

Rio de Janeiro, 14 de março de 2023

Aos

Cotistas do **RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.

Prezados Cotistas,

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”) 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 **RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.173.064/0001-00 (“Fundo”) vem, por meio da presente convocar V.Sas. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo

Tendo em vista que:

- A **RESIDENCIAIS ONE HOLDING S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 21.967.778/0001-44 (“Residenciais Holding”) assinou uma proposta vinculante, sujeita a determinadas condições precedentes (“Transação”), com a **CONSTRUTORA TS-R LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 1.126, 8º andar, conjuntos 81 e 82, Paraíso, CEP 04104-021, inscrita no CNPJ sob o nº 08.181.931/0001-45 (“Compradora”), para venda da participação societária de duas Sociedades de Propósito Específico (“SPE”). A venda da **SPE PARIS** e a **SPE ADÉRITO** (“SPEs”), que em conjunto são detentoras e de dois empreendimentos o: i) WAVE PERDIZES e; ii) **WAVE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, localizados no estado de São Paulo (“Empreendimentos”). A deliberação será tomada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Consulta Formal” e “Instrução CVM 472”, respectivamente), a qual tem por objeto a pauta abaixo.
- A Administradora publicou fato relevante, em 16 de fevereiro de 2023, para comunicar aos cotistas e ao mercado em geral o presente caso (vide Anexo A)

Informamos que a proposta (vide anexo B) foi divulgada aos cotistas do Fundo através do fato relevante no dia 16 de fevereiro de 2023 (“Proposta”), conforme descrição abaixo.

Matéria objeto de deliberação:

1. Deliberar sobre a proposta de Transação dos Empreendimentos, a qual está precificada com o montante total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), somado ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs aos seus sócios, tais valores podem ser recebidos conforme descrito abaixo:

a) Sinal de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser pago em 90 (noventa) dias da assinatura do contrato de compra e venda da SPEs (“Sinal”);

b) Saldo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a ser pago em 5 (cinco) parcelas iguais, consecutivas e mensais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma com vencimento em 30 (trinta) dias do pagamento do Sinal, e as demais parcelas a serem pagas nos mesmos dias dos meses subsequentes;

c) Em relação ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs, serão auferidos da seguinte maneira:

a) Quando o somatório dos valores distribuídos para os sócios da SPE Paris a título de dividendos, no período a contar da assinatura dos documentos definitivos da Transação for:

- (i) Inferior a R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais), não será devido pela Compradora valor ao Fundo;
- (ii) superior a R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais) e inferior a R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais), o valor que exceder o somatório de R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e BTG Pactual btgpactual.com trezentos e cinquenta e cinco mil reais) até o limite de R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais) será integralmente devido pela Compradora ao Fundo; e
- (iii) superior a R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais), o valor que exceder será devido pela Compradora ao Fundo na proporção de 50% (cinquenta por cento).

b) A Compradora, na qualidade de sócia da SPE Adérito deverá destinar 70% de qualquer valor recebido a título de dividendos para pagamento ao Fundo.

Caso a Transação se concretize, a Administradora estima que o patrimônio líquido do Fundo será de, aproximadamente, R\$4.559.265,02 (quatro milhões quinhentos e cinquenta e nove mil duzentos e sessenta e cinco reais e dois centavos equivalente a

R\$90,99 por cota, considerando a quantidade de cotas detida pelo Fundo nesta data e ganho com relação ao último patrimônio divulgado do fundo, referente a janeiro de 2023.

2. Alterar os artigos 26 e 27. do Regulamento do Fundo, de modo a alterar valores referentes a remuneração dos prestadores de serviço:

“Art. 26. Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão 1/12, sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGPM e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.

§1º – A Taxa de Administração indicada no Artigo 15, acima, será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Art. 27. Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagará ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.441,91 (quatro mil, quatrocentos e quarenta e um e noventa e um centavos), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.”

A Administradora informa que para mais informações sobre a Proposta, os cotistas devem consultar o material presente no Anexo B desta Consulta Formal.

