

OFÍCIO DA CVM

Ofício nº 219/2026/CVM/SSE/GSEC-1

Processo CVM nº 19957.015110/2026-42

Documento SEI nº 2828185, de 18 de setembro de 2026.



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 219/2026/CVM/SSE/GSEC-1

São Paulo, na data da assinatura.

À Senhora Diretora,
CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA
Responsável pelo PÁTRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA
BANCO GENIAL S.A. – Administradora
E-mails: atendimentocvm.banco@genial.com.vc; complianceadm@genial.com.vc

e

À Senhora Diretora,
AMANDA GONÇALVES STANGALIN
PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA. – Gestora
E-mails: compliance@patria.com; compliance.brazil@patria.com

Assunto: **PÁTRIA ESCRITÓRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA - INTIMAÇÃO - Processo 19957.015110/2026-
42**

Prezadas,

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, solicitamos os seguintes esclarecimentos, a serem respondidos pelo Banco Genial e pela Pátria Investimentos LTDA., respectivamente na qualidade de administrador e de gestor do HGRE11, cada um no âmbito e no que competir à sua respectiva esfera de atuação, acompanhados da documentação comprobatória:

a) Nos termos do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a integralização de cotas em bens e direitos deve ser realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas. Considerando que a estrutura de pagamento prevista na Proposta de Aquisição contempla o pagamento de 40% do preço mediante cotas a serem emitidas na 10ª emissão do Fundo Pátria/HGRE11, informar se já foi realizada a assembleia de cotistas competente para essa integralização e se o respectivo laudo de avaliação foi elaborado e submetido a essa assembleia, encaminhando a ata, o laudo e demais documentos que tenham fundamentado a operação.;

b) Esclarecer a motivação e os critérios para o encaminhamento direto da Proposta de Aquisição à Capitânia, informando se a mesma comunicação foi realizada a outros cotistas do BMLC11 e, em caso positivo, identificando destinatários, datas e condições;

c) Esclarecer se, no âmbito do contato realizado com a Capitânia Alternatives S.A., foi solicitada ou recebida qualquer manifestação, opinião, apoio, anuência, compromisso, indicação de voto ou outro posicionamento acerca da Proposta de Aquisição;

d) Informar se existe qualquer relação societária, contratual ou de negócios entre, de um lado, o Banco Genial, o Pátria Investimentos e/ou o Fundo Pátria, e, de outro, a Capitânia Alternatives S.A. e/ou qualquer fundo por ela gerido ou por empresas ligadas ao grupo Capitânia, incluindo eventual titularidade cruzada de cotas entre essas partes, direta ou indiretamente, indicando montantes e datas relevantes, se houver, e informando se, em razão dessas relações ou por qualquer outro motivo, há algum possível conflito de interesse ou situação de partes relacionadas entre os envolvidos; e

e) Nos termos do art. 40, §3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, os imóveis a serem adquiridos pela classe devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos do Suplemento H. Informar a metodologia e a base de cálculo utilizadas para a determinação do preço de R\$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais) pela totalidade dos Imóveis do BMLC11, indicando as premissas adotadas e se foi realizada avaliação prévia dos Imóveis pelo Fundo Pátria/HGRE11 ou por terceiro

independente, encaminhando o respectivo laudo ou documento de precificação.

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 15:47, 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 **2828185** e o código CRC **CEC023C0**.

*This document's authenticity can be verified by accessing https://sei.cvm.gov.br/conferir_autenticidade, and typing the "Código Verificador" **2828185** and the "Código CRC" **CEC023C0**.*

MANIFESTAÇÃO

Manifestação da Administradora e da Gestora em resposta aos quesitos “a” a “e” do Ofício, protocolada junto à CVM em 23 de setembro de 2026.

São Paulo, 23 de setembro de 2026.

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Superintendência de Securitização e Agronegócio – SSE

Gerência de Supervisão de Securitização 1 – GSEC-1

A/C: Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga – Gerente

E-mail: gsec-1@cvm.gov.br

Ref.: Ofício nº 219/2026/CVM/SSE/GSEC-1 – Processo nº 19957.015110/2026-42

Assunto: Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 09.072.017/0001-29) – Intimação – Resposta aos Esclarecimentos Solicitados

Prezada Senhora Gerente,

I. INTRODUÇÃO

1. **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administradora (“Administradora”), em conjunto com o **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestora, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria “gestor de recursos”, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011 (“Gestor” e, em conjunto com a Administradora, “Manifestantes”), do **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“Fundo”), vêm, respeitosamente, em atenção ao Ofício nº 219/2026/CVM/SSE/GSEC-1, expedido pela Gerência de Supervisão de Securitização 1 – GSEC-1, no âmbito do Processo nº 19957.015110/2026-42, recebido em 18 de setembro de 2026 (“Ofício”), apresentar a essa Superintendência, no prazo regulamentar e na forma indicada no Ofício, os esclarecimentos solicitados acerca da proposta de aquisição assinada em 3 de agosto de 2026 e encaminhada em 4 de agosto de 2026 (“Proposta de Aquisição”), que estabelece o preço e as demais condições econômicas para a aquisição da totalidade dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do BM Brascan Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 (“BMLC11”), acompanhados da respectiva documentação comprobatória, cada uma das Manifestantes no âmbito de sua respectiva esfera de atuação, nos termos a seguir.

II. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELA CVM

II.1. Quesito “a”: assembleia de cotistas e laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos

“a) Nos termos do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a integralização de cotas em bens e direitos deve ser realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas. Considerando que a estrutura de pagamento prevista na Proposta de Aquisição contempla o pagamento de 40% do preço mediante cotas a

serem emitidas na 10ª emissão do Fundo Pátria/HGRE11, informar se já foi realizada a assembleia de cotistas competente para essa integralização e se o respectivo laudo de avaliação foi elaborado e submetido a essa assembleia, encaminhando a ata, o laudo e demais documentos que tenham fundamentado a operação;”

2. Inicialmente, cumpre esclarecer que a Proposta de Aquisição não caracteriza integralização de cotas com bens ou direitos para os fins do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”).

3. A estrutura proposta envolve dois negócios jurídicos distintos: **(i)** a aquisição, pelo Fundo, dos imóveis integrantes da carteira do BMLC11 mediante pagamento de preço integralmente expresso em moeda corrente nacional; e **(ii)** a eventual subscrição de cotas da 10ª emissão do Fundo pelo alienante, nas mesmas condições aplicáveis aos demais investidores da oferta, cuja obrigação de integralização também será assumida em moeda corrente nacional.

4. O elemento juridicamente relevante para distinguir a integralização em bens da integralização em dinheiro é o objeto da prestação assumida pelo subscritor perante o fundo. Na hipótese de integralização em bens ou direitos, o próprio bem constitui a prestação devida pelo subscritor ao fundo, sendo transferido ao seu patrimônio como forma de cumprimento da obrigação de integralização.

5. Na operação objeto deste Ofício ocorre situação distinta. A obrigação assumida pelo alienante, na qualidade de subscritor das cotas, é obrigação pecuniária, expressa em moeda corrente nacional, cujo objeto consiste exclusivamente em quantia em dinheiro. Em nenhuma hipótese os imóveis são transferidos ao Fundo para cumprimento dessa obrigação: sua transferência decorre exclusivamente do contrato de compra e venda de ativos imobiliários celebrado entre as partes.

6. Em outras palavras, os imóveis ingressam no patrimônio do Fundo em razão da obrigação de entrega assumida pelo vendedor no âmbito da alienação dos ativos imobiliários, e não em adimplemento da obrigação de integralização das cotas.

7. Essa distinção é fundamental. Ainda que não haja qualquer subscrição de cotas pelo alienante, os imóveis continuarão sendo adquiridos pelo Fundo mediante pagamento do preço pactuado. Da mesma forma, ainda que a integralização das cotas venha a ser realizada em moeda corrente nacional, a compra e venda dos imóveis permanece juridicamente inalterada.

8. A causa jurídica da transferência dos imóveis, portanto, não é a subscrição das cotas, mas a compra e venda dos ativos imobiliários, mediante preço formado a partir de informação pública regularmente divulgada ao mercado pelo próprio BMLC11. Por essa razão, não se está diante da hipótese regulada pelo art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A compensação como técnica de extinção de obrigações

9. A compensação é instituto jurídico tradicional do direito das obrigações, reconhecido desde o direito romano e expressamente disciplinado pelos arts. 368 a 380 do Código Civil. Nos termos do art. 368, quando duas pessoas são, ao mesmo tempo, credora e devedora uma da outra, as respectivas obrigações se extinguem até o limite em que se compensarem.

10. Sua função consiste em simplificar a liquidação de obrigações recíprocas, evitando a realização de transferências financeiras equivalentes em sentidos opostos para alcançar resultado que pode ser produzido por meio de encontro de contas. Sem a compensação, as partes seriam

obrigadas a promover a circulação de recursos financeiros com a única finalidade de, imediatamente em seguida, devolver montante equivalente à contraparte para adimplemento de obrigação correlata. A compensação elimina esse trânsito meramente formal de recursos, permitindo a extinção das obrigações até o limite de seus valores coincidentes por meio de encontro de contas. Trata-se, como reconhece a doutrina civilista, de modalidade abreviada de pagamento recíproco, que não altera a natureza, a causa jurídica ou o objeto das obrigações compensadas, mas apenas racionaliza sua liquidação.

11. No caso concreto, coexistirão duas obrigações pecuniárias autônomas: **(i)** a obrigação do Fundo de pagar parcela do preço dos imóveis adquiridos; e **(ii)** a obrigação do alienante de integralizar as cotas por ele subscritas. Na ausência de compensação, tais obrigações seriam liquidadas mediante transferências financeiras recíprocas. A compensação apenas permite que essa liquidação ocorra por encontro de contas, nos termos autorizados pelo ordenamento jurídico.

12. Como sintetiza Orlando Gomes, “a compensação *ipso jure* visa a eliminar um *circuito inútil*. Se devo a alguém que me deve, não há motivo para exigir duas operações de pagamento” (GOMES, Orlando. *Obrigações*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 129).

13. É precisamente porque ambas as obrigações possuem natureza pecuniária que a compensação pode operar. Não se compensam imóveis com cotas. Compensam-se a obrigação do Fundo de pagar parcela do preço e a obrigação do alienante de integralizar as cotas, ambas expressas em dinheiro e exigíveis em seus vencimentos.

14. A compensação não constitui negócio de aquisição ou transferência de ativos imobiliários. Nenhum imóvel, direito creditório ou outro ativo é aportado ao Fundo para fins de integralização das cotas. As obrigações apenas se extinguem reciprocamente até o limite em que seus valores coincidam.

15. Diante desse contexto, a distinção entre os institutos pode ser sintetizada nos seguintes termos:

- na **compensação**, nenhum ativo é transferido para cumprir a obrigação de integralização; há apenas a extinção recíproca de obrigações pecuniárias assumidas por cada uma das partes em moeda corrente nacional; e
- na **integralização em bens**, o próprio ativo ingressa no patrimônio do fundo em cumprimento à obrigação de integralização.

16. A operação proposta enquadra-se na primeira hipótese. Não há aporte de ativo, circulação de direito creditório ou substituição do objeto da prestação. Há apenas a extinção simultânea de duas obrigações pecuniárias, evitando-se a realização de fluxos financeiros equivalentes e contrapostos entre as partes, ou seja, a circulação desnecessária do dinheiro.

Distinção entre compensação e integralização de cotas com bens ou direitos

17. É fundamental distinguir essa mecânica da integralização de cotas com bens ou direitos prevista no art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Na integralização em bens, o subscritor se obriga a entregar o próprio ativo ao fundo para cumprir sua obrigação de integralização. O objeto da prestação devida ao fundo é, portanto, o bem ou direito, e não uma quantia em dinheiro. Justamente por essa razão, o regime previsto no art. 9º exige a elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e sua aprovação pelos cotistas, uma vez que o valor atribuído ao ativo conferido serve de fundamento para a emissão das cotas correspondentes. Nessa hipótese, o ativo ingressa diretamente no patrimônio do fundo em contrapartida às cotas emitidas.

