

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROJETO ÁGUA BRANCA

CNPJ nº 03.251.720/0001-18

São Paulo, 26 de outubro 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 enviada pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18, representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (abaixo qualificada), cotista detentor de aproximadamente 11,45% (onze inteiros e quarenta e cinco por cento) das cotas do Fundo, conforme apurado em 19/10/2023 ("Cotista Solicitante"), e em continuidade ao fato relevante divulgado em 24 de setembro 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")¹, 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

¹ Tendo em vista que o Fundo já se encontrava em funcionamento previamente a 2 de outubro de 2023, data de início da vigência da Resolução da CVM nº 175, de 22 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Fundo deverá se adaptar às novas regras até 31 de dezembro de 2024, nos termos do artigo 134 da Resolução CVM 175. Até que esteja adaptado às regras da Resolução CVM 175, o Fundo permanecerá regido pela Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 555, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, de 11 de abril de 2023.

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 Assembleia.

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 já foi objeto de deliberação dos cotistas do Fundo, a pedido do Cotista Solicitante, representado pelo Novo Administrador, por meio das Consultas Formais apuradas em 23 de junho de 2023 e

23 de agosto de 2023, cujas matérias foram todas reprovadas pelos Cotistas do Fundo, em ambos os casos. Os termos de apuração das referidas Consultas Formais podem ser acessados <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=482006&cv m=true> e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=511970&am p;cvm=true>

Nesse sentido, a Administradora informa que após a divulgação do Fato Relevante, comunicando os Cotistas e o mercado em geral a respeito da terceira solicitação de assembleia para deliberar pela substituição da Administradora pelo Novo Administrador ("Terceira Solicitação de AGE"), a Coinvalores vem recebendo contatos telefônicos de Cotistas do Fundo, bem como vem acompanhando a repercussão da Terceira Solicitação de AGE em fóruns especializados, no âmbito das quais a legitimidade da convocação da terceira AGE foi questionada por cotistas, considerando as reiteradas tentativas de substituição do atual Administrador pelo Novo Administrador, que estaria em situação de potencial conflito de interesses por ser administrador do Cotista Solicitante.

A Coinvalores, assim, em cumprimento ao seu dever de lealdade em relação aos interesses dos cotistas do Fundo e atenta às preocupações manifestadas por alguns Cotistas a respeito da Terceira Solicitação de AGE, solicitou ao Novo Administrador, esclarecimentos sobre quais foram as medidas tomadas a fim de se certificar que a Terceira Solicitação de AGE atendesse aos interesses do Cotista Solicitante e seus cotistas, bem como que a potencial situação de conflito de interesse em relação às matérias a serem deliberadas na terceira Assembleia foram previamente avaliadas pelos cotistas do referido fundo, o que foi respondido pelo Novo Administrador, por meio de correspondência datada do dia 23 de outubro de 2023, nos termos lá descritos (**Anexo IV**).

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, bem como da troca de correspondências mantidas entre a Administradora e o Novo Administrador sobre o tema, constante do Anexo IV desta Consulta Formal.

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)** cópia do Fato Relevante, o qual é acompanhado do pedido de convocação da AGE encaminhado pelo Cotista Solicitante, no **Anexo III** à presente; e **(iv)** cópia das correspondências mantidas a Administradora e o Novo Administrador sobre o tema, no **Anexo IV** à presente.

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 Formal, 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 23 de novembro de 2023**.

Informamos que o resultado desta consulta será apurado e divulgado no dia **27 de novembro de 2023**.

Os Cotistas ou seus representantes deverão apresentar ou enviar, em conjunto com sua resposta os documentos de identificação² e/ou prova de representação³.

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?cn pjFundo=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.

² (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).

³ **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.



COINVALORES

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



Anexo I

MODELO DE RESPOSTA À CONSULTA FORMAL DE 26 DE OUTUBRO 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 outubro de
2023**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 26 de outubro 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



COINVALORES

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 Assembleia:

- () 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, 26 de outubro de 2023

Aos

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

Ref.: Proposta da Administradora referente à Consulta Formal de 26 de outubro 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 26 de outubro de 2023 ("Consulta Formal"), serve-se da presente para 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 Assembleia.

