



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 Liège – 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):"

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 administrado 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.

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