18. Na operação em análise, a dinâmica é distinta. O alienante não conferirá os imóveis ao patrimônio do Fundo em integralização das cotas. Os imóveis serão alienados ao Fundo por meio de contrato de compra e venda assinado entre partes independentes, mediante preço acordado entre as partes, tendo como referência informação pública regularmente divulgada ao mercado pelo próprio BMLC11 em seus informes periódicos, conforme detalhado na resposta ao quesito “e”, e integralmente expresso em moeda corrente nacional.

19. Assim, ao contrário do que ocorre na integralização em bens ou direitos, os imóveis não constituem a prestação devida pelo subscritor ao Fundo, nem ingressam em seu patrimônio como contrapartida pela emissão das cotas. Os imóveis ingressam no patrimônio do Fundo em decorrência da compra e venda celebrada entre as partes, enquanto a obrigação de integralização das cotas permanece integralmente pecuniária.

20. A compensação atua somente após a constituição dessas duas obrigações pecuniárias. Ela não modifica o objeto de nenhuma delas: o Fundo continua obrigado ao pagamento do preço, enquanto o alienante permanece obrigado à integralização das cotas em dinheiro. O que se altera é apenas a forma de liquidação dessas obrigações, mediante encontro de contas, evitando-se a realização de transferências financeiras recíprocas e economicamente equivalentes entre as partes. Em outras palavras, a compensação elimina a necessidade de que o alienante transfira recursos ao Fundo para integralizar as cotas e, simultaneamente, receba do Fundo montante equivalente a título de pagamento de parcela do preço da aquisição dos imóveis.

21. A distinção pode ser resumida da seguinte forma: **(i)** na compensação, duas obrigações pecuniárias se extinguem reciprocamente; e **(ii)** na integralização em bens, o próprio ativo é entregue ao fundo para cumprir a obrigação de integralização. Na primeira hipótese, nenhum ativo é aportado ao fundo para pagamento das cotas; na segunda, a entrega do ativo constitui a própria prestação de integralização.

Substância negocial: oferta efetiva e natureza subsidiária da compensação

22. A análise da substância econômica da operação reforça a conclusão jurídica exposta acima. A estrutura proposta não constitui mecanismo destinado a reproduzir, por via indireta, os efeitos de uma integralização de cotas mediante a entrega de bens ou direitos. Ao contrário, sua dinâmica evidencia que a compensação, amparada pelos arts. 368 a 380 do Código Civil, possui caráter meramente subsidiário e acessório em relação aos negócios principais da operação.

23. Nesse contexto, a 10ª emissão do Fundo, aprovada pelos cotistas em 31 de julho de 2026, foi estruturada como oferta pública destinada à efetiva captação de recursos junto ao mercado, sob o regime de melhores esforços de colocação. O propósito econômico da operação é, portanto, a obtenção de recursos financeiros de terceiros para viabilizar o pagamento do preço dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo. A expectativa prioritária e natural da estrutura é que tal preço seja quitado com os recursos captados na Oferta.

24. A compensação não substitui a captação de recursos, nem constitui a finalidade econômica da operação. Trata-se de mecanismo supletivo de liquidação, cuja utilização somente poderá ocorrer de forma residual e limitada à hipótese de os recursos efetivamente captados não serem suficientes para o pagamento integral do preço em dinheiro. Sua função é exclusivamente simplificar o adimplemento de obrigações pecuniárias já constituídas, sem alterar a natureza da operação subjacente, que permanece sendo uma aquisição de ativos imobiliários mediante pagamento de preço determinado em moeda corrente nacional.

25. A eventual subscrição de cotas pelo alienante, seguida da correspondente compensação, ficará limitada à parcela do preço que não venha a ser coberta pelos recursos captados na oferta, se for o caso, observadas as demais condições previstas em seus documentos. Caso a captação seja suficiente para suportar integralmente o pagamento da primeira parcela do preço, esta será liquidada exclusivamente em moeda corrente nacional, não havendo necessidade de subscrição de cotas pelo alienante nem de compensação de obrigações.

