Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2026.

Aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTOIMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTOIMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** inscrita no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Classe") vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal ("Consulta Formal"), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a celebração, pela Classe Única, na qualidade de locadora, de contrato de locação do Centro Empresarial Água Branca, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500 com a HOTELARIA ALBA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.419.765/0029-97 ("Locatária"), sociedade investida com 100% (cem por cento) do capital detido pelo Grupo BTG Pactual e, portanto, parte relacionada à BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestor"), nos termos e condições descritos nesta Consulta Formal, situação que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe Única e o Gestor, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

INFORMAÇÕES SOBRE A MATÉRIA E O CONFLITO DE INTERESSES

Para que cada Cotista possa avaliar a proposta de maneira informada, apresentamos a seguir as condições comerciais da locação:

Locatária	Hotelaria Alba S.A.
Valor nominal do aluguel	R$ 75,00 por m²
Carência	6 (seis) meses
Desconto temporário	R$ 20,00 por m² nos 24 (vinte e quatro) meses seguintes à carência e, na sequência, R$ 10,00 por m² nos 6 (seis) meses subsequentes
Prazo da locação	60 (sessenta) meses
Início da vigência	01/12/2026
Valor médio efetivo do aluguel	R$ 58,50 por m² por mês, considerando a carência e os descontos

O valor médio efetivo do aluguel foi calculado considerando (i) a ausência de aluguel durante os 6 (seis) meses de carência; (ii) o aluguel de R$ 55,00 por m² (valor nominal de R$ 75,00 por m² deduzido do desconto de R$ 20,00 por m²) durante os 24 (vinte e quatro) meses seguintes; (iii) o aluguel de R$ 65,00 por m² (valor nominal de R$ 75,00 por m² deduzido do desconto de R$ 10,00 por m²) durante os 6 (seis) meses subsequentes; e (iv) o aluguel de R$ 75,00 por m² nos 24 (vinte e quatro) meses restantes do prazo de 60 (sessenta) meses, distribuídos de forma uniforme ao longo de todo o prazo.

O valor nominal de R$ 75,00 por m² foi balizado considerando o aluguel praticado no próprio empreendimento, de modo que a proposta tem como referência de preço base os valores de locação historicamente observados no Centro Empresarial Água Branca e leva em conta que o imóvel é locado mobiliado.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços da Classe, 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 da Classe; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe. Dessa forma, o Gestor e as demais pessoas a ele relacionadas, por se encontrarem em situação de conflito de interesses, não poderão votar nesta Consulta Formal.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 27 de novembro de 2026.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente, na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros", digitar 03.251.720/0001-18 e então clicar em "Pesquisar", na página seguinte, clicar em "Atas de Assembleias e Convocações").

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTOIMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** na qualidade de Administradora do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTOIMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 12 de novembro de 2026

Em resposta à Consulta Formal enviada em 12 de novembro de 2026 aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTOIMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Classe"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Aprovar a celebração, pela Classe Única, na qualidade de locadora, de contrato de locação do Centro Empresarial Água Branca, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500 com a HOTELARIA ALBA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.419.765/0029-97 ("Locatária"), parte relacionada à BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestor") sociedade investida com 100% (cem por cento) do capital detido pelo Grupo BTG Pactual e, portanto, nos termos e condições descritos nesta Consulta Formal, situação que caracteriza potencial conflito de interesses entre a Classe Única e o Gestor, nos termos do Art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

[ ] **SIM, aprovo** a deliberação;
[ ] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
[ ] Abstenho-me de votar.
[ ] Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2026.

_____
Assinatura
Nome do Cotista:
CPF/CNPJ: