

Aos Cotistas da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 e 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 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº [Empresa] (“Classe”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial de Cotistas da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1. Deliberar sobre a autorização para que a Administradora e o Gestor da Classe prossigam com os trâmites necessários para a alienação do único imóvel integrante da carteira da Classe, qual seja, o Centro Empresarial Água Branca, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, registrado sob a matrícula nº 113.643, 113.644, 113.645, 113.646, 113.647, 113.648, 113.649, 113.650, 113.651, 113.652, 113.653, 113.654, 113.655, 113.656, 113.657, 113.658, 113.659, 113.660, 113.661, 113.662, 113.663, 113.664, 113.665, 113.666, 113.667, 113.668, 113.669, 113.670, 113.671, 113.672, 113.673, 113.674, 113.675, 113.676, 113.677, 113.678, 113.679, 113.680, 113.681, 113.682, 113.683, 113.684, 113.685, 113.686, 113.687, 113.688, 113.689, 113.690, 113.691, 113.692 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 161.149.140,00 (cento e sessenta e um milhões cento e quarenta e nove mil cento e quarenta reais) (“Preço de Alienação”), valor inferior ao previsto no último laudo de avaliação do imóvel, publicado pela Cushman & Wakefield, em 31 de dezembro de 2024 (“Laudo de Avaliação”), qual seja, R\$ 260.251.827,00 (duzentos e sessenta milhões duzentos e cinquenta e um mil oitocentos e vinte e sete reais), a ser pago da seguinte forma: que deverá ser pago à vista ao Vendedor na data de fechamento da Transação, em termos a serem oportunamente detalhados nos Documentos Definitivos e nos termos da proposta apresentada à Classe, constante do Anexo I à presente Consulta Formal (“Proposta” e “Alienação”, respectivamente).

2. Desde que aprovada a matéria constante do item 1 acima e sujeita à aprovação do Administrador, deliberar sobre a realização da cisão por passivo da Classe, com base em

data de fechamento, a ser informada no momento de divulgação do Termo de Apuração da presente Consulta Formal (“Data da Cisão”), com versão da parcela cindida para classe de fundo de investimento em fase de constituição (“Classe Incorporadora” e “Cisão”, respectivamente), também administrada pela Administradora e gerida pelo Gestor, observado que:

- (a) A parcela do patrimônio da Classe a ser vertida para a Classe Incorporadora corresponderá a 100% (cem por cento) das Cotas detidas pela relação de Cotista(s) indicada no Anexo II à presente Consulta Formal (“Parcela Cindida”), a qual será devidamente arquivada na sede da Administradora;
- (b) A incorporação da Parcela Cindida pela Classe Incorporadora está condicionada à aprovação pela administradora da Classe Incorporadora. Com a incorporação da Parcela Cindida pela Classe Incorporadora, a administradora emitirá cotas da Classe Incorporadora, a serem distribuídas em sua totalidade aos cotistas da Parcela Cindida, na proporção da participação de cada um dos Cotistas na Classe, de acordo com o valor das Cotas da Classe Incorporadora, conforme estipulado no instrumento que aprovar a referida emissão de cotas;
- (c) Fica aprovado que, a partir da Data da Cisão, a Classe Incorporadora sucederá todos os direitos e obrigações da Parcela Cindida; e
- (d) Fica a Administradora autorizada a levantar, na Data da Cisão, demonstrações contábeis da Classe, as quais darão suporte à realização da Cisão ora deliberada. As demonstrações contábeis deverão ser auditadas, em conformidade com o art. 120, da Parte Geral, da Resolução CVM 175.
- (e) Considerando a alienação do único ativo integrante da carteira da Classe e consequente Liquidação da Classe, conforme abaixo definida, a Cisão tem como propósito exclusivo viabilizar a continuidade da estratégia individual de alocação do Cotista que representa a Parcela Cindida, conforme indicado no Anexo II, a partir da transferência dos recursos recebidos pelo Cotista em decorrência da Alienação do Imóvel para a Classe Incorporadora.

Fica estabelecido que a aprovação da Alienação do Imóvel, nos termos da matéria constante do 1 acima, visto ser o Imóvel o único ativo detido pela Classe, acarretará a liquidação da Classe, por meio do resgate das Cotas da Classe com entrega de financeiro aos Cotistas e, por consequência, a liquidação do Fundo, de acordo com seguintes premissas (“Liquidação”):

- (a) A data base para o cálculo da cota será informada por Ato de Administrador no momento oportuno, assim como a data de efetivação para a Liquidação;
- (b) Emissão pelo auditor independente de parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva

liquidação da Classe, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas, e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não, de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados;

- (c) Serão pagas as despesas e encargos que sejam devidos pela Classe até a data de liquidação, vencidas e vincendas, sendo que os valores relativos às despesas que não puderem ser antecipadas serão mantidos provisionados até a data de seu respectivo pagamento; e
- (d) Após a entrega dos valores, a Administradora deverá dar baixa do registro da Classe junto à CVM e à Receita Federal (baixa do CNPJ) extinguindo assim a Classe e, conseqüentemente, o Fundo para todos os fins de direito.

Fica a Administradora, na qualidade de representante legal da Classe, autorizada a realizar todas as atividades necessárias à implementação das deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.

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.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria constante do item 1 da Consulta Formal apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que respondam à presente Consulta Formal.

A matéria constante do item 2 da Consulta Formal apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que respondam à presente Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe.

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 28 de janeiro 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 [Empresa] 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.

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.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

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

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

Em resposta à Consulta Formal enviada em 12 de janeiro de 2026 aos Cotistas do **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº [Empresa] ("Classe"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Deliberar sobre a autorização para que a Administradora e o Gestor da Classe prossigam com os trâmites necessários para a alienação do único imóvel integrante da carteira da Classe, qual seja, o Centro Empresarial Água Branca, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, registrado sob a matrícula nº 113.643, 113.644, 113.645, 113.646, 113.647, 113.648, 113.649, 113.650, 113.651, 113.652, 113.653, 113.654, 113.655, 113.656, 113.657, 113.658, 113.659, 113.660, 113.661, 113.662, 113.663, 113.664, 113.665, 113.666, 113.667, 113.668, 113.669, 113.670, 113.671, 113.672, 113.673, 113.674, 113.675, 113.676, 113.677, 113.678, 113.679, 113.680, 113.681, 113.682, 113.683, 113.684, 113.685, 113.686, 113.687, 113.688, 113.689, 113.690, 113.691, 113.692 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 161.149.140,00 (cento e sessenta e um milhões cento e quarenta e nove mil cento e quarenta reais) ("Preço de Alienação"), valor inferior ao previsto no último laudo de avaliação do imóvel, publicado pela Cushman & Wakefield, em 31 de dezembro de 2024 ("Laudo de Avaliação"), qual seja, R\$ 260.251.827,00 (duzentos e sessenta milhões duzentos e cinquenta e um mil oitocentos e vinte e sete reais), a ser pago da seguinte forma: que deverá ser pago à vista ao Vendedor na data de fechamento da Transação, em termos a serem oportunamente detalhados nos Documentos Definitivos e nos termos da proposta apresentada à Classe, constante do Anexo I à presente Consulta Formal ("Proposta" e "Alienação", respectivamente).

- ☐ **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.

2. Desde que aprovada a matéria constante do item 1 acima e sujeita à aprovação do Administrador, deliberar sobre a realização da **cisão por passivo** da Classe, com base em data de fechamento a ser informada no momento de divulgação do Termo de Apuração da presente Consulta Formal ("Data da Cisão"), com versão da parcela cindida para classe de fundo de investimento em fase de constituição ("Classe

Incorporadora” e “Cisão”, respectivamente), também administrada pela Administradora e gerida pelo Gestor, observado que:

- (a) A parcela do patrimônio da Classe a ser vertida para a Classe Incorporadora corresponderá a 100% (cem por cento) das Cotas detidas pela relação de Cotista(s) indicada no Anexo II à presente Consulta Formal (“Parcela Cindida”), a qual será devidamente arquivada na sede da Administradora;
- (b) A incorporação da Parcela Cindida pela Classe Incorporadora está condicionada à aprovação pela administradora da Classe Incorporadora. Com a incorporação da Parcela Cindida pela Classe Incorporadora, a administradora emitirá cotas da Classe Incorporadora, a serem distribuídas em sua totalidade aos cotistas da Parcela Cindida, na proporção da participação de cada um dos Cotistas na Classe, de acordo com o valor das Cotas da Classe Incorporadora, conforme estipulado no instrumento que aprovar a referida emissão de cotas;
- (c) Fica aprovado que, a partir da Data da Cisão, a Classe Incorporadora sucederá todos os direitos e obrigações da Parcela Cindida; e
- (d) Fica a Administradora autorizada a levantar, na Data da Cisão, demonstrações contábeis da Classe, as quais darão suporte à realização da Cisão ora deliberada. As demonstrações contábeis deverão ser auditadas, em conformidade com o art. 120, da Parte Geral, da Resolução CVM 175.
- (e) Considerando a alienação do único ativo integrante da carteira da Classe e consequente Liquidação da Classe, conforme abaixo definida, a Cisão tem como propósito exclusivo viabilizar a continuidade da estratégia individual de alocação do Cotista que representa a Parcela Cindida, conforme indicado no Anexo II, a partir da transferência dos recursos recebidos pelo Cotista em decorrência da Alienação do Imóvel para a Classe Incorporadora.

- [] **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.

Fica estabelecido que a aprovação da Alienação do Imóvel, nos termos da matéria constante do 1 acima, visto ser o Imóvel o único ativo detido pela Classe, acarretará a liquidação da Classe, por meio do resgate das Cotas da Classe com entrega de financeiro aos Cotistas e, por consequência, a liquidação do Fundo, de acordo com seguintes premissas (“Liquidação”):

- (a) A data base para o cálculo da cota será informada por Ato de Administrador no momento oportuno, assim como a data de efetivação para a Liquidação;
- (b) Emissão pelo auditor independente de parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas, e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não, de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados;
- (c) Serão pagas as despesas e encargos que sejam devidos pela Classe até a data de liquidação, vencidas e vincendas, sendo que os valores relativos às despesas que não puderem ser antecipadas serão mantidos provisionados até a data de seu respectivo pagamento; e
- (d) Após a entrega dos valores, a Administradora deverá dar baixa do registro da Classe junto à CVM e à Receita Federal (baixa do CNPJ) extinguindo assim a Classe e, conseqüentemente, o Fundo para todos os fins de direito.

Fica a Administradora, na qualidade de representante legal da Classe, autorizada a realizar todas as atividades necessárias à implementação das deliberações aprovadas na presente Consulta Formal.

_____, ____ de _____ de 2026.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

ANEXO I

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL ENVIADO PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA EM 12 DE JANEIRO DE 2026

Características da Proposta:

Imóvel: Centro Empresarial Água Branca, localizado na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1500, Água Branca, São Paulo - SP, 01156-001;

Matrículas: 113.643, 113.644, 113.645, 113.646, 113.647, 113.648, 113.649, 113.650, 113.651, 113.652, 113.653, 113.654, 113.655, 113.656, 113.657, 113.658, 113.659, 113.660, 113.661, 113.662, 113.663, 113.664, 113.665, 113.666, 113.667, 113.668, 113.669, 113.670, 113.671, 113.672, 113.673, 113.674, 113.675, 113.676, 113.677, 113.678, 113.679, 113.680, 113.681, 113.682, 113.683, 113.684, 113.685, 113.686, 113.687, 113.688, 113.689, 113.690, 113.691, 113.692 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo;

Preço indicativo de aquisição: R\$ 161.149.140,00 (cento e sessenta e um milhões, cento e quarenta e nove mil e cento e quarenta reais);

Forma de pagamento: À vista, na data de fechamento da transação;

Condições Precedentes: Usuais para o modelo de operação: Due Dilligence jurídica, financeira e técnica; negociação dos documentos definitivos, aprovação da consulta formal entre outras; e

Proponente: fundo de investimento imobiliário gerido por SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 65.913.436/0001 17, com sede à Avenida Paulista, nº 2.100, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01310-930.

ANEXO II

**PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL ENVIADO PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS DA
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PROJETO ÁGUA BRANCA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA EM 12 DE JANEIRO DE 2026**

Relação de Cotistas a ter 100% (cem por cento) de suas Cotas vertida para a Classe Incorporadora ("Parcela Cindida"):

TIPO DE COTISTA	QUANTIDADE DE COTAS
FUNDO DE INVESTIMENTO	79.682