



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ nº 03.251.720/0001-18

São Paulo, 20 de julho 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 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 solicitação de 1 (um) cotista detentor de aproximadamente 11,45% (onze inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) das cotas do Fundo, conforme apurado em 30/06/23 (“Cotista Solicitante”), e em continuidade ao fato relevante divulgado em 28 de junho de 2023 (“Fato Relevante”), vem convocar os titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“Assembleia”), 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) a substituição da 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;
- (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; e
- (iii) 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 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.”

Em observância aos seus deveres fiduciários, a Administradora esclarece que a substituição da Administradora pelo Novo Administrador, entre outras matérias, foi objeto de deliberação dos cotistas do Fundo por meio da Consulta Formal iniciada em 26 de maio de 2023, a pedido do Cotista Solicitante, e finalizada em 23 de junho de 2023, conforme termo de apuração anexo IV desta Consulta Formal.

A Administradora recomenda a leitura do Fato Relevante, constante do Anexo III desta Consulta Formal, o qual é acompanhado do pedido de convocação da AGE encaminhado pelo Cotista Solicitante e de correspondências mantidas entre referido cotista e a Administradora sobre o tema.



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; e **(iii)** cópia do Fato Relevante, o qual é acompanhado do pedido de convocação da AGE encaminhado pelo Cotista Solicitante e de correspondências mantidas entre referido cotista e a Administradora sobre o tema, no **Anexo III** 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 agosto de 2023**.

Informamos que o resultado desta consulta será apurado e divulgado no dia **23 de agosto 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

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.



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



Anexo I

MODELO DE RESPOSTA À CONSULTA FORMAL DE 20 DE JULHO 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 20 de julho de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 20 de julho 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) a substituição da 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;

() aprovar

() não aprovar

() se abster

(ii) 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:

() aprovar

() não aprovar

() se abster

(iii) em atenção ao disposto no artigo 24, § 2º, II, da Instrução CVM 472, e do Artigo 28º, §1º e §2º do Regulamento, autorizar que o Cotista Solicitante, na qualidade de fundo de investimento administrado pelo Novo Administrador, 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: _____



COINVALORES

ANEXO II

Proposta da Administradora

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ nº 03.251.720/0001-18

São Paulo, 20 de julho de 2023

Aos

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

Ref.: Proposta da Administradora referente à Consulta Formal de 20 de julho 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 ("Assembleia") convocada mediante consulta formal divulgada aos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas") em 20 de julho de 2023 ("Consulta Formal") informar o que segue.

A Consulta Formal tem por objeto deliberar sobre:

- (i) a substituição da 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;
- (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; e
- (iii) Em atenção ao disposto no artigo 24, § 2º, II, da Instrução CVM 472, e do Artigo 28º, §1º e §2º do Regulamento, autorizar que o Cotista Solicitante, na qualidade de fundo de investimento administrado pelo Novo Administrador, 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 esclarece que a substituição da Administradora pelo Novo Administrador, entre outras matérias, foi objeto de deliberação dos cotistas do Fundo por meio da Consulta Formal iniciada em 26 de maio de 2023, a pedido do Cotista Solicitante, e finalizada em 23 de junho de 2023, conforme termo de apuração anexo IV desta 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

**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, 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") 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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA**

CNPJ nº 03.251.720/0001-18

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS
FINALIZADA EM 23 DE JUNHO DE 2023**

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**"), vem, por meio deste, apurar os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("**Cotistas**"), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio de procedimento de consulta formal, convocada pela Administradora, conforme 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**"), em 26 de maio de 2023 ("**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**").

QUÓRUM: Foram recebidas manifestações de voto enviadas por Cotistas representando aproximadamente 30,41% (trinta inteiros e quarenta e um centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo.

OBJETO E RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: A Administradora do Fundo realizou o procedimento de Consulta Formal aos Cotistas para se manifestarem a respeito das seguintes matérias:

- (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 IV** à Consulta Formal ("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.
- (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;
- (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;

Após análises das respostas dos Cotistas à Consulta Formal, foram apurados os seguintes resultados:

Matéria do item (i) da ordem do dia:

Aprovar	Não aprovar	Se abster
26,19%	73,39%	0,42%

Matéria do item (ii) da ordem do dia:

Aprovar	Não aprovar	Se abster
25,64%	73,85%	0,51%

Matéria do item (iii) da ordem do dia:

Aprovar	Não aprovar	Se abster
25,61%	58,82%	15,57%

Diante do exposto, a Administradora informa que as matérias dos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia da Consulta Formal **FORAM REJEITADAS**.

A Administradora observa que, as manifestações de voto relativas à presente Consulta Formal estão arquivadas em sua sede.

Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Consulta Formal, da qual foi lavrado o presente Termo de Apuração, que depois de lido, aprovado e achado conforme, foi assinado eletronicamente.

São Paulo, 23 de junho de 2023

FERNANDO FERREIRA
DA SILVA
TELES:30774527820

Assinado de forma digital por
FERNANDO FERREIRA DA
SILVA TELES:30774527820
Dados: 2023.06.23 18:33:45
-03'00'

RUBENS DOS REIS
ANDRADE:01208729861

Assinado de forma digital por
RUBENS DOS REIS
ANDRADE:01208729861
Dados: 2023.06.23 18:29:11 -03'00'

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora