ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA

CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

PATRIA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 63.225.091/0001-83

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0Q2MCTF002
CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS NA B3: 6403425UN1

Tipo ANBIMA: Papel Fundos Gestão Definida
Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/335** em 03 de novembro de 2025*

*concedido pela CVM por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco.

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **PATRIA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 63.225.091/0001-83 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco I, salão 501, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora da Classe ("Administradora") e de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") e a **PATRIA VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, 803, 9º andar, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.874, de 09 de março de 2013 ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, as "Ofertantes"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de cotas da subclasse A ("Cotas", "Subclasse A" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Emissão"), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de

R$ 100.000.000,00*

(cem milhões de reais)

("Montante Total da Oferta").

As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, e, portanto, não foi e não será submetida à análise prévia da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Instrumento Particular de Constituição do Patria Oportunidades Imobiliárias Feeder Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 13 de outubro de 2025 ("Ato de Aprovação da Oferta").

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático.

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do "*Código de Ofertas Públicas*", e dos artigos 15 e 16 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", ambos em vigor, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista[(1)]
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	03/11/2025
2	1ª Data de Subscrição da Oferta	04/11/2025
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	02/05/2026

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.*

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora**

  https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "Patria Oportunidades Imobiliárias Feeder Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada);

- **Coordenador Líder**

  www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública em seguida clicar em "Patria Oportunidades Imobiliárias Feeder Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora**

  https://realestate.patria.com/ (neste website clicar em "Patria Oportunidades Imobiliárias Feeder Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, clicar na opção desejada);

- **CVM**

  https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", buscar por "Patria Oportunidades Imobiliárias Feeder Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, clicar na opção desejada); e

- **Fundos.NET, administrado pela B3**

  https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Patria Oportunidades Imobiliárias Feeder Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é de 03 de novembro de 2025.

GESTORA

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA