COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20050-901 – Brasil - Tel.: (21) 3554-8686
Rua Teixeira da Silva, nº 217, 8º e 9º andares - Paraíso - São Paulo/SP - CEP: 04002-905
SCN Q.02 – Bl. A – Ed. Corporate Financial Center, S.404/4º Andar, Brasília/DF – CEP: 70712-900 – Brasil -Tel.: (61) 3327-2030/2031
www.cvm.gov.br

Ofício nº 220/2026/CVM/SSE/GSEC-1

São Paulo, na data da assinatura.

Ao Senhor Diretor,
RAFAEL PICCININI DA SILVA
CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A - Gestora
e-mails: financeiro@capitaniainvestimentos.com.br; invest@capitaniainvestimentos.com.br

e

Ao Senhor Diretor,
LIZANDRO SOMMER ARNONI
Responsável pelo OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. - Administradora
e-mails:
fabricio.almeida@xpi.com.br; lucas.rabechini@xpi.com.br; lizandro.arnoni@xpi.com.br; oficioregulatorio@xpi.com.br; juridico.regulatorio@xpi.

Assunto: **Oportunidades Imobiliárias I – Fundo de Investimento Imobiliário - INTIMAÇÃO - Processo 19957.015110/2026-42**

Prezados,

1. Referimo-nos à consulta encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") acerca de Proposta de Aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo Pátria" ou "HGRE11"), inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29, tendo por objeto a totalidade dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do BM Brascan Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("BMLC11" ou "Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11.

2. É informado que a Proposta de Aquisição encaminhada ao administrador do BMLC11 pelo Banco Genial S.A. ("Banco Genial") tem por objeto a compra da totalidade dos imóveis integrantes do patrimônio do BMLC11 pelo preço de R$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões, quatrocentos e oitenta e três mil reais), a ser pago mediante: (i) até 40% (quarenta por cento) do preço, em cotas a serem emitidas no âmbito da 10ª (décima) emissão do Fundo Pátria/HGRE11; (ii) 30% (trinta por cento) em dinheiro, à vista, no fechamento da operação; e (iii) 30% (trinta por cento) a prazo, em até 6 (seis) meses, corrigido pelo IPCA.

3. Conforme consta na documentação recebida, a Proposta de Aquisição foi encaminhada em 04.08.2026, por comunicação eletrônica, pelo Pátria Investimentos Ltda. ("Pátria Investimentos"), na qualidade de gestor do Fundo Pátria, à Capitânia Alternatives S.A. ("Capitânia"), na qualidade de gestora do Fundo Oportunidades Imobiliárias I – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, cotista do BMLC11, antes de qualquer divulgação dessa informação ao mercado.

4. Diante do exposto, e considerando que o Fundo Capitânia possui posição de cotas relevante no BMLC11, solicitamos os seguintes esclarecimentos, a serem respondidos pela Capitânia Alternatives S.A. e por XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A., respectivamente na qualidade de gestora e de administradora do Fundo Oportunidades Imobiliárias I – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e outros fundos cotistas do BMLC11, se aplicável, cada um no que lhe for pertinente e na esfera de sua respectiva atuação, acompanhados da documentação comprobatória:

a) Considerando que o Comitê de Investimentos do BMLC11 deliberou pela rejeição da Proposta de Aquisição, esclarecer, de forma detalhada, as razões pelas quais a Capitânia decidiu solicitar a convocação de assembleia geral para deliberar sobre a referida proposta, informando, em especial: (i) quais aspectos da análise do Comitê de Investimentos foram avaliados de forma diversa pela Capitânia; e (ii) se foi realizada análise de valor econômico dos imóveis, com comparação a avaliações independentes, análise do valor presente das parcelas a prazo, e avaliação das cotas do Fundo Pátria/HGRE11 a serem recebidas como parte do preço.

b) Considerando que até 40% (quarenta por cento) do preço de aquisição dos Imóveis poderá ser pago em cotas do Fundo Pátria/HGRE11, subscritas ao valor patrimonial, e que, conforme publicado pela Administradora do BMLC11 na Consulta Formal divulgada via Fundos.Net em 17.09.2026, essas cotas são atualmente negociadas em bolsa a um patamar de aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao respectivo valor patrimonial, esclarecer por que a Capitânia entendeu adequado requerer a convocação de assembleia de cotistas para deliberação da Proposta de Aquisição nesses termos.

c) Considerando a Restrição à Negociação das Cotas prevista na proposta de aquisição, que prevê que as cotas a serem recebidas do Fundo Pátria/HGRE11 somente poderão ser alienadas por valor superior ao valor patrimonial, e considerando que atualmente essas cotas estão avaliadas, a valor de mercado, em patamar aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao valor patrimonial, esclarecer se a Capitânia avaliou que essa restrição pode, na prática, impedir o Fundo de vender essas cotas por tempo indeterminado, e se essa avaliação é compatível com o dever de votar no interesse da classe de cotas, nos termos do art. 18 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e com os deveres de exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o fundo/classe e de atuar com lealdade em relação aos interesses dos cotistas, do fundo e de suas classes, no papel de gestora de fundos cotistas, nos termos do art. 106, inciso I, da Parte Geral da mesma Resolução.

d) Esclarecer por que a Capitânia entendeu adequado requerer a submissão da Proposta de Aquisição à assembleia geral sem que fosse concedido ao Gestor do BMLC11 prazo para negociá-la ou para buscar propostas concorrentes.

e) Esclarecer as razões pelas quais a Proposta de Aquisição, considerados o preço, a forma de pagamento e o prazo está sendo considerada, pela Capitânia, adequada tanto aos interesses da classe de cotas do BMLC11 quanto aos interesses dos fundos por ela geridos que nele investem.

f) Informar se há conflito de interesses da Capitânia, de seus administradores ou de fundos por ela geridos em relação à Proposta de Aquisição, inclusive considerando sua condição de gestora de cotista relevante do BMLC11 e eventual relação com o Fundo Pátria/HGRE11, o Pátria Investimentos Ltda. ou o Banco Genial S.A.

g) Informar se a Capitânia, os fundos por ela geridos ou veículos a eles relacionados possuem, direta ou indiretamente, cotas ou outro interesse econômico no Fundo Pátria/HGRE11, no Pátria Investimentos, em fundos por ele geridos, ou no Banco Genial, ou, inversamente, se estes possuem participação em fundos geridos pela Capitânia, identificando os respectivos veículos, a natureza e o montante das participações e as datas relevantes.

h) Esclarecer se, além do e-mail de 04.08.2026 pelo qual o Pátria encaminhou a Proposta de Aquisição diretamente à Capitânia, houve qualquer outra comunicação, reunião ou troca de informações entre a Capitânia ou o Fundo Capitânia e o Pátria Investimentos, o Fundo Pátria/HGRE11, o Banco Genial, ou terceiros, acerca da operação ou de eventual pedido de convocação de assembleia e se, em algum desses contatos, houve solicitação ou manifestação de apoio, anuência, indicação de voto ou qualquer outro posicionamento da Capitânia sobre a operação. Encaminhar os registros correspondentes.

5. A manifestação e os esclarecimentos prestados pela Administradora e pela Gestora devem ser enviados até **25/09/2026**: (i) por meio do sistema Fundos.Net, categoria: Comunicado ao Mercado, incluindo a transcrição deste ofício; e (ii) via protocolo digital, à GSEC-1, informando o número do processo que se encontra no assunto. Informamos que a manifestação enviada por apenas um dos meios acima, ou por canais distintos dos indicados, não será considerada para fins de cumprimento desta intimação.

6. Cientificamos, para os devidos fins de direito, que caberá à Superintendência de Securitização e Agronegócio - SSE, no uso de suas atribuições legais e, com fundamento no inciso II, do artigo 9º, da Lei 6.385/76, e no artigo 7º, combinado com o artigo 8º, da Resolução CVM Nº 47/2021, aplicar multa cominatória diária, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo de outras sanções administrativas, a cada dia de não cumprimento das exigências contidas neste ofício.

7. Caso necessário, esclarecimentos a respeito deste Ofício poderão ser solicitados pelo e-mail: gsec-1@cvm.gov.br.

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente por **Cynthia Bariao da Fonseca Braga**, **Gerente**, em 18/09/2026, às 16:23, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **Aline Batista de Souza Mendes**, **Inspetor Federal do Mercado de Capitais**, em 18/09/2026, às 16:32, com fundamento no art. 6º do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, informando o código verificador **2829231** e o código CRC **AC77DD6C**.
*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **2829231** and the "Código CRC" **AC77DD6C**.*

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

À

Comissão de Valores Mobiliários
Superintendência de Securitização e Agronegócio (SSE)
Gerência de Supervisão de Securitização 1 – GSEC-1
gsec-1@cvm.gov.br

Ref.: Ofício nº 220/2026/CVM/SSE/GSEC-1 - Processo 19957.015110/2026-42

CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A, sociedade anônima inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.475.648/0001-00 ("Capitânia"), com endereço na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.485, Torre Norte, 3º andar, 01452-002, São Paulo-SP, na qualidade de gestora do **OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.678.443/0001-89 ("Op. Imob. FII"), vem, em atenção ao Ofício nº 220/2026/CVM/SSE/GSEC-1 ("Ofício"), prestar os esclarecimentos abaixo.

I. O OFÍCIO 220/2026/CVM/SSE/GSEC-1

1. A Capitânia recebeu o Ofício, expedido no âmbito do Processo nº 19957.015110/2026-42, referente à consulta encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários acerca da proposta de aquisição ("Proposta") apresentada pelo Pátria Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("HGRE11" ou "Fundo Pátria"), para a compra da totalidade dos ativos imobiliários do BM Brascan Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 ("BMLC11" ou "Fundo"), do qual o Op. Imob. FII é cotista.

2. O Op. Imob. FII, administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP"), é titular de aproximadamente 29% das cotas emitidas pelo Fundo. A administração do Fundo cabe ao

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG" ou "Administrador") e a sua gestão à Argucia Capital Gestão de Recursos Ltda. ("Argucia" ou "Gestora"). A Capitânia não presta qualquer serviço ao Fundo. Sua atuação nesse contexto restringe-se à gestão de cotista, com os direitos que o Regulamento e a regulamentação atribuem a essa condição.

3. A Capitânia não teve acesso à consulta ou aos documentos que a instruíram, e presta os esclarecimentos a seguir com base nos elementos de que dispõe e considerando os limites da sua atuação enquanto gestora do Op. Imob. FII.

4. A Capitânia esclarece, inicialmente, que a decisão de requerer a convocação da assembleia de cotistas e a definição do sentido do voto inserem-se na esfera de atuação da Capitânia, a quem compete, na qualidade de gestora, a gestão da carteira do Op. Imob. FII e o exercício do direito de voto nos ativos investidos. A XP, na qualidade de administradora, não participou dessas decisões e apresentará manifestação própria nos termos do Ofício.

5. Para fins de atendimento ao disposto no item 5 do Ofício, segue a sua transcrição integral:

> *"Prezados,*
> *1. Referimo-nos à consulta encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") acerca de Proposta de Aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo Pátria" ou "HGRE11"), inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29, tendo por objeto a totalidade dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do BM Brascan Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("BMLC11" ou "Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11.*
> *2. É informado que a Proposta de Aquisição encaminhada ao administrador do BMLC11 pelo Banco Genial S.A. ("Banco Genial") tem por objeto a compra da totalidade dos imóveis integrantes do patrimônio do BMLC11 pelo preço de R$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões, quatrocentos e oitenta e três mil reais), a ser pago mediante: (i) até 40% (quarenta por cento) do preço, em cotas a serem emitidas no âmbito da 10ª (décima) emissão do Fundo Pátria/HGRE11; (ii) 30% (trinta por cento) em dinheiro, à vista, no fechamento da operação; e (iii) 30% (trinta por cento) a prazo, em até 6 (seis) meses, corrigido pelo IPCA.*
> *3. Conforme consta na documentação recebida, a Proposta de Aquisição foi encaminhada em 04.08.2026, por comunicação eletrônica, pelo Pátria Investimentos Ltda. ("Pátria Investimentos"), na qualidade de gestor do Fundo Pátria, à Capitânia Alternatives S.A. ("Capitânia"), na qualidade de gestora do Fundo Oportunidades Imobiliárias I – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, cotista do BMLC11, antes de qualquer divulgação dessa informação ao mercado.*
> *4. Diante do exposto, e considerando que o Fundo Capitânia possui posição de cotas relevante no BMLC11, solicitamos os seguintes esclarecimentos, a serem respondidos pela Capitânia Alternatives S.A. e por XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A., respectivamente na qualidade de*

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

gestora e de administradora do Fundo Oportunidades Imobiliárias I – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e outros fundos cotistas do BMLC11, se aplicável, cada um no que lhe for pertinente e na esfera de sua respectiva atuação, acompanhados da documentação comprobatória:

a) Considerando que o Comitê de Investimentos do BMLC11 deliberou pela rejeição da Proposta de Aquisição, esclarecer, de forma detalhada, as razões pelas quais a Capitânia decidiu solicitar a convocação de assembleia geral para deliberar sobre a referida proposta, informando, em especial: (i) quais aspectos da análise do Comitê de Investimentos foram avaliados de forma diversa pela Capitânia; e (ii) se foi realizada análise de valor econômico dos imóveis, com comparação a avaliações independentes, análise do valor presente das parcelas a prazo, e avaliação das cotas do Fundo Pátria/HGRE11 a serem recebidas como parte do preço.

b)Considerando que até 40% (quarenta por cento) do preço de aquisição dos Imóveis poderá ser pago em cotas do Fundo Pátria/HGRE11, subscritas ao valor patrimonial, e que, conforme publicado pela Administradora do BMLC11 na Consulta Formal divulgada via Fundos.Net em 17.09.2026, essas cotas são atualmente negociadas em bolsa a um patamar de aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao respectivo valor patrimonial, esclarecer por que a Capitânia entendeu adequado requerer a convocação de assembleia de cotistas para deliberação da Proposta de Aquisição nesses termos.

c) Considerando a Restrição à Negociação das Cotas prevista na proposta de aquisição, que prevê que as cotas a serem recebidas do Fundo Pátria/HGRE11 somente poderão ser alienadas por valor superior ao valor patrimonial, e considerando que atualmente essas cotas estão avaliadas, a valor de mercado, em patamar aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao valor patrimonial, esclarecer se a Capitânia avaliou que essa restrição pode, na prática, impedir o Fundo de vender essas cotas por tempo indeterminado, e se essa avaliação é compatível com o dever de votar no interesse da classe de cotas, nos termos do art. 18 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e com os deveres de exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o fundo/classe e de atuar com lealdade em relação aos interesses dos cotistas, do fundo e de suas classes, no papel de gestora de fundos cotistas, nos termos do art. 106, inciso I, da Parte Geral da mesma Resolução.

d)Esclarecer por que a Capitânia entendeu adequado requerer a submissão da Proposta de Aquisição à assembleia geral sem que fosse concedido ao Gestor do BMLC11 prazo para negociá-la ou para buscar propostas concorrentes.

e) Esclarecer as razões pelas quais a Proposta de Aquisição, considerados o preço, a forma de pagamento e o prazo está sendo considerada, pela Capitânia, adequada tanto aos interesses da classe de cotas do BMLC11 quanto aos interesses dos fundos por ela geridos que nele investem.

f) Informar se há conflito de interesses da Capitânia, de seus administradores ou de fundos por ela geridos em relação à Proposta de Aquisição, inclusive considerando sua condição de gestora de cotista relevante do BMLC11 e eventual relação
com o Fundo Pátria/HGRE11, o Pátria Investimentos Ltda. ou o Banco Genial S.A.

g)Informar se a Capitânia, os fundos por ela geridos ou veículos a eles relacionados possuem, direta ou indiretamente, cotas ou outro interesse econômico no Fundo Pátria/HGRE11, no Pátria Investimentos, em fundos por ele geridos, ou no Banco Genial, ou, inversamente, se estes possuem participação em fundos geridos pela Capitânia, identificando os respectivos veículos, a natureza e o montante das participações e as datas relevantes.

h)Esclarecer se, além do e-mail de 04.08.2026 pelo qual o Pátria encaminhou a Proposta de Aquisição diretamente à Capitânia, houve qualquer outra comunicação, reunião ou troca de informações entre a Capitânia ou o Fundo Capitânia e o Pátria Investimentos, o Fundo Pátria/HGRE11, o Banco Genial, ou terceiros, acerca da operação ou de eventual pedido de convocação de assembleia e se, em algum desses contatos, houve solicitação ou manifestação de apoio, anuência, indicação de voto ou qualquer outro posicionamento da Capitânia sobre a operação. Encaminhar os registros correspondentes.

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

> *5. A manifestação e os esclarecimentos prestados pela Administradora e pela Gestora devem ser enviados até **25/09/2026**: (i) por meio do sistema Fundos.Net, categoria: Comunicado ao Mercado, incluindo a transcrição deste ofício; e (ii) via protocolo digital, à GSEC-1, informando o número do processo que se encontra no assunto. Informamos que a manifestação enviada por apenas um dos meios acima, ou por canais distintos dos indicados, não será considerada para fins de cumprimento desta intimação.*
> *6. Cientificamos, para os devidos fins de direito, que caberá à Superintendência de Securitização e Agronegócio - SSE, no uso de suas atribuições legais e, com fundamento no inciso II, do artigo 9º, da Lei 6.385/76, e no artigo 7º, combinado com o artigo 8º, da Resolução CVM Nº 47/2021, aplicar multa cominatória diária, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo de outras sanções administrativas, a cada dia de não cumprimento das exigências contidas neste ofício.*
> *7. Caso necessário, esclarecimentos a respeito deste Ofício poderão ser solicitados pelo e-mail: gsec-1@cvm.gov.br".*

6. Para a adequada compreensão, a Capitânia expõe **(i)** os fatos envolvendo a proposta de aquisição e o pedido de convocação da assembleia especial de cotistas do Fundo (item II) e **(ii)** as respostas aos questionamentos endereçados no Ofício (item III).

II. A PROPOSTA DE AQUISIÇÃO E A APRESENTAÇÃO DO PEDIDO DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS PELA CAPITÂNIA

7. Conforme comunicado na Carta do Gestor de 17.09.26, em 23.07.26 o Fundo Pátria apresentou ao Administrador do Fundo proposta para aquisição da totalidade das unidades autônomas detidas pelo Fundo no Edifício Torre Rio Sul, localizado na Rua Lauro Müller, nº 116, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel"), pelo preço nominal de R$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais). No dia seguinte, o Administrador encaminhou o documento à Gestora.

8. A Capitânia somente veio a tomar conhecimento da proposta em 04.08.26, quando o Pátria Investimentos Ltda. ("Pátria"), gestor do Fundo Pátria, encaminhou à Capitânia a versão revista do documento, datada de 03.08.26. Na ocasião, o Pátria esclareceu que identificou a posição relevante do Op. Imob. FII no Fundo por meio do informe trimestral do próprio Op. Imob. FII e que a Proposta havia sido encaminhada ao administrador do Fundo em 23.07.26 e que, até aquela data, não teria obtido retorno quanto à sua aceitação ou recusa.

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

9. A Proposta contemplava a aquisição, pelo Fundo Pátria, da totalidade das unidades autônomas detidas pelo Fundo no Imóvel, pelo preço de aquisição total de R$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais), a ser pago em duas parcelas, admitido o pagamento de parte do preço mediante a compensação, total ou parcial, dos valores devidos pelo Fundo Pátria ao Fundo a título de preço de aquisição do Imóvel com as obrigações de integralização assumidas pelo Fundo na subscrição de cotas da 10ª (décima) emissão do Fundo Pátria, nos demais termos e condições ali previstos.

10. Recebida a Proposta, antes de qualquer divulgação ao mercado, em 12.08.26 o Op. Imob. FII requereu ao Administrador a convocação de assembleia especial de cotistas ("AGE"), com fundamento no item 12.3 do Anexo I ao Regulamento do Fundo, para que os cotistas deliberassem sobre a Proposta. Na mesma data, o Administrador publicou Fato Relevante com o inteiro teor do pedido e da Proposta.

11. Entretanto, em 11.08.26, no dia anterior ao pedido de convocação da AGE pelo Op. Imob. FII, o Comitê de Investimentos do Fundo havia rejeitado a Proposta, com recomendação de que fosse negociada pela Gestora. A respectiva ata foi assinada em 28.08.26 e divulgada ao mercado pelo Administrador apenas em 17.09.26, como anexo da Consulta Formal. A Capitânia não tinha conhecimento dessa deliberação em 12.08.26, quando solicitou a convocação da AGE.

12. Em 09.09.26, após solicitação de esclarecimentos formulada pelo Administrador, o Fundo Pátria apresentou nova versão da Proposta, recebida pelo Administrador em 10.09.26, que substituiu integralmente a versão de 03.08.26, mantido o preço nominal.

13. Em 10.09.26, o Op. Imob. FII apresentou ao Administrador pedido complementar de convocação de AGE, com ordem do dia ampliada em relação ao pedido de 12.08.26. O Administrador divulgou o pedido complementar por Fato Relevante em 11.09.26.

14. Registra-se que o Fundo detém um único ativo imobiliário, e a Proposta tinha por objeto a totalidade das unidades que o compõem. Sua aprovação implicaria, portanto, a alienação integral do patrimônio imobiliário do Fundo. Recebida pelo Administrador em

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

23.07.26 e encaminhada à Gestora em 24.07.26, a Proposta não havia sido divulgada ao mercado até o pedido de convocação da AGE pelo Op. Imob. FII.

15. Em 17.09.26, o Administrador divulgou Consulta Formal submetendo aos cotistas duas alternativas concorrentes e excludentes para a venda do Imóvel. Pela Alternativa A, aprova-se a venda ao Fundo Pátria nos termos da Proposta. Pela Alternativa B, sugerida pela própria Gestora, outorgam-se poderes a ela para conduzir processo competitivo de venda, pelo prazo de até 90 dias prorrogáveis por mais 30, ao final do qual a Gestora apresentará um relatório ao Comitê de Investimentos do Fundo que deliberará pela melhor proposta e, após, a submeterá para aprovação da Assembleia de Cotistas. O prazo de resposta à Consulta Formal encerra-se em 02.10.26.

16. Em 18.09.26, **sem o conhecimento do Ofício e horas antes de recebê-lo**, a Capitânia comunicou por escrito ao Administrador e à Gestora que o Op. Imob. FII votaria pela Alternativa B (doc. 1). Na comunicação, solicitou também, em cumprimento ao seus deveres fiduciários, que todas as propostas eventualmente obtidas no processo competitivo sejam submetidas aos cotistas de forma comparável, com indicação de preço, parcela em dinheiro, parcelamento, origem dos recursos, condições precedentes e garantias, para que os cotistas possam comparar as alternativas e tomar a melhor decisão possível no momento em que a questão for submetida à deliberação dos cotistas.

III. RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTOS ENDEREÇADOS NO OFÍCIO

17. Esclarecidos os fatos envolvendo o recebimento da Proposta e o requerimento da convocação da AGE, a Capitânia destaca que é uma gestora de recursos com mais de 20 anos de atuação na gestão de fundos de investimentos, com forte presença no mercado de fundos imobiliários. Atua na gestão de investimentos de aproximadamente 1 milhão de investidores qualificados, não qualificados e profissionais, e tem sob sua gestão um patrimônio de cerca de R$ 20 bilhões.

18. A Capitânia participa ativamente das deliberações de cotistas nos fundos de investimento nos quais detém recursos investidos e possui reconhecido histórico ativo de

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

tomada de decisão no melhor interesse dos seus cotistas. Nesses 20 anos ela jamais foi condenada pelo Judiciário ou CVM por atos ilícitos, gestão fraudulenta, conduta negligente ou violação a deveres fiduciários. Sua reputação é ilibada e sua expertise amplamente reconhecida no mercado.

19. No que diz respeito ao recebimento da Proposta e convocação da AGE, a atuação da Capitânia orientou-se pelo interesse dos cotistas e pela busca da melhor rentabilização do Fundo. Recebida proposta relevante ainda não divulgada ao mercado, a Capitânia provocou a sua divulgação e a submissão da matéria ao órgão competente para decidi-la. Divulgadas as alternativas, manifestou voto pela realização do processo competitivo de venda, com a expectativa, consignada na comunicação de 18.09.26, de que a Gestora obtenha "uma proposta melhor do que a atual". Passa-se a seguir às respostas aos questionamentos indicados no Ofício.

a) Considerando que o Comitê de Investimentos do BMLC11 deliberou pela rejeição da Proposta de Aquisição, esclarecer, de forma detalhada, as razões pelas quais a Capitânia decidiu solicitar a convocação de assembleia geral para deliberar sobre a referida proposta, informando, em especial: (i) quais aspectos da análise do Comitê de Investimentos foram avaliados de forma diversa pela Capitânia; e (ii) se foi realizada análise de valor econômico dos imóveis, com comparação a avaliações independentes, análise do valor presente das parcelas a prazo, e avaliação das cotas do Fundo Pátria/HGRE11 a serem recebidas como parte do preço.

20. O envio da solicitação de convocação de AGE pela Capitânia se deu de forma legítima e no exercício regular de direito, conforme previsto no art. 13, §1º do Anexo Normativo III da Resolução CVM n. 175 e no item 12.3 do Anexo I ao Regulamento do Fundo. Tais disposições autorizam a convocação da assembleia de cotistas pelo cotista detentor de, no mínimo, 5% das cotas emitidas pelo Fundo, como é o caso do Op. Imob. FII. Além disso, o item 4.7 do Anexo I do Regulamento do Fundo estabelece que a alienação de ativos imobiliários e a destinação dos recursos dela decorrentes dependem de aprovação prévia dos cotistas.

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

21. Por isso, ao receber a Proposta e proceder com a solicitação de convocação de AGE, a Capitânia exerceu direito legítimo e provocou a manifestação do órgão a quem o Regulamento atribui a competência para decidir sobre a matéria. O pedido foi instruído com o inteiro teor da Proposta, até então não divulgada ao mercado, e o Administrador publicou Fato Relevante na mesma data, de modo que todos os cotistas do Fundo passaram a ter acesso à informação em igualdade de condições. Conforme a Carta do Gestor, a proposta estava em poder do Administrador desde 23.07.26 e da Gestora desde 24.07.26, e a sua divulgação ao mercado ocorreu apenas após a solicitação de convocação da AGE pela Capitânia, com a publicação do Fato Relevante de 12.08.26.

22. Havia também risco concreto de a Proposta caducar antes de qualquer deliberação. O item 16 da Proposta fixava prazo de validade de 60 dias. Pelos prazos estabelecidos no Regulamento, entre o pedido de convocação e a realização da assembleia decorreriam ao menos 45 dias, considerados o prazo de até 30 dias para que o Administrador convoque a AGE e a antecedência mínima de 15 dias (itens 12.4 e 12.2(b) do Anexo I ao Regulamento). Eventual inércia da Capitânia implicaria o risco de que a Proposta caducasse, sem que os cotistas tivessem a oportunidade de deliberar sobre o tema.

23. A circunstância de que o Comitê de Investimentos do Fundo deliberou pela rejeição da Proposta não prejudica a decisão tomada pela Capitânia de requerer a convocação de AGE. Em primeiro lugar, a Capitânia não tinha conhecimento daquela deliberação, que, embora tomada em 11.08.26, só foi divulgada ao mercado em 17.09.26, após o pedido de convocação apresentado pela Capitânia. Além disso, as deliberações do Comitê de Investimentos **não vinculam** a assembleia, que é soberana para decidir sobre a matéria. Conforme expressamente consignado no item 8.1 da ata de deliberação do Comitê de Investimentos, as deliberações ali constantes serão implementadas pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito de suas respectivas atribuições, "*sem substituir, limitar ou condicionar a competência da Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre as matérias que lhe são próprias*".

24. Ainda, a rejeição do Comitê de Investimentos recaiu sobre a Proposta nos exatos termos em que apresentada, e não sobre a conveniência da alienação do Imóvel. Os posicionamentos da Capitânia e do Comitê de Investimentos estão alinhados no que diz

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

respeito ao objetivo de viabilizar a melhor transação de venda possível, de modo a maximizar o valor do Fundo para os seus cotistas.

25. A submissão de propostas de alienação à deliberação dos cotistas corresponde à prática já adotada pelo próprio Fundo. As unidades que o Fundo detinha no Edifício Brascan Century Corporate, em São Paulo, foram alienadas em duas operações aprovadas em assembleias realizadas em novembro de 2022 e em maio de 2023.

26. O pedido de convocação da AGE foi precedido de análise econômica da Proposta. Dessa análise, resultou a conclusão de que a matéria deveria ser submetida aos cotistas, a quem o Regulamento atribuiu a competência para decisão sobre a alienação do Imóvel.

27. A Proposta foi apresentada no valor de R$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais), equivalente ao apurado no laudo de avaliação do Imóvel elaborado pela Cushman & Wakefield em dezembro de 2025.

28. Diante da estrutura de pagamento, com possibilidade de pagamento de parte do preço mediante a entrega de cotas do Fundo Pátria, a avaliação da Proposta exigiu a apuração do valor econômico da contraprestação. Para tanto, a análise da Capitânia considerou a marcação da parcela que seria paga mediante a entrega de cotas do Fundo Pátria a preços de mercado, em substituição ao valor patrimonial pelo qual as cotas seriam emitidas. O cálculo realizado pela Capitânia integra esta manifestação (doc. 2).

29. Considerada a cotação de fechamento das cotas do Fundo Pátria de R$ 116,27, de 10.08.26, a Capitânia estimou o valor econômico da contraprestação em aproximadamente R$ 98,6 milhões. Esse montante corresponde a R$ 32,24 milhões em moeda corrente no fechamento, R$ 34,1 milhões em cotas do Fundo Pátria marcadas a mercado e R$ 32,24 milhões devidos em 180 dias. O Comitê de Investimentos, em exercício análogo, apurou valor presente de R$ 97,4 milhões, considerada a mesma cotação de 10.08.26.

30. O valor econômico apurado de R$ 98,6 milhões, equivalente a R$ 16.900/m^2, foi comparado às referências disponíveis para o Imóvel: **(i)** o laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield em dezembro de 2025, que indicou R$ 107,48 milhões, equivalentes

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

a R$ 18.343/m^2; **(ii)** o preço por metro quadrado praticado em transação realizada no mesmo edifício em abril de 2023 que, corrigido pelo IPCA conforme apuração do Comitê de Investimentos, corresponde a R$ 17.668,60/m^2 ou R$ 103,5 milhões para a área objeto da Proposta; **(iii)** o valor implícito atribuído ao Imóvel pela cotação da cota do Fundo em bolsa, de R$ 99,1 milhões, igualmente apurado pelo Comitê de Investimentos; **(iv)** os múltiplos praticados no mercado secundário por fundos imobiliários comparáveis, considerado que a contraprestação equivale a cerca de 89,7% do valor patrimonial do Fundo, ao passo que fundos de lajes corporativas com liquidez negociam, em média, a 60,8% do valor patrimonial, e fundos monoativos do Rio de Janeiro com liquidez mínima, perfil mais próximo ao do Fundo, a 37,7%.

31. Além dos valores apurados, a Capitânia ponderou os seguintes aspectos de juízo econômico:

(i) **Momento de mercado e custo de oportunidade**: A avaliação de uma proposta de alienação não se esgota na comparação entre o preço ofertado e as referências de valor do próprio Imóvel. Importa também o que o cotista pode fazer com os recursos recebidos, de modo que a avaliação sobre o custo de oportunidade é dado relevante em qualquer decisão de investimento. O mercado imobiliário listado apresenta hoje descontos expressivos, com fundos de lajes corporativas negociados mais de 30% abaixo do valor patrimonial e fundos monoativos do Rio de Janeiro em patamares próximos de 70% de desconto. Em São Paulo há imóveis de padrão AAA negociados abaixo de R$ 15.000 por metro quadrado. Nesse contexto, contraprestação que converte ativo ilíquido em caixa e em ativo líquido tem valor de opção relevante, pois permite a realocação de recursos em ativos a preços deprimidos. No caso da Proposta, a contraprestação equivale a cerca de 89,7% do valor patrimonial do Fundo, e os recursos seriam amortizados diretamente aos cotistas.

(ii) **Condição de pagamento**: No atual ambiente de crédito e de captação dos fundos imobiliários, a exigência de pagamento de 100% do preço em moeda corrente, com valor presente não inferior ao laudo atualizado, pode

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

inviabilizar qualquer transação. Propostas com componente em cotas ou com diferimento não devem ser descartadas *a priori*, devendo ser submetidas à avaliação.

(iii) **Risco de execução e de ativo residual**: A Proposta contempla a totalidade das lajes em uma única transação, sem corretagem ou remuneração a terceiros, com pagamento parcial em cotas, o que, na avaliação da Capitânia, reduziria a dependência de captação ou dívida. Por outro lado, um processo de venda conjunto a conjunto, tal como admitido pela Gestora na seção VIII da Carta do Gestor, provoca risco de o Fundo remanescer com ativo residual, ilíquido e com custo fixo diluído em base menor.

(iv) **Referência do mercado secundário**: A cotação da cota do Fundo em bolsa atribuía ao Imóvel valor implícito de R$ 99,1 milhões. O valor presente da contraprestação apurado pelo próprio Comitê foi de R$ 97,4 milhões. Para o cotista cuja única via de liquidez é a venda de cotas em bolsa, inviável para posições relevantes, a Proposta oferecia resultado próximo ao que o mercado já atribuía ao ativo, com a diferença de entregar caixa e ativo líquido em prazo definido.

32. A avaliação da Capitânia sobre a Proposta também considerou que o Fundo Pátria é gerido por uma das maiores gestoras independentes do país, com histórico de fechamento de transações e conhecimento do ativo. Conforme registra a ata da reunião do Comitê de Investimentos de 11.08.26, o Fundo Pátria já participou de operação anterior no mesmo Edifício Torre Rio Sul em abril de 2023, tendo figurado como alienante das unidades então negociadas.

33. Note-se que a avaliação da Capitânia sobre a proposta não ignorou potenciais elementos desfavoráveis da Proposta, a saber, a marcação a mercado da parcela do preço a ser paga em cotas do Fundo Pátria, o diferimento de 30% do preço sem juros remuneratórios e a vinculação da operação ao resultado da 10ª emissão do Fundo Pátria, todos igualmente apontados pelo Comitê de Investimentos e pela Gestora. Ponderados uns e outros, a Capitânia entendeu que esses elementos, embora relevantes, não afastavam a conveniência de submeter a Proposta à apreciação dos cotistas.

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

34. Do conjunto dessa análise, a Capitânia concluiu que a Proposta situava-se em patamar compatível com o valor que o mercado atribuía ao Imóvel, e que a matéria deveria ser submetida aos cotistas. Posteriormente, divulgadas as duas alternativas na Consulta Formal, o Op. Imob. FII manifestou preferência pela Alternativa B, concordando que a Gestora disponha de prazo para buscar melhores condições para o Fundo.

b)Considerando que até 40% (quarenta por cento) do preço de aquisição dos Imóveis poderá ser pago em cotas do Fundo Pátria/HGRE11, subscritas ao valor patrimonial, e que, conforme publicado pela Administradora do BMLC11 na Consulta Formal divulgada via Fundos.Net em 17.09.2026, essas cotas são atualmente negociadas em bolsa a um patamar de aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao respectivo valor patrimonial, esclarecer por que a Capitânia entendeu adequado requerer a convocação de assembleia de cotistas para deliberação da Proposta de Aquisição nesses termos.

35. A premissa de que as cotas do Fundo Pátria são atualmente negociadas em bolsa considerando um desconto de aproximadamente 20% do seu valor patrimonial foi considerada pela Capitânia na avaliação da Proposta.

36. Como exposto acima, a análise não atribuiu às cotas o valor patrimonial de emissão, e sim o seu valor de mercado, de modo que o desconto já está refletido nos R$ 98,6 milhões apurados. Mesmo computado esse desconto, a contraprestação equivale a cerca de 89,7% do valor patrimonial do Fundo, patamar superior ao praticado no mercado secundário por fundos de perfil comparável. Cabe registrar, ainda, que a entrega de cotas é hipótese subsidiária na Proposta, aplicável apenas se a captação da 10ª emissão não bastar para o pagamento da primeira parcela, de modo que a análise adotou o cenário menos favorável ao Fundo.

c) Considerando a Restrição à Negociação das Cotas prevista na proposta de aquisição, que prevê que as cotas a serem recebidas do Fundo Pátria/HGRE11 somente poderão

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

ser alienadas por valor superior ao valor patrimonial, e considerando que atualmente essas cotas estão avaliadas, a valor de mercado, em patamar aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao valor patrimonial, esclarecer se a Capitânia avaliou que essa restrição pode, na prática, impedir o Fundo de vender essas cotas por tempo indeterminado, e se essa avaliação é compatível com o dever de votar no interesse da classe de cotas, nos termos do art. 18 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e com os deveres de exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o fundo/classe e de atuar com lealdade em relação aos interesses dos cotistas, do fundo e de suas classes, no papel de gestora de fundos cotistas, nos termos do art. 106, inciso I, da Parte Geral da mesma Resolução.

37. A Capitânia esclarece que a condição de Restrição à Negociação das Cotas não integra a Proposta apresentada pelo Pátria.

38. Referida condição foi proposta pela Capitânia ao solicitar a convocação da AGE para deliberar sobre o tema com a finalidade de reservar à assembleia de cotistas, e não ao Gestor, a decisão sobre a alienação das cotas do Fundo Pátria que viessem a ser recebidas. O Regulamento do Fundo não prevê a titularidade de cotas de outros fundos imobiliários, de modo que essa titularidade teria caráter necessariamente transitório e sua disciplina deveria constar da mesma deliberação que autorizasse a venda do Imóvel.

39. Na redação originalmente proposta, a restrição era mais ampla do que a submetida aos cotistas. O pedido de convocação de AGE de 12.08.26 continha proposta para que as cotas do Fundo Pátria não pudessem ser negociadas, no todo ou em parte, sem prévia deliberação de assembleia especial de cotistas, qualquer que fosse o preço. No pedido complementar de 10.09.26, incorporado ao item 1.2 da ordem do dia da Consulta Formal, a vedação foi substituída por autorização ao Gestor para negociar as cotas em mercado secundário, observados preço unitário superior ao valor patrimonial da cota do Fundo Pátria e volume diário limitado a 20% do volume financeiro médio negociado nos 20 pregões anteriores.

40. A Capitânia avaliou que o parâmetro de preço pode postergar a alienação das cotas caso o desconto do Fundo Pátria persista, mas entende relevante considerar os seguintes

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

fatores: **(i)** a reversibilidade, pois o parâmetro constitui diretriz de gestão sujeita a nova deliberação assemblear a qualquer tempo, que qualquer cotista titular de 5% das cotas pode provocar nos termos do item 12.3 do Anexo I ao Regulamento do Fundo; **(ii)** enquanto mantidas as cotas, a posição permanece remunerada, e o item 1.1 da ordem do dia determina a amortização extraordinária de todos os rendimentos por elas gerados; e **(iii)** a alternativa, consistente em autorizar a alienação a qualquer preço, transferiria ao gestor, e não aos cotistas, a decisão de realizar a perda.

41. O pedido de convocação da AGE não configura exercício do direito de voto. De todo modo, a avaliação acima exposta, e a conduta da Capitânia em relação à Proposta, são compatíveis com o dever de votar no interesse da classe de cotas, previsto no art. 18 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n. 175, e com os deveres de exercer as atividades buscando sempre as melhores condições para o fundo e de atuar com lealdade (art. 106, I da Resolução CVM n. 175).

d)Esclarecer por que a Capitânia entendeu adequado requerer a submissão da Proposta de Aquisição à assembleia geral sem que fosse concedido ao Gestor do BMLC11 prazo para negociá-la ou para buscar propostas concorrentes.

42. A solicitação de convocação da AGE pela Capitânia não subtraiu da Gestora prazo para negociar a Proposta ou para buscar propostas concorrentes. Pelos prazos previstos no Regulamento, entre o pedido e a realização da assembleia decorreriam, no mínimo, 45 dias. Ao longo de todo esse período, a Gestora permaneceria livre para negociar com o proponente e para submeter aos cotistas eventuais propostas concorrentes.

43. Diante das informações disponibilizadas na Carta do Gestor, o que se verificou foi que o prazo efetivamente disponível para a Gestora foi ainda maior. A Proposta era do seu conhecimento desde 24.07.26, de modo que a convocação da AGE pela Capitânia não inaugurou o prazo de que a Gestora dispunha para examiná-la e negociá-la.

44. De todo modo, a Consulta Formal veio a incluir, por iniciativa da própria Gestora e sem qualquer objeção da Capitânia, a Alternativa B, que lhe confere 90 dias, prorrogáveis

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

por mais 30, para conduzir processo competitivo de venda. O Op. Imob. FII votará por essa alternativa, concordando que a Gestora disponha de prazo para buscar melhores condições para o Fundo.

e) Esclarecer as razões pelas quais a Proposta de Aquisição, considerados o preço, a forma de pagamento e o prazo está sendo considerada, pela Capitânia, adequada tanto aos interesses da classe de cotas do BMLC11 quanto aos interesses dos fundos por ela geridos que nele investem

45. Na avaliação da Capitânia, a Proposta reúne, quanto ao preço, à forma de pagamento e ao prazo, condições que justificam a sua apreciação pelos cotistas, pelas razões expostas nos itens 20 a 34 acima.

46. Não há distinção entre os interesses da classe de cotas e os dos fundos geridos pela Capitânia. Todos os cotistas do Fundo recebem, *pro rata*, a mesma contraprestação, por meio da amortização extraordinária. Nenhum benefício, remuneração ou vantagem é atribuído ao Op. Imob. FII em separado dos demais cotistas.

47. A posição do Op. Imob. FII distingue-se apenas pela sua dimensão uma vez que a sua participação alcança aproximadamente 29% das cotas emitidas pelo Fundo. Em papel de reduzida liquidez, a venda de cotas em bolsa não constitui, para participação desse porte, via efetiva de saída. Daí o interesse do Op. Imob. FII em que a decisão sobre o Imóvel seja tomada pela assembleia considerando o conjunto das alternativas disponíveis.

48. A posição da Capitânia está refletida na indicação de que votaria pela Alternativa B na Consulta Formal. Essa alternativa testa o mercado por prazo limitado, admite que o proponente atual participe e aperfeiçoe a sua oferta, e devolve a matéria à assembleia com todas as propostas obtidas. Na comunicação de 18.09.26, a Capitânia solicitou expressamente que essas propostas sejam apresentadas aos cotistas de forma clara e comparável, com indicação de preço, parcela em dinheiro, parcelamento, origem dos recursos, condições precedentes e garantias (doc. 1).

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

f) Informar se há conflito de interesses da Capitânia, de seus administradores ou de fundos por ela geridos em relação à Proposta de Aquisição, inclusive considerando sua condição de gestora de cotista relevante do BMLC11 e eventual relação com o Fundo Pátria/HGRE11, o Pátria Investimentos Ltda. ou o Banco Genial S.A.

49. Não há conflito de interesses da Capitânia, de seus administradores ou de qualquer fundo por ela gerido em relação à Proposta.

50. A Capitânia não é nem foi contratada, remunerada ou de qualquer forma incentivada pelo Fundo Pátria, pelo Pátria, pelo Banco Genial ou por partes relacionadas, seja em relação à Proposta, ao pedido de convocação da AGE ou a qualquer outro assunto. A Capitânia tampouco mantém com essas pessoas contrato, acordo, entendimento, compromisso ou expectativa de contrapartida, presente ou futura, relacionada direta ou indiretamente à operação. Seus administradores e sócios não detêm, direta ou indiretamente, participação no Pátria ou no Banco Genial, e a Capitânia não presta nem recebe serviços dessas sociedades.

51. A Capitânia exerce o direito de convocação de assembleia nos fundos em que investe sempre que o entende necessário à defesa do interesse dos seus cotistas, independentemente de quem seja o gestor do fundo investido. Já o fez, inclusive, em fundos geridos pelo próprio Pátria, para deliberação sobre a alienação dos respectivos ativos imobiliários, medida cujo resultado reduziria o patrimônio sob gestão daquela gestora[1].

52. A condição de gestora de cotista relevante do Fundo tampouco configura conflito. O Op. Imob. FII é o cotista que mais tem a perder com alienação por valor inferior ao melhor disponível, e o que mais tem a ganhar com venda bem executada, de modo que o seu interesse coincide com o da classe de cotas.

53. Cabe registrar, ainda, que a ata da reunião do Comitê de Investimentos de 11.08.26 consigna, no item 7.8, que o Gestor faz jus à taxa de gestão calculada sobre o valor de mercado da classe de cotas e a Consultoria Especializada à taxa calculada sobre as receitas brutas de

[1] https://braziljournal.com/por-que-a-capitania-quer-vender-ativos-de-10-fiis/

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

aluguéis, excluídas as receitas decorrentes da venda dos imóveis, e que a alienação do Imóvel implicaria a redução ou a extinção dessas remunerações. O registro é feito como elemento de contexto sobre a estrutura de incentivos dos prestadores de serviço do Fundo com relação à avaliação da Proposta.

54. A Capitânia, por sua vez, não aufere qualquer remuneração vinculada à permanência do Imóvel na carteira do Fundo, e o resultado do Op. Imob. FII decorre exclusivamente do valor que vier a ser distribuído aos cotistas.

g)Informar se a Capitânia, os fundos por ela geridos ou veículos a eles relacionados possuem, direta ou indiretamente, cotas ou outro interesse econômico no Fundo Pátria/HGRE11, no Pátria Investimentos, em fundos por ele geridos, ou no Banco Genial, ou, inversamente, se estes possuem participação em fundos geridos pela Capitânia, identificando os respectivos veículos, a natureza e o montante das participações e as datas relevantes.

55. A Capitânia verificou as posições detidas, nesta data, pelos fundos e carteiras sob sua gestão discricionária, bem como as participações detidas por seus sócios e administradores. A Capitânia não mantém com o Fundo Pátria, com o Pátria ou com o Banco Genial relação societária, contratual ou de dependência de qualquer natureza.

56. Os fundos e carteiras sob gestão da Capitânia não detêm cotas de emissão do Fundo Pátria, nem qualquer participação ou interesse econômico no Pátria ou no Banco Genial. Os fundos geridos pela Capitânia detêm posições em fundos de investimento imobiliário listados geridos pelo Pátria, no montante total de R$ 722.657.429,00 em 24.09.26, discriminadas na tabela que integra esta manifestação (doc. 3). Esse montante corresponde a 9,36% das posições imobiliárias sob gestão da Capitânia.

57. Tais posições decorrem de decisões ordinárias de alocação, tomadas no âmbito de carteiras discricionárias, segundo critérios de mercado e sem qualquer vinculação com a Proposta ou com o pedido de convocação da AGE. A maior parte delas foi constituída quando

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

os respectivos fundos eram geridos por outras gestoras, posteriormente adquiridas pelo Pátria, conforme indicado na própria tabela.

58. A exposição da Capitânia a fundos geridos pelo Pátria é inferior à do próprio mercado. O IFIX, índice de fundos de investimento imobiliário da B3, é composto por aproximadamente 17% de fundos geridos pelo Pátria, ao passo que esses fundos representam 9,36% das posições sob gestão da Capitânia.

59. No que diz respeito ao sentido inverso, o Pátria detém aproximadamente R$ 99 milhões investidos em fundos geridos pela Capitânia, montante que corresponde a menos de 1% dos R$ 12,45 bilhões sob gestão da Capitânia no segmento imobiliário, conforme último dado divulgado pela Anbima. O registro de cotistas dos fundos sob gestão da Capitânia é mantido pelos respectivos administradores, na qualidade de escrituradores, de modo que a informação poderá ser confirmada ou complementada junto aos respectivos administradores dos fundos, caso esta I. Autarquia entenda necessário.

h)Esclarecer se, além do e-mail de 04.08.2026 pelo qual o Pátria encaminhou a Proposta de Aquisição diretamente à Capitânia, houve qualquer outra comunicação, reunião ou troca de informações entre a Capitânia ou o Fundo Capitânia e o Pátria Investimentos, o Fundo Pátria/HGRE11, o Banco Genial, ou terceiros, acerca da operação ou de eventual pedido de convocação de assembleia e se, em algum desses contatos, houve solicitação ou manifestação de apoio, anuência, indicação de voto ou qualquer outro posicionamento da Capitânia sobre a operação. Encaminhar os registros correspondentes.

60. Além do e-mail de 04.08.26, pelo qual o Pátria encaminhou à Capitânia e ao Administrador a versão revista da Proposta, não houve tratativa, negociação ou trocas de informações entre a Capitânia ou o Op. Imob. FII e o Pátria, o Fundo Pátria, o Banco Genial a respeito da Proposta, do pedido de convocação da AGE ou no sentido do voto a ser manifestado. Em nenhum contato houve solicitação ou manifestação de apoio, anuência, indicação de voto ou qualquer outro posicionamento da Capitânia sobre a operação.

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

61. A Capitânia reitera que a decisão de requerer a convocação da AGE foi tomada no exercício regular de direito (art. 13, §1º do Anexo Normativo III da Resolução CVM n. 175 e no item 12.3 do Anexo I ao Regulamento do Fundo), de forma unilateral, com base exclusivamente na avaliação da Proposta com base nos elementos acima expostos, sem participação, sugestão, incentivo ou concerto com o Pátria, com o Fundo Pátria, com o Banco Genial ou com qualquer terceiro. Não há, entre a Capitânia e essas pessoas, contrato, acordo, entendimento, compromisso ou expectativa de contrapartida relacionada, direta ou indiretamente, à operação.

62. Registre-se, por fim, que a Capitânia comunicou, em 18.09.26, que o Op Imob votará pela Alternativa B, a fim de que seja realizado processo competitivo de venda, e não pela aprovação imediata da Proposta apresentada pelo Fundo Pátria.

* * *

63. Diante do exposto, a Capitânia **(i)** presta os esclarecimentos acima, em cumprimento integral e tempestivo ao Ofício e **(ii)** reitera que está à disposição de V.Sas. caso sejam necessários esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

CAPITÂNIA ALTERNATIVES S/A

DocuSigned by:
Rafael Piccinini da Silva
1D56626F72C84B7...

Assinado por:
Margareth de Negraes Brisolla
C3EBE970E771468...

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

Natália Tavares Lima Giannasi | MCS Advogados

Assunto: ENC: FW: BMLC11 - Pedido de Convocação de AGE

From: Gustavo Moura <gustavo.moura@capitaniainvestimentos.com.br>
Sent: Friday, September 18, 2026 11:09 AM
To: 'ol-juridico-imobiliario@btgpactual.com' <ol-juridico-imobiliario@btgpactual.com>; 'ol-fii-ri@btgpactual.com' <ol-fii-ri@btgpactual.com>; 'ol-ri-fundos-psf@btgpactual.com' <ol-ri-fundos-psf@btgpactual.com>; 'ri.fundoslistados@btgpactual.com' <ri.fundoslistados@btgpactual.com>; 'assetservicing@btgpactual.com' <assetservicing@btgpactual.com>; 'Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com' <Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com>
Cc: 'imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br' <imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br>; 'magalhaes@argucia.com.br' <magalhaes@argucia.com.br>; 'felipe@argucia.com.br' <felipe@argucia.com.br>
Subject: RE: BMLC11 - Pedido de Convocação de AGE

Prezados, bom dia.

Dada a convocação da AGE divulgada ontem, dia 17/09, com as duas alternativas para a venda do imóvel, informamos que **votaremos pela Alternativa B**, autorizando a Gestora a conduzir o processo competitivo de venda pelo prazo de 90 dias, prorrogáveis por mais 30.

Tomamos essa decisão priorizando o interesse dos nossos cotistas e buscando rentabilizar o Fundo da melhor maneira possível. Entendemos que testar o mercado é sempre legítimo e um processo competitivo pode otimizar o valor de venda do ativo. Queremos, porém, deixar registrados os pontos que nos levaram a pedir a assembleia e que, na nossa visão, devem pesar na comparação das propostas:

- **Momento de mercado.** Os fundos imobiliários de lajes corporativas listados estão negociando com mais de 30% de desconto para o valor patrimonial. No próprio Rio de Janeiro há casos icônicos: Torre Almirante e Edifício Galeria negociam com desconto próximo a 70% para a patrimonial, implicando num preço por m2 próximo de R$ 4.200/ m2 e R$ 2.000/ m2 respectivamente. Em São Paulo, há muitos casos de imóveis AAA negociando abaixo de R$ 15 mil / m2. Nesse cenário, uma proposta ao valor de laudo com percentual relevante em caixa nos parece atrativa – e ter caixa disponível agora, com diversas oportunidades de aquisição a preços atrativos, tem valor relevante para os cotistas, uma vez que como gestores, estamos sempre atentos ao preço relativo entre os ativos. Cada mês de processo tem um custo de oportunidade alto.

- **Proposta pela totalidade do ativo.** A oferta contempla 100% das lajes detidas pelo Fundo, em uma única transação. Isso elimina o risco de o Fundo ficar com um ativo residual, ilíquido e com custo fixo diluído em uma base menor – risco que existe em um processo com venda conjunto a conjunto.

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

• **Ausência de corretagem.** A proposta do Pátria não envolve corretagem nem *fee* a terceiros (item 11(ii) da proposta). O processo competitivo prevê a contratação de consultor imobiliário às expensas do Fundo, o que reduz o valor líquido de qualquer proposta concorrente.

• **Estrutura de capital equalizada.** A proposta não depende de captação de recursos nem de dívida. O pagamento pode ser feito em cotas do próprio HGRE, de modo que o fechamento não está sujeito a risco de *funding*. Propostas de terceiros que dependam de financiamento bancário ou de captação de *equity* carregam um risco de execução que aqui não existe.

• **Qualidade do proponente.** Trata-se de proposta firme de uma das maiores gestoras independentes do país, com histórico de fechamento de transações e conhecimento do ativo – o HGRE já foi proprietário de unidades na Torre Rio Sul.

Entendemos também que, ao final dos 90 dias, a Gestora e a Administradora disponibilizarão na AGE **todas as propostas recebidas**, uma vez que os cotistas podem divergir do Gestor e Consultor quanto a percepção de melhor proposta, descritas de maneira clara e completa – preço, parcela em dinheiro, parcelamento, origem dos recursos, condições precedentes e garantias – para que os cotistas possam comparar as alternativas e tomar a melhor decisão possível.

Por último, confiamos na capacidade da Argúcia em conseguir uma proposta melhor do que a atual, mesmo em um cenário macro tão desafiador e incerto. É com essa expectativa que damos o voto.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

Gustavo Moura, CFA



Capitânia Investimentos

Tel: +55 11 2853-8823

gustavo.moura@capitaniainvestimentos.com.br

www.capitaniainvestimentos.com.br

Informação confidencial para uso exclusivo pelo destinatário da mensagem. Confidential information for exclusive use by recipient.

From: Gustavo Moura <gustavo.moura@capitaniainvestimentos.com.br>
Sent: Thursday, September 10, 2026 2:45 PM

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

To: ol-juridico-imobiliario@btgpactual.com; ol-fii-ri@btgpactual.com; ol-ri-fundos-psf@btgpactual.com; ri.fundoslistados@btgpactual.com; assetservicing@btgpactual.com; Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com
Cc: imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br; magalhaes@argucia.com.br; felipe@argucia.com.br
Subject: RE: BMLC11 - Pedido de Convocação de AGE

Prezados, boa tarde.

Em complemento ao pedido de AGC já formulado no dia 12 de agosto de 2026, gostaríamos de fazer ajustes pontuais na redação.

Segue o documento anexado.

Grato,

Gustavo Moura, CFA

Capitânia Investimentos

Tel: +55 11 2853-8823

gustavo.moura@capitaniainvestimentos.com.br

www.capitaniainvestimentos.com.br

Informação confidencial para uso exclusivo pelo destinatário da mensagem. Confidential information for exclusive use by recipient.

From: Gustavo Moura <gustavo.moura@capitaniainvestimentos.com.br>
Sent: Wednesday, August 12, 2026 3:47 PM
To: 'ol-juridico-imobiliario@btgpactual.com' <ol-juridico-imobiliario@btgpactual.com>; 'ol-fii-ri@btgpactual.com' <ol-fii-ri@btgpactual.com>; 'ol-ri-fundos-psf@btgpactual.com' <ol-ri-fundos-psf@btgpactual.com>; 'ri.fundoslistados@btgpactual.com' <ri.fundoslistados@btgpactual.com>; 'assetservicing@btgpactual.com' <assetservicing@btgpactual.com>; 'Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com' <Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com>
Cc: 'imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br' <imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br>; 'magalhaes@argucia.com.br' <magalhaes@argucia.com.br>; 'felipe@argucia.com.br' <felipe@argucia.com.br>
Subject: BMLC11 – Pedido de Convocação de AGE

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

Prezados, boa tarde.

Na qualidade de gestora do Oportunidades Imobiliárias I FII (CNPJ 59.678.443/0001-89), cotista titular de mais de 5% das cotas do BM Brascan Lajes Corporativas FII (BMLC11), encaminhamos, em anexo, pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, nos termos dos itens 12.3 e 12.4 do Anexo I ao Regulamento do Fundo, tendo por objeto a deliberação sobre a proposta apresentada pelo Pátria Escritórios FII em 3 de agosto de 2026 e matérias correlatas.

Solicitamos a gentileza de confirmar o recebimento desta mensagem e do documento anexo.

Atenciosamente,

Gustavo Moura, CFA

Capitânia Investimentos

Tel: +55 11 2853-8823

gustavo.moura@capitaniainvestimentos.com.br

www.capitaniainvestimentos.com.br

Informação confidencial para uso exclusivo pelo destinatário da mensagem. Confidential information for exclusive use by recipient.

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

Doc. 2

Com base na cotação de fechamento do HGRE11 de R$ 116,27 em 10/08/2026:

Componente da contraprestação	Valor nominal (R$ mm)	Valor econômico estimado (R$ mm)
30% em moeda corrente, no fechamento	32,24	32,24
Até 40% em 293.189 cotas do HGRE11, emitidas a R$ 146,64 (VP), marcadas a mercado	42,99	34,1
30% em 180 dias, pelo valor de face	32,24	32,24
Total	**107,48**	**98,6**

Docusign Envelope ID: 5062965B-D2F5-8F45-82F7-30ED2FEFB706

Doc. 3

POSIÇÕES DETIDAS PELA CAPITANIA QUE SÃO GERIDAS PELO PÁTRIA

Código	Ticker	FII	Setor	Gestor	Total	% PL	% FII	Antiga Gestora
PLAG11	PLAG	FII VBI Agro	Agronegócio	Pátria	140,692,243	1.82%	41.40%	VBI
RBRX11	RBRX	FII RBR Multiestratégia	CRI	Pátria	130,962,053	1.70%	12.20%	RBR
RBRP11	RBRP	FII RBR Properties	Lajes Corporativas	Pátria	125,766,172	1.63%	22.60%	RBR
PATC11	PATC	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	Pátria	121,401,459	1.57%	88.60%	Pátria
BLMO11	BLMO	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas	Pátria	54,306,638	0.70%	57.50%	VBI
RBRL11	RBRL	FII RBR Log	Logística	Pátria	53,945,800	0.70%	11.10%	RBR
RBRK11	RBRK	FII RBR Prime Offices	Lajes Corporativas	Pátria	40,576,469	0.53%	21.60%	RBR
PMLL11	PMLL	FII Pátria Malls	Shoppings	Pátria	29,242,000	0.38%	2.00%	Genial
TOPP11	TOPP	FII RBR TOP Offices	Lajes Corporativas	Pátria	20,606,947	0.27%	7.20%	RBR
CBOP11	CBOP	FII Pátria Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas	Pátria	4,304,692	0.06%	10.90%	HGRE
VCRR11	VCRR	FII Vectis Renda Residencial	Residencial	Pátria	850,950	0.01%	0.80%	Vectis
Total					**722,657,429**	**9.36%**		

IFIX - Pátria 17%