

São Paulo, 25 de setembro de 2026

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Superintendência de Securitização e Agronegócio – SSE

Gerência de Securitização 1 – GSEC-1

Protocolo digital – Portal de Serviços do Governo Federal (Destinatário: GSEC-1) e Sistema Fundos.Net
(categoria: Comunicado ao Mercado)

Ref.: Ofício nº 221/2026/CVM/SSE/GSEC-1 – Processo CVM nº 19957.015110/2026-42 – BM Brascan Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 14.376.247/0001-11) – Proposta de Aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e Consulta Formal divulgada em 17.09.2026.

Prezados Senhores,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("BTG PSF" ou "Administradora"), na qualidade de administradora do BM Brascan Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("BMLC11" ou "Fundo"), por intermédio de seu diretor responsável, vem, respeitosamente, em atenção ao Ofício nº 221/2026/CVM/SSE/GSEC-1 ("Ofício"), recebido em 18 de setembro de 2026 e transcrito na forma do Apenso I a esta manifestação, conforme orientado no seu item 6, apresentar os esclarecimentos, informações e documentos a seguir, na ordem dos itens do Ofício.

1. Considerações Iniciais: origem da convocação e papel da Administradora

Antes de adentrar os itens específicos do Ofício, e por reputar essencial à adequada compreensão do contexto, a Administradora consigna que a matéria submetida à Consulta Formal divulgada em 17.09.2026 não decorreu de iniciativa própria da Administradora, mas sim de pedido de convocação formulado pelo BM Brascan Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, titular de mais de 5% (cinco por cento) das cotas em circulação, no exercício da prerrogativa que lhe é assegurada pelo Anexo III da Resolução CVM nº 175/2022 e pelo Regulamento do Fundo, conforme fato relevante divulgado em 12 de agosto de 2026. O pedido de convocação foi devidamente informado ao mercado por meio da divulgação do mesmo Fato Relevante.

A Administradora registra, ainda, que identificou a existência de divergências de entendimento entre a Gestora e o referido cotista relevante quanto ao mérito e à conveniência da Proposta de Aquisição. Nesse cenário, a Administradora orientou sua atuação pela estrita observância de seus deveres fiduciários e de suas atribuições regulamentares, abstendo-se de se manifestar sobre os aspectos materiais das divergências. Isto porque as divergências, na análise da Administradora, teriam natureza puramente negocial, sendo o rito adequado, na análise desta Administradora, a apreciação no âmbito da assembleia de cotistas.

Reforçamos, no entanto, que, diante do recebimento do pedido de convocação, a Administradora não se limitou, e não se limita, a papel passivo de canal de divulgação: pelo contrário, esta Administradora balizou

os termos do pedido, interagiu com a Gestora e com o cotista requerente e promoveu o refinamento das matérias propostas, de modo a assegurar que as bases deliberativas submetidas aos cotistas guardassem aderência à regulamentação aplicável e ao Regulamento do Fundo, bem como a que a Consulta Formal fosse instruída com informações suficientes para uma decisão informada, conforme se demonstra nos itens seguintes.

Portanto, a Administradora agiu em conformidade com a orientação veiculada no item 5 do Ofício, no sentido de que, ainda que soberana a deliberação da assembleia de cotistas no âmbito de sua competência, compete ao administrador diligenciar previamente quanto à conformidade das matérias submetidas à votação. É nesse dever que se ancoram os procedimentos descritos nesta manifestação, demonstrando a neutralidade da Administradora na condução do expediente e, sobretudo, exercendo estritamente suas atribuições, dentre as quais não se encontra o dever de mediar divergências entre o Gestor e os cotistas do Fundo.

2. Item 4(a) do Ofício – Submissão da matéria à Consulta Formal sem a prévia elaboração do parecer técnico previsto no item 5.1.2 do Anexo I ao Regulamento

A Administradora esclarece que o parecer técnico a que se refere o item 5.1.2 do Anexo I ao Regulamento do BMLC11 constitui instrumento de governança concebido como parâmetro de controle da atividade de gestão ativa da carteira – vale dizer, mecanismo destinado a subsidiar e limitar a atuação discricionária da Gestora na alienação de ativos imobiliários no curso ordinário da gestão em eventual detrimento do Fundo e dos seus cotistas, e não requisito de admissibilidade de pedido de convocação de assembleia formulado por cotista no exercício de prerrogativa regulamentar. O parecer técnico configura, portanto, condição para a implementação da transação e assinatura dos instrumentos contratuais necessários, devendo ser apresentado em momento posterior das tratativas.

Nesse contexto, a Administradora entendeu que condicionar o processamento e implementação do pedido de convocação apresentado pelo cotista relevante à prévia elaboração do referido parecer técnico, documento cuja produção não se encontra na esfera de disponibilidade da Administradora ou mesmo do próprio cotista solicitante e que depende da atuação da Gestora e/ou de terceiro avaliador, implicaria, na prática, a imposição de óbice ao exercício de direito assegurado ao cotista nos termos do regulamento e da regulamentação aplicável.

A Administradora esclarece, ademais, que a ausência do parecer técnico na data da Consulta Formal não foi omitida dos cotistas: a circunstância foi expressamente informada na Carta do Gestor que integrou o material da Consulta Formal divulgada em 17.09.2026, de forma clara e destacada, precisamente para que os cotistas deliberassem com pleno conhecimento do estágio documental da matéria. A Consulta Formal formalizou, ainda, a reprovação da proposta pelo Comitê de Investimentos, refletindo o mesmo objetivo de transparência e completude das informações disponibilizadas para viabilizar a tomada de decisão pelos cotistas.

Registre-se, por fim, que a aprovação da matéria pelos cotistas não exaure nem dispensa o dever da Administradora de verificar, na medida das suas atribuições, o atendimento das exigências regulamentares aplicáveis.

3. Item 4(b) do Ofício – Pendências identificadas na ata do Comitê de Investimentos de 11.08.2026

A Administradora entende, conforme mencionado nas considerações iniciais a esta resposta, que não lhe compete dirimir divergências de natureza negocial ou técnica entre o Comitê de Investimentos, a Gestora e os cotistas do Fundo. Não obstante, esclarece, ponto a ponto, o tratamento conferido às pendências consignadas na ata de 11.08.2026:

- (i) Comprovação da legitimidade do Banco Genial S.A. para vincular o Fundo Pátria/HGRE11: tratando-se de fundo de investimento imobiliário que investe preponderantemente em imóveis, a representação do Fundo perante terceiros compete ao administrador fiduciário, conforme expressamente previsto na Lei nº 8.668 e no Anexo III da Resolução CVM 175, de modo que a verificação dos poderes de representação da contraparte e de seus intermediários integra o escopo de atuação da Administradora previamente à assunção de qualquer obrigação vinculante. Não obstante, a proposta indicativa submetida ao Comitê de Investimentos apresenta caráter informativo e com o objetivo de fornecer os dados necessários à apreciação da matéria, não se fazendo imperativa verificação de poderes para sua apresentação dado que não resultou em assunção de obrigações em nome do Fundo. Até a presente data, nenhum instrumento vinculante foi celebrado pelo Fundo com base na Proposta de Aquisição.
- (ii) Saneamento de condição potencialmente vedada pelo Código Civil: este item se refere à condição, estipulada na proposta, de o fundo comprador realizar oferta pública de distribuição de cotas – condição necessária à capitalização do mesmo fundo para que houvesse disponibilidade de recursos para a realização do pagamento conforme aprovado. Ao vincular a conclusão da transação à realização da oferta pública, a proposta adiciona, ainda, que “os termos e condições específicos da Oferta serão oportunamente definidos pelo Fundo Comprador”, condição que os membros do Comitê de Investimentos interpretaram como defesa nos termos do art. 122 do Código Civil por configurar “puro arbítrio” de uma das partes. Na visão da BTG PSF, no entanto, esta linha argumentativa não se aplica à transação – a necessidade de capitalização de um fundo de investimento para que haja disponibilidade de recursos para o pagamento de uma transação está em linha com a prática de mercado e não é questionada. A definição dos termos e condições aplicáveis à oferta pública, por sua vez, depende (i) de deliberação pelos cotistas do mesmo fundo, hipótese na qual os termos e condições são aprovados pela própria assembleia, ou, se permitido pelo regulamento, (ii) de ato conjunto dos prestadores de serviços essenciais, caso haja capital autorizado disponível – neste último caso, estando os prestadores de serviços essenciais vinculados ao seu dever fiduciário e devendo agir no melhor interesse do Fundo e dos cotistas, devendo, ainda, observar critérios para o estabelecimento de tais termos e condições. Em nenhum dos dois casos haveria arbitrariedade do fundo comprador para o estabelecimento dos termos e condições. Por fim, ainda que os termos e condições da Oferta do fundo comprador estivessem em desacordo com a visão dos prestadores de serviços essenciais do Fundo, o objetivo da Oferta seria a capitalização do fundo comprador para a realização da transação, não cabendo ao Fundo analisar ou interferir na emissão de novas cotas do fundo comprador. Por estas razões, a BTG PSF entendeu que não lhe cabia adotar condutas adicionais relacionadas a este ponto.
- (iii) Contradição entre o caráter indicativo e firme da Proposta: a Administradora consignou aos cotistas, no material da Consulta Formal, que o Comitê de Investimentos teria recusado a proposta de aquisição por unanimidade e disponibilizou a íntegra da ata de reunião no âmbito da própria consulta – documento este que também indicava, em item próprio, a potencial ambiguidade entre o caráter firme ou indicativo da proposta. Com estas informações disponibilizadas aos cotistas, e tendo sido a proposta submetida pelo cotista que solicitou a convocação, a BTG PSF entendeu que o material deveria ser

disponibilizado ainda que o ponto não estivesse solucionado, de modo a garantir que os cotistas do Fundo estivessem em posse da totalidade das informações para a deliberação. Ressalte-se que a consulta formal submeteu à deliberação a venda do imóvel, disponibilizando aos cotistas as alternativas e desdobramentos pertinentes à deliberação. A deliberação não ratificou negócio já formado ou consolidado, mas sim coletou as orientações dos cotistas. Por fim, a BTG PSF destacou, por cautela, no item 1 das deliberações, que o cotista que votasse nessa alternativa estaria aprovando a venda “nos termos da proposta apresentada (...) incluindo, sem limitação, o preço, a forma e as condições de pagamento (...) ali prevista”, de modo que a alteração destas condições desencadearia a necessidade de nova submissão à assembleia.

(iv) Elaboração do parecer técnico previsto no item 5.1.2 do Anexo I ao Regulamento: remete-se ao exposto no item 2 desta manifestação.

Assim, a submissão da matéria à Consulta Formal teve por objeto, exclusivamente, colher a orientação dos cotistas quanto à venda do imóvel em questão, preservando-se integralmente as verificações de conformidade a cargo da Administradora como condição prévia a qualquer ato de disposição dos ativos do Fundo.

4. Item 4(c) do Ofício – Medidas adotadas para assegurar tratamento equitativo e simultâneo dos cotistas

A Administradora esclarece, preliminarmente, que a comunicação de 04.08.2026 referida no item 3 do Ofício foi encaminhada pela Pátria Investimentos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo Pátria/HGRE11, diretamente à Capitânia Alternatives S.A., sem participação, intermediação ou ciência prévia desta Administradora, de sorte que não se tratou de divulgação de informação promovida pela Administradora ou por qualquer prestador de serviço do BMLC11.

A partir do momento em que esta Administradora tomou ciência da Proposta de Aquisição, as seguintes providências foram adotadas:

- 23/07 – Proposta foi enviada pela Pátria Investimentos Ltda à Administradora. A proposta não foi divulgada inicialmente dado se tratar de versão inicial e não comunicada como final para submissão aos cotistas. A proposta foi encaminhada, no dia 24/07, à gestora do Fundo.
- 12/08 – Capitânia Alternatives S.A., na qualidade de gestora de fundo de investimento detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas do Fundo, enviou pedido de convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre a aprovação da proposta. Foi divulgado, na mesma data, Fato Relevante comunicando este fato ao mercado.
- 24/08 – A gestora do Fundo entrou em contato solicitando esclarecimentos relacionados ao Fato Relevante, que a BTG PSF prontamente atendeu. Entre esta data e 08/09, a BTG PSF e a gestora mantiveram contato para prestação de esclarecimentos.
- 26/08 – A mesma gestora submeteu documento com pontos adicionais de dúvidas e pedidos relacionados ao pedido de convocação. A solicitação foi respondida em 08/09, incluindo especificações sobre os pedidos do cotista.
- 11/09 – A BTG PSF recebeu pedido de complemento, pela gestora, para ajuste de uma das deliberações previstas na Consulta Formal, de modo a estabelecer parâmetros para a venda em vez de condicioná-la à realização de assembleia.

- 15/09 – A minuta da Consulta Formal e o regulamento do Fundo foram enviados à gestora para validação e encaminhada aos cotistas no dia 17/09, incluindo os anexos cuja disponibilização foi solicitada pela gestora. A Administradora se colocou à disposição da gestora para disponibilizar ao mercado a Carta do Gestor.

A Administradora consigna que não identificou, em sua esfera de atuação, qualquer conduta de divulgação seletiva, e reafirma que sua atuação observou o disposto no art. 47 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022. Não obstante, esta permanece à disposição para complementar as informações ora prestadas, caso esta D. Superintendência entenda necessário aprofundar a apuração da cronologia da comunicação havida entre terceiros.

5. Item 4(d) do Ofício – Conflito de interesses e percentual de cotas sob gestão do grupo Capitânia

(i) Conflito de interesses. A Administradora informa que não tem conhecimento da existência de eventual conflito de interesses envolvendo a Capitânia Alternatives S.A. ou os fundos de investimento por ela geridos em relação à Proposta de Aquisição e ao BMLC11. A Administradora não recebeu, até a presente data, qualquer comunicação de conflito de interesses a esse respeito, nem identificou, com base nas informações e nos registros de que dispõe na qualidade de administradora fiduciária, elementos que caracterizassem tal situação. Caso venham a ser identificados elementos nesse sentido, a Administradora adotará as providências cabíveis para não acatar eventuais votos proferidos de maneira conflitada.

(ii) Percentual de cotas. Na data-base de 24/09/2026, as posições de cotas do BMLC11 detidas por fundos de investimento geridos por empresas do grupo Capitânia, conforme registros mantidos por esta Administradora, correspondem a 43,9% (quarenta e três inteiros e nove décimos por cento) do total de cotas em circulação.

6. Forma de envio e observâncias formais

A presente manifestação é encaminhada, cumulativamente, (i) por meio do sistema Fundos.Net, na categoria "Comunicado ao Mercado", com a transcrição integral do Ofício, e (ii) via protocolo digital dirigido à GSEC-1, com indicação do Processo CVM nº 19957.015110/2026-42, em estrita observância ao item 6 do Ofício e dentro do prazo de 25.09.2026 ali fixado. Os documentos anexos são apresentados em formato pesquisável e copiável e não se encontram digitalmente bloqueados.

8. Conclusão

A BTG PSF reitera seu compromisso com a integral observância da regulamentação aplicável, com a proteção dos interesses dos cotistas do Fundo e com a plena cooperação com esta D. Autarquia, registrando que manterá as verificações de conformidade a seu cargo como condição prévia à formalização de qualquer instrumento decorrente da Proposta de Aquisição.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à inteira disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e renovamos nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

APENSO I
Íntegra do Ofício



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 221/2026/CVM/SSE/GSEC-1

São Paulo, na data da assinatura.

Ao Senhor Diretor,
GUSTAVO COTTA PIERSANTI
Responsável pelo BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM - Administradora
e-mails: ol-juridico@btgpactual.com; ol-reguladores@btgpactual.com; ri.fundoslistados@btgpactual.com

Com cópia,

Ao Senhor Diretor,
RICARDO MAGALHÃES GOMES
ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA - Gestora
e-mails: mailbox@argucia.com.br; magalhaes@argucia.com.br; felipe@argucia.com.br

Assunto: **BM Brascan Lajes Corporativas 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, e à Carta Consulta divulgada pela Administradora em 17/09/2026 no FundosNet.
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, solicitamos ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A., na qualidade de administrador do BMLC11, os seguintes esclarecimentos, acompanhados da documentação comprobatória:

a) Considerando que a Carta do Gestor, integrante da Consulta Formal enviada aos cotistas em 17.09.2026, informa expressamente que o parecer técnico exigido pelo item 5.1.2 do Anexo I ao Regulamento do BMLC11 ainda não foi elaborado ("não dispomos dele nesta data"), esclarecer por que o Administrador entendeu adequado submeter a matéria à deliberação dos cotistas por meio da Consulta Formal sem que essa exigência regulamentar estivesse atendida.

b) Considerando que a ata do Comitê de Investimentos de 11.08.2026 identificou pendências formais e documentais para a reapreciação da Proposta, entre elas a comprovação da legitimidade do Banco Genial para vincular o Fundo Pátria, o saneamento de condição potencialmente vedada pelo Código Civil, a eliminação da contradição entre a Proposta ser indicativa e firme, e a elaboração do parecer técnico exigido pelo item 5.1.2 do Anexo I ao Regulamento, esclarecer por que o Administrador entendeu adequado submeter a matéria à deliberação dos cotistas por meio da presente Consulta Formal sem que essas pendências estivessem sanadas, ou esclarecer como as mesmas foram endereçadas.

c) Nos termos do art. 47, caput, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, a divulgação de informações sobre a classe de cotas deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas. Considerando que a Proposta de Aquisição foi encaminhada, em 04.08.2026, diretamente pelo Fundo Pátria/HGRE11 à Capitânia, cotista do BMLC11, antes de qualquer divulgação dessa informação aos demais cotistas ou ao mercado, informar quais medidas o Administrador adotou para assegurar o tratamento equitativo e simultâneo dos cotistas do BMLC11 diante dessa comunicação seletiva.

d) Informar (i) se o Administrador tem conhecimento de eventual conflito de interesses da Capitânia ou dos fundos por ela geridos, tendo em vista o encaminhamento da Proposta de Aquisição diretamente à Capitânia, e (ii) qual o percentual de cotas do BMLC11 hoje sob gestão de empresas do grupo Capitânia.

5. Esclarecemos que, embora a decisão da assembleia de cotistas seja soberana no âmbito de sua competência deliberativa, compete ao Administrador, no exercício de seus deveres fiduciários e de suas atribuições regulamentares, diligenciar previamente para que as matérias e pautas submetidas à votação

estejam em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e com as disposições do Regulamento do Fundo.

6. 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.

7. 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.

8. 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 15:46, 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 15:50, 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 **2829232** e o código CRC **491CE0E4**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **2829232** and the "Código CRC" **491CE0E4**.*