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 já foi objeto de deliberação dos cotistas do Fundo, a pedido do Cotista Solicitante, representado pelo Novo Administrador, por meio das Consultas Formais apuradas em 23 de junho de 2023 e 23 de agosto de 2023, cujas matérias foram todas reprovadas pelos Cotistas do Fundo, em ambos os casos. Os termos de apuração das referidas Consultas Formais podem ser acessados.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=482006&cv>
[m=true](#)

e

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=511970&cv>
[p;cvm=true](#)

Nesse sentido, a Administradora informa que após a divulgação do Fato Relevante, comunicando os Cotistas e o mercado em geral a respeito da terceira solicitação de assembleia para deliberar pela substituição da Administradora pelo Novo Administrador ("Terceira Solicitação de AGE"), a Coinvalores vem recebendo contatos telefônicos de Cotistas do Fundo, bem como vem acompanhando a repercussão da Terceira Solicitação de AGE em fóruns especializados, no âmbito das quais a legitimidade da convocação da terceira AGE foi questionada por cotistas, considerando as reiteradas tentativas de substituição do atual Administrador pelo Novo Administrador, que estaria em situação de potencial conflito de interesses por ser administrador do Cotista Solicitante.

A Coinvalores, assim, em cumprimento ao seu dever de lealdade em relação aos interesses dos cotistas do Fundo e atenta às preocupações manifestadas por alguns Cotistas a respeito da Terceira Solicitação de AGE, solicitou ao Novo Administrador, esclarecimentos sobre quais foram as medidas tomadas a fim de se certificar que a Terceira Solicitação de AGE atendesse aos interesses do Cotista Solicitante e seus cotistas, bem como que a potencial situação de conflito de interesse em relação às matérias a serem deliberadas na terceira Assembleia foram previamente avaliadas pelos cotistas do referido fundo, o que foi respondido pelo Novo Administrador, por meio de correspondência datada do dia 23 de outubro de 2023, nos termos lá descritos (**Anexo IV** da Consulta Formal).

A Administradora recomenda a leitura do Fato Relevante, constante do **Anexo III** da Consulta Formal, o qual é acompanhado do pedido de convocação da AGE encaminhado pelo Cotista Solicitante, bem como da troca de correspondências



mantidas entre a Administradora e o Novo Administrador sobre o tema, constante do **Anexo IV** 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



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 por sua administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (abaixo qualificada), ("Cotista Solicitante") na qualidade de Cotista detentor de 11,45% (onze inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) das cotas do Fundo, conforme apurado em 31/08/2023, solicitou a convocação de nova assembleia geral extraordinária ("Nova AGE") para deliberar sobre (i) 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"), ser realizada até o 20º (vigésimo) dia útil contado da data da conclusão da Nova AGE; e (ii) a aprovação para que os custos de convocação e realização da Nova AGE sejam arcados pelo Fundo, conforme correspondências do Anexo I ("Correspondências").

Desta forma, a Administradora analisou o pedido de convocação da Nova AGE e comunica aos Cotistas e ao mercado que irá prosseguir com as medidas cabíveis, observados os prazos previstos na regulamentação aplicável.

Registre-se, por fim, que as matérias objeto da solicitação do Cotista Solicitante, nos termos das Correspondências, quais sejam, a substituição da Administradora pela Nova Administradora e a aprovação para que os custos da referida assembleia sejam arcados pelo Fundo, já foram objeto de deliberação e reprovação dos cotistas no âmbito das consultas formais apuradas em 23.06.2023 e 23.08.2023, em ambos os casos, realizadas em atendimento a solicitações do mesmo Cotista Solicitante, conforme fatos relevantes divulgados em 02.05.2023 e 28.06.2023.

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

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

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



São Paulo, 27 de setembro 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) ao Artigo 19, §2º, do regulamento do Fundo ("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; e (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, a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, é titular de cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), representativas de, aproximadamente, 11,49% (onze inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) da totalidade das Cotas ("Cotista Solicitante").

2. Solicitamos por esta comunicação 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") convoque nova Assembleia Geral de Cotistas, mediante qualquer dos procedimentos admitidos na regulamentação aplicável, para deliberar a respeito das 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 desta Assembleia; e*



"(ii) A aprovação de que os custos de convocação e realização desta 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."

3. Lembramos, por oportuno, que recebida esta comunicação Atual Administradora deverá: (i) divulgar aos cotistas e ao mercado em geral, por meio de fato relevante, o recebimento e o *inteiro teor desta comunicação*; e (ii) observando o disposto no item "2" acima, 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.

4. A ausência nesta comunicação 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.

5. 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



São Paulo, 20 de outubro de 2023

Ao

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

Via e-mail

Ref.: Correspondência datada de 27 de setembro de 2023 – Terceira solicitação de convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária do Fundo de Investimento Imobiliário Projeto Água Branca

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 Liége – 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"), e em atenção à correspondência em epígrafe ("Correspondência"), por meio da qual V.Sas. solicitam nova convocação de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária do Fundo para deliberar, entre outros, a substituição da Coinvalores por V.Sas., na qualidade de administradora do Fundo ("Terceira Solicitação de AGE"), a qual foi objeto do fato relevante divulgado em 28 de setembro de 2023 ("Fato Relevante"), vem respeitosamente expor e requerer o que se segue.

Preliminarmente, cumpre repisar o contexto em que a Terceira Solicitação de AGE se insere.

A Coinvalores, na qualidade de administradora do Fundo, recebeu em 28 de abril de 2023 a primeira solicitação de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("Primeira Solicitação de AGE" e "Primeira AGE", respectivamente), encaminhada pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38 ("Cotista Solicitante"), administrado por V.Sas., e titular, à época, de aproximadamente 11,40% (onze por cento e quarenta centésimos por cento) das cotas do Fundo para deliberar, entre outras matérias, pela substituição da Coinvalores, na figura de administradora do Fundo, pelo BTG, bem como, a aprovação para que os custos de convocação e realização da Primeira AGE fossem arcados pelo Fundo.

A Primeira AGE foi realizada, por meio de procedimento de consulta formal enviada aos cotistas em 26 de maio de 2023, de acordo com o parágrafo único do art. 69, da então



vigente Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM 555"). Em 23 de junho de 2023, a Coinvalores apurou os votos representando aproximadamente 30,41% (trinta por cento e quarenta e um centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo, sendo que todas as matérias de deliberação foram reprovadas.

Cumpre salientar que no final do dia 21 de junho de 2023, ou seja, no último do prazo para recebimento das manifestações de voto da Primeira AGE, o Cotista Solicitante encaminhou pleito de modificação das matérias de deliberação da AGE, reduzindo o escopo da Primeira AGE apenas para deliberar sobre a contratação do BTG Pactual como novo administrador do Fundo e a aprovação para que os custos da AGE fossem arcados pelo Fundo, excluindo-se as demais matérias referentes à reformas do regulamento e contratação de partes relacionadas do BTG como gestor e custodiante do Fundo.

Na ocasião, o Cotista Solicitante destacou que: "*entendemos que a Consulta Formal em Curso [Primeira AGE] deve ser prejudicada, com seu consequente cancelamento*".

Contudo, considerando que a manifestação do Cotista Solicitante era extemporânea, a Coinvalores procedeu com a apuração dos votos da Primeira AGE e comunicou o Cotista Solicitante para que confirmasse a intenção de realizar nova convocação de AGE para as matérias por ele indicadas.

Em 27 de junho de 2023, o Cotista Solicitante encaminhou comunicação reiterando a convocação de segunda AGE ("Segunda Solicitação de AGE"), a qual foi realizada por procedimento de consulta formal enviada aos cotistas em 20 de julho de 2023 ("Segunda AGE").

Eis que em 23 de agosto de 2023, a Coinvalores apurou os votos da Segunda AGE, representando aproximadamente 80,00% (oitenta por cento) das cotas emitidas do Fundo, tendo sido as matérias da Segunda AGE todas rejeitadas.

Não satisfeito, o Cotista Solicitante, por meio do seu administrador, encaminhou a Terceira Solicitação de AGE, indicando ordem do dia idêntica à da Segunda AGE, cujas matérias já foram objeto de deliberação e reprovação pelos cotistas do Fundo.

Destaque-se que os fatos narrados acima ocorreram em menos de 4 (quatro) meses.

Após a divulgação do Fato Relevante, a Coinvalores vem recebendo contatos telefônicos de cotistas do Fundo, bem como vem acompanhando a repercussão da Terceira Solicitação de AGE em fóruns especializados, no âmbito das quais a legitimidade da convocação da Terceira AGE vem sendo questionada por cotistas, considerando as reiteradas tentativas de substituição do atual Administrador pelo BTG, que estaria em situação de potencial conflito de interesses por ser administrador do Cotista Solicitante.



Nesse sentido, importante destacar que há precedentes da CVM envolvendo a necessidade de aprovação prévia pelos cotistas de fundo de investimento quando administrador e/ou o gestor do referido fundo estariam deliberando, em assembleias de outros fundos e/ou companhias, a contratação de partes relacionadas ao seu grupo econômico e/ou de operações que envolviam tais empresas¹.

A Coinvalores, assim, em cumprimento ao seu dever de lealdade em relação aos interesses dos cotistas do Fundo, nos termos do art. 106 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), e atenta às preocupações manifestadas por alguns cotistas a respeito da Terceira Solicitação de AGE, solicita a V.Sas. esclarecimentos, acompanhados de documentação pertinente, sobre quais foram as medidas tomadas por V.Sas. a fim de se certificar que a Terceira Solicitação de AGE atende aos interesses do BCFF e seus cotistas, bem como que a potencial situação de conflito de interesse em relação às matérias a serem deliberadas na Terceira AGE foram previamente avaliadas pelos cotistas do BCFF11, por exemplo, por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas do BCFF ("Esclarecimentos").

Tendo em vista o prazo de 30 (trinta) dias previsto na regulamentação aplicável, e a data indicada no Fato Relevante, solicitamos que os Esclarecimentos sejam disponibilizadas por V.Sas. em até 48 (quarenta e oito) horas do recebimento deste expediente.

A Administradora ressalta que manterá o mercado e os cotistas informados dos desdobramentos da presente Solicitação de AGE, de modo que esta solicitação e sua resposta poderão ser divulgadas aos cotistas e ao mercado em geral.

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**
BRANCA

FERNANDO
FERREIRA DA SILVA
TELLES:307745278
20

Assinado de forma digital
por FERNANDO FERREIRA
DA SILVA
TELLES:30774527820
Dados: 2023.10.20 14:30:01
-03'00'

Por: Fernando Ferreira da Silva
Telles
Cargo: Administrador

RUBENS DOS REIS
ANDRADE:0120872
9861

Assinado de forma digital por
RUBENS DOS REIS
ANDRADE:01208729861
Dados: 2023.10.20 12:49:29
-03'00'

Por: Rubens dos Reis Andrade
Cargo: Procurador

¹ Vide *Processos Administrativos RJ-2012-13220, RJ-2023-15177 e SP-2015-118 CVM.*

São Paulo, 23 de outubro 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 da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Fundo"); (ii) à solicitação 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"), enviada em 27 de setembro de 2023 ("Terceiro Pedido de Convocação"), 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 20 de outubro 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 Terceiro Pedido de Convocação.

3. Em atenção às Dúvidas da Atual Administradora:

- (a) Informamos que, na qualidade de administradora fiduciária do Cotista Solicitante, devidamente credenciada pela CVM, para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, adotamos os mais elevados princípios de conduta, de modo que, perante a regulamentação aplicável, não há qualquer dever, enquanto administradora do Cotista Solicitante, em fornecer maiores apresentações comprobatórias perante a Atual Administradora sobre as melhores práticas adotadas em prol dos interesses do fundo e de seus cotistas. Reiteramos ainda que a pauta apresentada na Terceira Solicitação de AGE reflete o melhor interesse do passivo do Cotista Solicitante;
- (b) Cumpre-nos destacar que, assim como na Primeira Solicitação de AGE e Segunda Solicitação de AGE, o Cotista Solicitante sempre se absteve em seu

voto, e assim permanecerá se manifestando, de forma que não há que se falar em potencial situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;

- (c) Ainda, ressaltamos que não há que se falar em conflito de interesses, ou qualquer outro impeditivo que afaste a observância, pela Atual Administradora, do Terceiro Pedido de Convocação, devidamente realizado, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (d) Por fim, reiteramos nossa total disponibilidade, assim como sempre fizemos em todas as comunicações com a Atual Administradora, para conversas proativas, presenciais ou por meio de conferências de áudio e vídeo, sempre prezando melhor interesse do Fundo e seus cotistas.

4. Deste modo, reforçamos que a Atual Administradora deve proceder com a convocação da Assembleia no prazo de **30 (trinta) dias contados do Terceiro 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 Solicitante ou das obrigações da Atual Administradora.

6. Renovamos nossos votos de estima e consideração e novamente nos colocamos à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

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

Esclarecimento03_PedidoConvoca03-AguaBranca-FPAB-20231023_04VL.pdf

Documento número #47960253-a471-41dd-980a-eb89293d48a3

Hash do documento original (SHA256): 47be793e600085d487b730ad7f7882b6b0bfdc25937f441c78f25ca13d57e13b

Assinaturas



Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

CPF: 165.733.988-23

Assinou como procurador em 23 out 2023 às 21:07:15



RENATA KELLY RIBEIRO

CPF: 285.045.578-47

Assinou como procurador em 23 out 2023 às 21:11:27

Log

- 23 out 2023, 21:05:42 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 47960253-a471-41dd-980a-eb89293d48a3. Data limite para assinatura do documento: 22 de novembro de 2023 (21:05). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 23 out 2023, 21:05:43 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com para assinar como procurador, 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.
- 23 out 2023, 21:05:43 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Renata.Ribeiro@btgpactual.com para assinar como procurador, 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 RENATA KELLY RIBEIRO e CPF 285.045.578-47.
- 23 out 2023, 21:07:15 Rodrigo Natividade Cruz Ferrari assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com. CPF informado: 165.733.988-23. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.640.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 out 2023, 21:11:27 RENATA KELLY RIBEIRO assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail Renata.Ribeiro@btgpactual.com. CPF informado: 285.045.578-47. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.640.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 23 out 2023, 21:11:28 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 47960253-a471-41dd-980a-eb89293d48a3.

**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 47960253-a471-41dd-980a-eb89293d48a3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.