

São Paulo, 25 de abril de 2024.

À

Comissão de Valores Mobiliários
Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores
Att.: Sra. Ana Lucia Pereira

c.c.: CVM - Comissão de Valores Mobiliários

Sr. Bruno de Freitas Gomes - Superintendência de Supervisão de Securitização
Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga - Gerência de Supervisão de Securitização

Ref.: Solicitação de Esclarecimentos Ofício CVM de nº 306/2024-SLS de 18 de abril de 2024

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), na qualidade de administrador do **SPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.311.024/0001-27 (“Fundo”), vem, respeitosamente, prestar os seguintes esclarecimentos a seguir.

Em 18 de abril de 2024, o Administrador recebeu da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) pedido de esclarecimentos (“Ofício”), tendo em vista a **Abstenção de Opinião** apresentada pela **Grant Thornton Auditores Independentes LTDA** (“Auditoria”), na Demonstração Financeira (“DF”) do Fundo referente ao exercício social de 2023.

Com relação aos pontos levantados, manifestamo-nos conforma abaixo:

- 1. Os motivos que levaram à Abstenção de Opinião:** No curso do processo de emissão das DFs do Fundo, o auditor, ao concluir pela não recepção, em tempo hábil, de todas as informações necessárias à validação do balanço financeiro da investida GARDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.477.737/0001-53 (“Investida”), optou pela emissão das demonstrações com abstenção de opinião, firmando compromisso de reemissão tão logo as verificações fossem efetivamente concluídas.
- 2. As medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a questão:**
O Administrador exauriu esforços e se manteve atento à demanda ao longo das últimas semanas, a fim de (i) entender o motivo do atraso na entrega das informações solicitadas pelo Auditor; e (ii) garantir que a pendência fosse, de fato, sanada o mais rapidamente possível.

Fomos informados pelo Auditor que a Investida do Fundo é detentora do SUB PATIO ALCANTARA COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA, 34.396.160/0001-13, e a revisão do seu balanço financeiro requeria a validação do resultado das operações do Shopping, que ainda não haviam sido finalizadas.

3. Cronograma de implantação dessas medidas:

Segundo informações recebidas recentemente, as pendências foram devidamente sanadas e o prazo para a emissão da nova versão da DF, contendo a manifestação do Auditor, é 06/05/2024.

4. Manifestação dessa Administradora

Entendemos que a conduta desse Administrador mostrou-se compatível com as exigências regulatórias, melhores práticas de mercado e diretrizes internas de governança, zelando pela não extrapolação do prazo de emissão das Demonstrações Financeiras do Fundo, ainda que essas tenham sido inicialmente publicadas com a abstenção do Auditor, por fato alheio à nossa ingerência.

Envidamos melhores esforços na solução rápida da pendência e reemissão do documento, logrando êxito nas tratativas e conseguindo que a nova publicação acontecesse no menor prazo possível.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para o que se fizer necessário

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A

DocuSigned by:
Mariana Alvarenga
5A257FC9F3A34D4...

DocuSigned by:
Cintia Santana
96B043B6B4B9437...