Quórum de aprovação, prazo e procedimentos para exercício do voto pelos Cotistas:

A matéria objeto da deliberação acima dependerá da aprovação de cotistas titulares de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

Os documentos pertinentes à Consulta Formal e a proposta da Administradora, nos termos do Art. 41, inciso I, da Instrução CVM 472, 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 “RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, **até o dia 29 de março de 2023** (i) por meio de envelope digital; (ii) por meio do e-mail: ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com; ou (iii) por envio de carta física à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo/SP.

Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar na Consulta Formal 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.¹

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.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 5 de abril de 2023.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

¹ **(a) Representação de Pessoas Físicas:** cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo que as assinaturas com reconhecimento de firma ou realizadas por meio de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil") dispensam o envio dos documentos indicados neste item "(a)"; **(b) Representação Pessoas Jurídicas:** cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima; **(c) Representação de Cotistas Fundos de Investimento:** cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. **(d) Procurações:** devem ser apresentadas (i) com firma reconhecida, ou (ii) assinada por ICP-Brasil, ou (iii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano.

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 14 de março de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em **14 de março de 2023** aos Cotistas do **RESIDENCIAIS ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 20.173.064/0001-00 ("**Fundo**"), manifesto abaixo meu voto em relação às matérias deliberadas, nos termos abaixo:

Escolher apenas uma das opções abaixo.

1. Deliberar sobre a Proposta, referente à Transação dos Empreendimentos, a qual está precificada com o montante total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), somado ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs aos seus sócios, tais valores podem ser recebidos conforme descrito abaixo:
 - a) Sinal de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser pago em 90 (noventa) dias da assinatura do contrato de compra e venda da SPEs ("Sinal");
 - b) Saldo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a ser pago em 5 (cinco) parcelas iguais, consecutivas e mensais no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada uma com vencimento em 30 (trinta) dias do pagamento do Sinal, e as demais parcelas a serem pagas nos mesmos dias dos meses subsequentes;
 - c) Em relação ao valor representativo de parcela dos dividendos a serem distribuídos pelas SPEs, serão auferidos da seguinte maneira:
 - a) Quando o somatório dos valores distribuídos para os sócios da SPE Paris a título de dividendos, no período a contar da assinatura dos documentos definitivos da Transação for:
 - (iv) Inferior a R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais), não será devido pela Compradora valor ao Fundo;
 - (v) superior a R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e trezentos e cinquenta e cinco mil reais) e inferior a R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais), o valor que exceder o somatório de R\$ 7.355.000,00 (sete milhões e BTG Pactual btgpactual.com trezentos e cinquenta e cinco mil reais) até o limite de R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais) será integralmente devido pela Compradora ao Fundo; e

(vi) superior a R\$ 9.355.000,00 (nove milhões trezentos e cinquenta e cinco mil reais), o valor que exceder será devido pela Compradora ao Fundo na proporção de 50% (cinquenta por cento).

b) A Compradora, na qualidade de sócia da SPE Adérito deverá destinar 70% de qualquer valor recebido a título de dividendos para pagamento ao Fundo.

Caso a Transação se concretize, a Administradora estima que o impacto positivo no patrimônio líquido do Fundo será de, aproximadamente, R\$ 4.625.118,00 (quatro milhões seiscentos e vinte e cinco mil cento e dezoito reais) equivalente a R\$ 102,53 por cota, considerando a quantidade de cotas detida pelo Fundo nesta data.

☐ **SIM, aprovo** a deliberação;

☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;

☐ Abstenho-me de votar.

☐ Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

2. Alterar os artigos 26 e 27. do Regulamento do Fundo, de modo a alterar a os a remuneração dos prestadores de serviço :

“Art. 26. Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, à razão 1/12, sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGPM e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.

§1º – A Taxa de Administração indicada no Artigo 15, acima, será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Art. 27. Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagará ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.441,91 (quatro mil, quatrocentos e quarenta e um e

noventa e um centavos), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.”

- [] **SIM, aprovo** a deliberação;
- [] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- [] Abstenho-me de votar.
- [] Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

_____, _____ de _____ de 2023.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: