conhecimento

Compra de Imóvel

- Coordenação de todo o processo
- Diligência legal, técnica, jurídica e ambiental
- Prospeção de imóvel, visitas, laudo, tratativas comerciais e negociação.

Venda de Imóvel

- Assessoria e negociação no processo de desinvestimento dos ativos
- Prospeção e tratativas com Comprador
- Interface com Locatários (Direito de preferência).

Locação de Imóvel

- Análise de crédito e PLD
- Contratos/Distratos e Revisórios
- Acompanhamento de Registro da garantia entregue
- Envio de cobrança e/ou execução da garantia.

Obras

- Acompanhamento Fluxo Financeiro das Obras e equipe técnica própria e contratada
- Aprovação de pagamentos
- Time in loco para acompanhamento de obras

Relação com investidores

- Elaboração de Balancete e reports detalhados
- Atendimento às auditorias e elaboração de DFs anuais
- Informes aos Reguladores
- Validação dos Laudos de Avaliação dos Imóveis

Controle Financeiro

- Conciliação e zeragem do caixa
- Pagamentos de despesas e fornecedores
- Acompanhamento de alugueis pagos e inadimplência
- Distribuição de Rendimentos

Adm. Predial / Condomínio

- Atuações *in-loco* visando maximização do valor e sinergias
- Benchmarking com ativos com maior eficiência nas operações

Estruturação e Assembleias

- Constituição de novo regulamento
- Condução e organização de Assembleias de Cotistas
- Estruturação de operações complexas

Monitoramento

- Gestão próxima por estratégia
- Postura pró-ativa
- Mapeamento e acompanhamento de riscos
- Celeridade e agilidade nas respostas e ações

BTG Pactual Gestora de Recursos

Maior Gestor de Recursos independente da América Latina

Grupo BTG Pactual

- Fundado no começo da década de 1980, o BTG Pactual é uma empresa global de investimentos;
- Listada no novo mercado (B3: BPAC11), com um Market cap de ~R\$ 78bi⁽¹⁾
- Forte estrutura societária / 68% *employee-owned*²
- Mais de 5.200 funcionários ao redor do mundo

BTG Pactual Gestora de Recursos

- Uma subsidiária do Banco BTG Pactual S.A.
- Mais de 600 funcionários, incluindo sócios de alta senioridade localizados estrategicamente em Nova Iorque, Londres, Santiago, São Paulo, Rio de Janeiro, Medellín e Cidade do México.
- As entidades registradas nas principais entidades de investimento globais: CFTC, NFA, SEC, Anbima e FCA⁽³⁾

Principais Verticais de Negócios⁽²⁾

Asset Management

R\$ 707bi em AuM e AuA

Investment Banking

Receita líquida LTM +R\$ 1,8bi

Wealth Management

R\$ 546bi em AuM

Corporate Lending

R\$ 144bi de portfólio de crédito

Sales & Trading

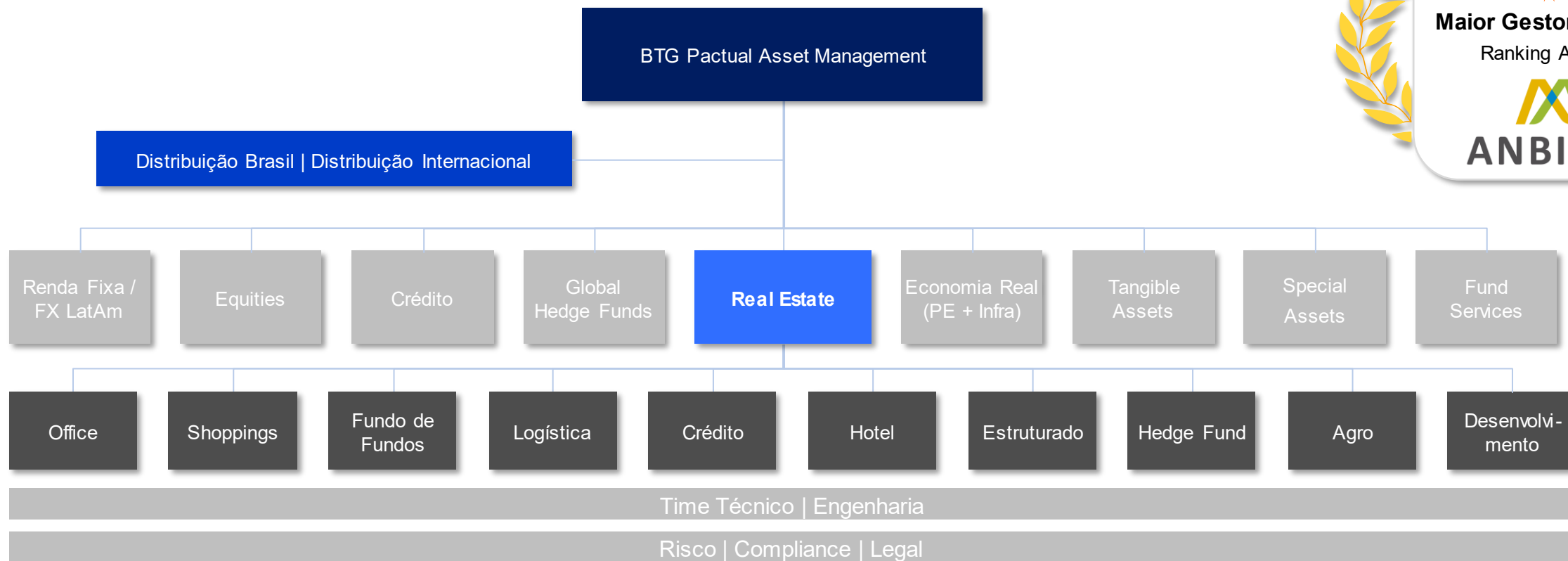
Receita líquida LTM +R\$ 5,4bi



● Principais Escritórios²

BTG Pactual Gestora de Recursos

- **BTG Pactual é o maior gestor de FIIs do mercado, com R\$24,8 bilhões sob gestão⁽¹⁾**
- A Gestora conta com uma equipe completa profissionais na área de Real Estate com vasta experiência em áreas complementares dentro da indústria
- Possui time próprio de suporte técnico
- Jurídico contencioso e imobiliário experiente e exclusivo para Real Estate



Disclaimer

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.

A LEITURA DESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO DO FUNDO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO. OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Quaisquer projeções ou previsões contidas neste Material de Apoio são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não serão responsáveis por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste Material de Apoio e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Este Material de Apoio é válido somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste Material de Apoio, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.



Disclaimer

Ainda que o BTG Pactual entenda que as premissas ora contempladas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL DE APOIO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS COTISTAS.

O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo BTG Pactual. Os dados neste Material de Apoio constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste Material de Divulgação.

As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que o cotista deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias às aquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo.

ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UM CONVITE OU UMA RECOMENDAÇÃO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.

Este Material de Apoio apresenta conclusões, opiniões, portfólios, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas que podem não se tornar realidade. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alterações a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias às aquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do BTG Pactual.







4. BTG Pactual Administradora

