

BM BRSCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 14.376.247/0001-11

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 (“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 **BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09 (“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 as seguintes matérias constantes das ordens do dia:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A presente Consulta Formal é convocada em atendimento à solicitação formulada pelo **Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.678.443/0001-89 (“Op Imob”), cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do Fundo que, tomando conhecimento acerca de proposta¹ de aquisição apresentada pelo **Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“Pátria Escritórios”) pela totalidade das unidades autônomas detidas pelo Fundo na Torre Rio Sul, situada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo (“Imóvel”), pelo valor de R\$107.483.000,00 (cento e sete milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais), a serem pagos em duas parcelas, sendo admitido, inclusive, a possibilidade de pagamento de parte do preço mediante compensação total ou parcial dos valores devidos pelo Pátria Escritório com as obrigações de integralização a serem assumidas pelo Fundo na 10ª (décima) emissão de cotas² do Pátria Escritórios (“10ª Emissão de Cotas”), conforme detalhamento abaixo:

¹ Conforme consta do Anexo A.

² A 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios, conforme informado pelo Pátria Escritórios, será destinada exclusivamente a investidores profissionais, sendo certo que as Cotas serão emitidas por valor equivalente ao respectivo valor patrimonial do Pátria Escritórios apurado à época, com a finalidade de captação de recursos para o pagamento da Primeira Parcela, ficando desde já estabelecido que os termos e condições específicos da 10ª Emissão de Cotas serão oportunamente definidos pelo Pátria Escritórios.

Valor Indicativo de Aquisição R\$107.483.000,00	Forma de Pagamento
Primeira Parcela: R\$75.238.100,00	O Pátria Escritórios poderá optar pelas seguintes modalidades de pagamento da primeira parcela: (a) <u>Pagamento Integral em Moeda Corrente</u>: Se, ao final da captação da 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios, houver recursos em volume suficiente para pagamento da Primeira Parcela, considerando as demais necessidades de caixa do Pátria Escritórios, a Primeira Parcela será paga em moeda corrente nacional. (b) <u>Pagamento Híbrido</u>: Caso, o resultado da captação da 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios não for suficiente para o pagamento integral da Primeira Parcela, conforme indicado acima, o pagamento da Primeira Parcela ocorrerá da seguinte forma: (i) o valor equivalente a R\$42.993.234,96 (quarenta e dois milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e trinta e quatro reais e noventa e seis centavos) será repassado mediante a emissão de 293.189 (duzentas e noventa e três mil, cento e oitenta e nove) cotas do Pátria Escritórios, a serem subscritas no contexto da 10ª Emissão de Cotas e integralizadas com os créditos provenientes da alienação do Imóvel e (ii) o valor remanescente, equivalente a R\$32.244.865,04 (trinta e dois milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e quatro centavos), em moeda corrente nacional.
Segunda Parcela: R\$32.244.900,00	Será repassado em moeda corrente nacional, corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a data de aprovação da proposta pelos Cotistas até a data de seu efetivo pagamento, com vencimento previsto para realizar em 180 (cento e oitenta) dias contado da Data de Fechamento (definido no Anexo A).

Para referência, o último laudo de avaliação do Imóvel (data base Dez/25) indicava a sua precificação em R\$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões e quatrocentos e oitenta e três mil reais).

Ato contínuo ao recebimento da solicitação, a Administradora franqueou acesso aos seus termos à **Argúcia Capital Gestão de Recursos Ltda.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), para que realizasse

eventuais considerações a respeito. A Gestora, na forma do comunicado que consta do Anexo D, destaca que a proposta apresentada pelo Pátria Escritórios pode estar abaixo do valor do Imóvel, de modo que, propõe a inclusão em pauta da realização de um processo competitivo para venda.

Portanto, para além das pautas propostas pelo Op Imob, a presente consulta formal também contempla a inclusão de pautas sugeridas pela Gestora. Dessa forma, a presente Consulta Formal submete aos Cotistas duas alternativas concorrentes e excludentes para a venda do Imóvel: a proposta de aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios e o processo competitivo de venda proposto pela Gestora.

ORDEM DO DIA

1. Venda do Imóvel. Deliberar, entre as alternativas concorrentes e excludentes indicadas abaixo, sobre a venda do Imóvel. As Alternativas A e B não podem ser aprovadas cumulativamente, devendo o Cotista assinalar uma única delas, ou nenhuma.

Alternativa A Venda do Imóvel ao Pátria Escritórios. Aprovar a Venda do Imóvel, nos termos da proposta apresentada pelo Pátria Escritórios, incluindo, sem limitação, o preço, a forma e as condições de pagamento (em moeda corrente nacional e/ou, em parte, mediante a compensação de parcela do preço com as obrigações de integralização assumidas pelo Fundo na subscrição de cotas da 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios, observados os termos e condições previstos nos documentos da referida emissão), as condições precedentes, as garantias e as demais disposições ali previstas. Para fins de clareza, a aprovação da presente pauta implica a aceitação dos cotistas das bases de precificação apresentadas pelo Pátria Escritórios, inclusive em relação ao movimento de entrega de ativos (integralização no âmbito da 10ª Emissão de Cotas), para todos os fins.

1.1. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS RECURSOS RECEBIDOS. Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, aprovar, nos termos do item 12.1(o) do Anexo I ao Regulamento, a amortização extraordinária de cotas do Fundo, a ser realizada, após cada recebimento, no menor prazo operacionalmente viável, de acordo com os procedimentos operacionais do Administrador, considerada a necessidade de apuração do preço médio de aquisição das cotas pelos cotistas e os trâmites aplicáveis perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, abrangendo: (a) a totalidade do caixa recebido pelo Fundo em decorrência da Venda do Imóvel; e (b) a totalidade dos rendimentos, amortizações e demais valores que venham a ser recebidos pelo Fundo, enquanto detiver as cotas de emissão do Pátria Escritórios eventualmente subscritas no âmbito da Venda do Imóvel, em razão de tais cotas ou recibos; ficando o Administrador, desde já, autorizado a realizar todas as referidas amortizações independentemente da realização de novas assembleias de cotistas;

1.2. PARÂMETROS PARA A NEGOCIAÇÃO DAS COTAS. Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, autorizar o Gestor a negociar, em mercado secundário, as cotas de emissão do Pátria Escritórios (Código B3: HGRE11) recebidas pelo Fundo no âmbito da Transação, bem como os respectivos recibos de subscrição, exclusivamente com observância, cumulativa, dos seguintes parâmetros: (a) as alienações somente poderão ser realizadas a preço unitário superior ao valor patrimonial da cota do Pátria Escritórios, considerado, para esse fim, o último valor patrimonial por cota

divulgado pelo administrador do Pátria Escritórios anteriormente à data de cada negociação; e (b) o volume financeiro alienado em cada pregão não poderá exceder 20% (vinte por cento) do volume financeiro médio diário negociado (average daily trading volume – ADTV) das cotas do Pátria Escritórios na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, apurado com base nos 20 (vinte) pregões imediatamente anteriores à data de cada negociação; ficando vedada qualquer negociação, alienação, cessão, transferência ou disposição, no todo ou em parte, das referidas cotas ou recibos em desacordo com os parâmetros acima, salvo mediante prévia e expressa deliberação de assembleia especial de cotistas do Fundo especificamente convocada para esse fim. A autorização ora conferida limita-se à alienação em mercado secundário, nos termos acima, sendo vedado ao Gestor e ao Administrador praticar qualquer outro ato relativo às referidas cotas ou recibos, incluindo, sem limitação, onerar, gravar, empenhar, alienar fiduciariamente ou de qualquer forma constituir garantia sobre tais ativos, bem como celebrar operações de empréstimo, aluguel, derivativos ou quaisquer outros negócios que os tenham por objeto ou referência, salvo mediante prévia e expressa deliberação de assembleia especial de cotistas do Fundo.

- 1.3. **ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO PARA PERMITIR A TITULARIDADE DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.** Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, notadamente das disposições relativas ao objeto e à política de investimento do Fundo constantes do Anexo I ao Regulamento, para prever expressamente que o Fundo poderá deter cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como os respectivos recibos de subscrição, ficando o Administrador autorizado a praticar todos os atos necessários à formalização, ao registro e à divulgação da referida alteração, independentemente da realização de novas assembleias de cotistas, em prazo que assegure sua plena eficácia anteriormente à consumação da Transação. Fica consignado que a titularidade de tais ativos pelo Fundo terá caráter transitório, observados os parâmetros de alienação previstos no item (1.2.) acima e a destinação dos recursos prevista no item (1.1.) acima, não implicando a alteração ora aprovada qualquer autorização para que o Fundo passe a adquirir cotas de fundos de investimento imobiliário em operações distintas da Transação;

O Administrador esclarece aos cotistas que atualmente as cotas do Pátria Escritórios são negociadas a um patamar de aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao valor patrimonial (conforme informações públicas verificadas na presente data). Nesse sentido, a Administradora esclarece que a pauta em questão poderá limitar o acesso à liquidez pelo Fundo.

Ainda, o Administrador registra que o Comitê de Investimentos do Fundo analisou a proposta de aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios e recusou a proposta por unanimidade, recomendando a negociação da proposta pela Gestora, na forma do Anexo C.

Alternativa B Processo Competitivo de Venda. Autorizar a outorga de poderes à Gestora para conduzir um processo estruturado de venda, podendo, para tanto, engajar (às expensas do Fundo) um consultor imobiliário independente, com atuação nacional, de modo a contribuir com a prospecção de eventuais

interessados em apresentar uma proposta de aquisição do Imóvel. O Processo Competitivo de Venda terá prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, contados da data de aprovação da matéria, sendo que, ao final do referido prazo, o Gestor apresentará um relatório ao Comitê de Investimentos do Fundo que deliberará pela melhor proposta e, após, a submeterá para aprovação da Assembleia de Cotistas.

2. **CUSTOS DA AGE.** Deliberar que todos os custos e despesas operacionais relacionados à convocação, à realização e à formalização da AGE ora requerida serão arcados pelo Fundo, na forma da ressalva prevista na parte final do item 12.4 do Anexo I ao Regulamento.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal acerca das deliberações descritas acima, por entender que as matérias ora propostas envolvem alterações de natureza estrutural e patrimonial relevante para o Fundo e entende que o tema deve ser deliberado pelos Cotistas no seu melhor interesse.

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,

17 de setembro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
Administradora do **BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
RESPONSABILIDADE LIMITADA