



FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ nº 03.251.720/0001-18

Código de Negociação das Cotas: FPAB11

Código ISIN: BRFPABCTF011

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso IV do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), vem comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que o Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de Fundos, representado pela Nova Administradora (abaixo definido) ("Cotista Solicitante") na qualidade de Cotista detentor de 11,45% (onze inteiros e quarenta e cinco décimos por cento) das cotas do Fundo, conforme apurado em 26/05/2023, solicitou a convocação de nova assembleia geral extraordinária ("Nova AGE") para deliberar sobre a substituição da atual 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") e a aprovação para que os custos de convocação e realização da Nova AGE sejam arcados pelo Fundo ou a modificação dos termos da consulta formal publicada em 26.05.2023 ("Consulta Formal"), com a substituição das matérias ali constantes e a recontagem do prazo para manifestação, apontando que a Consulta Formal deveria ser dada por prejudicada, conforme correspondência do Anexo I ("Correspondência de 21.06.2023").

A Administradora analisou a Correspondência de 21.06.2023 e concluiu que o pleito do Cotista Solicitante de modificação da Consulta Formal era extemporâneo, uma vez que o prazo de manifestação havia se encerrado na mesma data, e em carta resposta encaminhada ao Cotista Solicitante, conforme Anexo II, informou que a Consulta Formal seria devidamente concluída, e seu resultado divulgado na data prevista, isto é, dois dias após o recebimento da Correspondência de 21.06.2023, ou seja, 23.06.2023. Nessa oportunidade, a Administradora solicitou ao Cotista Solicitante que confirmasse a intenção de que fosse realizada a convocação da Nova AGE para deliberar sobre as matérias delineadas na Comunicação de 21.06.2023, o que foi confirmado em 27.06.2023, conforme correspondência do Anexo III ("Correspondência de 27.06.2023").

Desta forma, a Administradora analisou o pedido de convocação da Nova AGE e concluiu que o Cotista Solicitante está apto a convocá-la, nos termos da regulamentação aplicável, de modo que tomará as medidas cabíveis para convocar a AGE, em até 30 (trinta) dias contados da data do recebimento do pedido pela Administradora, de acordo com o parágrafo único do art. 69, da Instrução da CVM nº 555/2014.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**



ANEXO I
Comunicação de 21.06.2023

São Paulo, 21 de junho 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 ("Fundo"); (ii) à solicitação de convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária do Fundo ("Assembleia Extraordinária") enviada pelo **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38 ("Cotista Solicitante"), realizada em 28 de abril de 2023, nos termos do Art. 19, §2º, do regulamento do Fundo ("Regulamento") e ao Art. 19, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Primeiro Pedido de Convocação", respectivamente); e (iii) ao Art. 19, §2º, do Regulamento e ao Art. 19, §1º, da Instrução CVM 472, em conjunto com o fato de que o Cotista Solicitante é titular de 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 Primeiro Pedido de Convocação. Todos os prazos que se encerrem em dias que não sejam considerados dias úteis encerrar-se-ão no dia útil subsequente.

3. 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 Administradora"): (a) convoque nova Assembleia Geral de Cotistas, mediante qualquer dos procedimentos admitidos na regulamentação aplicável, ou (b) modifique os termos da Consulta Formal publicada em 26 de maio de 2023 ("Consulta Formal em Curso"), com a substituição das matérias ali constantes e a recontagem do prazo para manifestação, nos termos da regulamentação aplicável, de modo que sejam submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo somente as seguintes matérias ("Assembleia):

- "(i) A substituição do atual Administradora (conforme definido no Regulamento) 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Novo Administrador"), a ser realizada até o 20º (vigésimo) dia útil contado da data da conclusão da Assembleia; e
- "(ii) A aprovação de 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, conforme alterada."

4. Lembramos, por oportuno, que recebida esta Carta a Atual Administradora deverá: (i) divulgar aos cotistas e ao mercado em geral, por meio de fato relevante, o recebimento desta Carta; e (ii) observando o disposto no item "3" acima: (ii.a) proceder com a convocação da Assembleia no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada; ou (ii.b) no mesmo prazo e antes de apurados os votos da Consulta Formal em Curso, proceder com a modificação da Consulta Formal em Curso, nos termos do item "3" acima, postergando, no mesmo ato, seu prazo de manifestação, de modo a garantir aos Cotistas o prazo mínimo de 15 (quinze) dias a que se refere o Art. 19, §3º, II, da Instrução CVM 472.

5. Esclarecemos, adicionalmente, que na hipótese de convocação de nova Assembleia Geral de Cotistas, conforme indicado no item "4.a" acima, entendemos que a Consulta Formal em Curso deve ser considerada prejudicada, com seu consequente cancelamento.

6. A ausência nesta Carta de menção ou referência a qualquer ato, omissão, fato, deficiência, caracterização de descumprimentos e/ou respectivas consequências de fato ou de direito não implica em renúncia, modificação ou redução de qualquer dos direitos do Cotista Solicitantes ou das obrigações da Atual Administradora.

7. Reiteramos nossos votos de estima e consideração e novamente nos colocamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos adicionais que se façam necessários, sempre no melhor interesse dos Cotistas, inclusive por meio de conferências de áudio e vídeo.

Cordialmente,

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



ANEXO II
Carta-resposta

São Paulo, 22 de junho de 2023

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos**

(via e-mail)

Ref.: Correspondência datada de 21 de junho 2023

Prezados Senhores,

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" ou "Coinvalores"), 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 comunicação em epígrafe ("Comunicação 21.06.2023"), vem expor o que segue.

Em atendimento ao disposto nos artigo 19, §1º, da Instrução CVM 472, de 31.10.2008 ("Instrução CVM 472") e artigo 69 da Instrução CVM 555, de 17.12.2014 ("Instrução CVM 555"), a Coinvalores convocou os titulares de cotas do Fundo ("Cotistas") para participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("AGE"), cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio da Consulta Formal publicada em 26.05.2023 ("Consulta Formal"), para deliberar sobre a substituição da Administradora pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM ("BTGSF"), contratação de, pelo Fundo, de partes relacionadas do BTGSF e entre outros temas, conforme a solicitação de convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária, datada de 28.04.2023, de autoria de V.Sas., na qualidade de administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38, cotista do Fundo detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo ("Cotista Solicitante" e "Solicitação de AGE 28.04.23").

Conforme consignado na Consulta Formal, o prazo final para recebimento das manifestações de voto se encerrou no dia 21.06.2023, e o resultado da consulta será divulgado em 23.06.2023.

Em 21.06.2023, V.Sas. solicitaram a convocação de nova Assembleia Geral Extraordinária ou a modificação dos termos da Consulta Formal, com a substituição das matérias ali constantes e a recontagem do prazo para manifestação, para que sejam submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias:

"(i) A substituição do atual Administradora (conforme definido no Regulamento) pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com



COINVALORES

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 nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Novo Administrador"), a ser realizada até o 20º (vigésimo) dia útil contado da data da conclusão da Assembleia; e

(ii) A aprovação de 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, conforme alterada."

A Coinvalores esclarece que a Consulta Formal foi devidamente realizada, e seu resultado será divulgado na data prevista, isto é, 23.06.2023.

O pedido de modificação dos termos da Consulta Formal, conforme solicitado por V.Sas. na Comunicação de 21.06.2023, é extemporâneo, uma vez que referido procedimento já se encerrou. Tampouco podemos tornar sem efeitos as deliberações tomadas, de forma regular, no âmbito da Consulta Formal, que não fica prejudicada.

Dentro das suas responsabilidades e atribuições como administrador fiduciário do Fundo, a Coinvalores cumpriu de forma fidedigna os termos da Solicitação de AGE 28.04.23, agindo em conformidade com a regulamentação aplicável e em prol dos interesses dos Cotistas.

Diante do exposto, solicitamos que V.Sas. confirmem a intenção de que seja realizada **nova convocação** de assembleia geral de cotistas do Fundo, mediante qualquer dos procedimentos admitidos na regulamentação aplicável, para deliberar sobre as matérias delineadas na Comunicação de 21.06.2023. Após o recebimento da confirmação a Coinvalores publicará fato relevante e convocará a nova assembleia, nos termos e prazos previstos na regulamentação aplicável.

Por fim, como é de conhecimento de V.Sas., exceto se a respectiva assembleia geral deliberar em contrário, os custos relativos à realização da Consulta Formal e da nova assembleia (se for o caso) são de responsabilidade do cotista solicitante, nos termos do artigo 69, parágrafo único, da Instrução CVM 555.

Sendo o que nos cabia para o momento, a Administradora fica à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA**

FERNANDO FERREIRA DA SILVA
Assinado de forma digital por FERNANDO FERREIRA DA SILVA
TELES:30774527820
Dados: 2023.06.22 18:09:37 -03'00'

BRANCA

RUBENS DOS REIS ANDRADE:01208729861
Assinado de forma digital por RUBENS DOS REIS ANDRADE:01208729861
Dados: 2023.06.22 17:32:20 -03'00'

Por: Fernando Ferreira da Silva
Telles
Cargo: Administrador

Por: Rubens dos Reis Andrade
Cargo: Procurador



ANEXO III
Comunicação de 27.06.2023

São Paulo, 27 de junho 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 ("Fundo"); (ii) às solicitações de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo enviadas pelo **Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38 ("Cotista Solicitante"), enviadas em 28 de abril de 2023 e 21 de junho de 2023 ("Primeiro Pedido de Convocação" e "Segundo Pedido de Convocação", respectivamente), nos termos do Art. 19, §2º, do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do Art. 19, §1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"); e (iii) à comunicação enviada pela **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 Administradora") em 22 de junho de 2023 ("Dúvidas da Atual Administradora").

2. Todos os termos desta carta ("Carta") iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o significado que lhes foi atribuído no Segundo Pedido de Convocação.

3. Em atenção às Dúvidas da Atual Administradora e já considerando a publicação do resultado da Primeira Consulta Formal (conforme abaixo definido):

- (a) Reiteramos o conteúdo do Segundo Pedido de Convocação, em especial, mas não apenas reafirmando o disposto em seu item "3.a", no sentido de que a Atual Administradora convoque nova Assembleia Geral de Cotistas, mediante qualquer dos procedimentos admitidos na regulamentação aplicável, de modo que sejam submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo:

"(i) A substituição do atual Administradora (conforme definido no Regulamento) 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Novo Administrador"), a ser realizada até o 20º (vigésimo) dia útil contado da data da conclusão da Assembleia; e

"(ii) A aprovação de 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, conforme alterada."

- (b) Esclarecemos, ademais, que o Segundo Pedido de Convocação: (i) foi adequadamente fundamentado; (ii) foi enviado ainda no período de manifestação previsto na consulta formal disponibilizada pelo Atual Administrador em 26 de maio de 2023 ("Primeira Consulta Formal"), o qual se encerraria apenas às 18h00 do dia 21 de junho de 2023; (iii) apresentou a possibilidade de modificação da Primeira Consulta Formal como alternativa à nova solicitação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo e não como determinação, de modo que pudesse ser avaliada segundo o melhor juízo da Atual Administradora.

4. Por fim, reitera-se ainda que a Atual Administradora deve: (i) divulgar aos cotistas e ao mercado em geral, por meio de fato relevante, o recebimento e o inteiro teor do Segundo Pedido de Convocação; e (ii) observando o disposto no item "3.a" acima: (ii.a) proceder com a convocação da Assembleia no prazo de até 30 (trinta) dias contados do Segundo Pedido de Convocação, nos termos do Artigo 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

5. A ausência nesta Carta de menção ou referência a qualquer ato, omissão, fato, deficiência, caracterização de descumprimentos e/ou respectivas consequências de fato ou de direito não implica em renúncia, modificação ou redução de qualquer dos direitos do Cotista Solicitantes ou das obrigações da Atual Administradora.

6. Reiteramos nossos votos de estima e consideração e novamente nos colocamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos adicionais que se façam necessários, sempre no melhor interesse dos Cotistas, inclusive por meio de conferências de áudio e vídeo.

Cordialmente,

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