CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTOIMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/ME nº 03.251.720/0001-18

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") 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 do **PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTOIMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA,** inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.251.720/0001-18 ("Fundo"), convocou os titulares das cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a fim de examinar e votar a seguinte matéria constante da ordem do dia:

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

Internal Use Only

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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora, nos termos da regulamentação vigente e do próprio Regulamento do Fundo, confirma que a decisão acerca da aprovação ou rejeição da matéria constante da presente Consulta Formal é de competência exclusiva dos Cotistas, a quem cabe avaliar, de forma soberana e independente, o mérito e a conveniência da deliberação.

Nesse sentido, a Administradora não emite recomendação de voto favorável ou contrário a matéria objeto da presente Consulta Formal, orientando cada Cotista a deliberar de acordo com o que entender ser do seu melhor interesse, a luz das informações disponibilizadas na Consulta Formal e nos documentos a ela anexos.

Internal Use Only

Dada a importância do tema colocado em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

12 de novembro de 2026

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**

Internal Use Only