26. Os documentos públicos também evidenciam que a 10ª emissão possui dinâmica distributiva própria. Nos termos do Edital de Convocação e do Termo de Apuração (Anexos I e II), a oferta foi aprovada com valor inicial de até R\$ 700.000.000,00, destinada exclusivamente a investidores profissionais e conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação. Conforme o Fato Relevante e o Anúncio de Início (Anexos III e IV), a oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/323, em 28 de agosto de 2026, pelo rito de registro automático, com montante inicial de até R\$ 699.999.970,80, equivalente a 4.773.595 novas cotas ao preço de emissão de R\$ 146,64 por cota.

27. A dimensão e a destinação da oferta tampouco foram definidas em função do valor sujeito à eventual compensação nesta aquisição. Enquanto a Proposta de Aquisição prevê preço total de R\$ 107.483.000,00 e a possibilidade de pagamento de até 40% desse montante por meio da subscrição de cotas pelo alienante, a 10ª emissão foi aprovada com montante inicial próximo de R\$ 700 milhões e destinação mais ampla, expressamente prevista no item “q” do Edital de Convocação e do Termo de Apuração, abrangendo a aquisição de ativos imobiliários que obedeçam à política de investimentos do Fundo, o cumprimento de obrigações do Fundo e a formação de reserva de caixa.

Avaliação, formação do preço e medidas adicionais de governança

28. Conforme mencionado acima e detalhado na resposta ao quesito “e”, o preço de R\$ 107.483.000,00 foi estabelecido tomando como principal referência o valor patrimonial dos imóveis integrantes da carteira do BMLC11, conforme divulgado pelo próprio BMLC11 em seus informes periódicos. Não houve, portanto, arbitrariedade na determinação do preço proposto. Ao contrário, o valor considerado na operação encontra respaldo em informação pública regularmente divulgada ao mercado e supera o valor de negociação atualmente refletido na cotação do BMLC11. O preço tampouco foi definido em função da quantidade de cotas que poderia vir a ser atribuída ao alienante em eventual subscrição. Primeiramente foi estabelecido o valor econômico dos imóveis objeto da aquisição e, somente a partir dele, definiu-se a parcela do preço que, se necessário, poderá ter a obrigação de pagamento extinta por compensação. Em outras palavras, não houve atribuição de valor aos imóveis para fins de emissão de cotas, mas sim negociação de um preço de aquisição para os ativos imobiliários, sendo a emissão de cotas e a eventual compensação consequências acessórias dessa definição econômica prévia.

29. Além dessa referência, o Gestor adota, como prática de governança em aquisições imobiliárias, a obtenção de avaliação independente complementar, destinada a validar as premissas consideradas na transação e conferir transparência adicional aos investidores. Essa avaliação será posteriormente disponibilizada aos cotistas do Fundo, permitindo o confronto entre o preço negociado pelas partes e a avaliação elaborada por terceiro especializado.

30. Cumpre ressaltar, ainda, que a conclusão quanto à não incidência do art. 9º não afasta a avaliação prévia dos imóveis prevista no art. 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Essa avaliação, que será realizada no âmbito da aquisição, possui fundamento e finalidade próprios e não se confunde com o laudo exigido para a integralização de cotas em bens ou direitos, e será tratada especificamente na resposta ao quesito “e” deste Ofício.

Quadro Comparativo

31. Para consolidar os fundamentos expostos e facilitar a análise desta D. CVM, o quadro abaixo sintetiza as principais diferenças entre a compra e venda de imóveis, tal como prevista na Proposta de Aquisição, e a integralização de cotas mediante a conferência de bens ou direitos:

Aspecto	Compra e venda com possibilidade de compensação	Integralização em bens ou direitos
Natureza da operação	Compra e venda de ativos imobiliários entre partes independentes, em posições negociais contrapostas, mediante preço livremente negociado e, em regra, expresso em moeda corrente nacional	Subscrição de cotas com integralização mediante a entrega de bem ou direito
Origem da transferência do imóvel	Contrato de compra e venda de ativo imobiliário	Obrigação de integralização das cotas
Causa jurídica do ingresso do imóvel no patrimônio do fundo	Aquisição do ativo imobiliário pelo fundo mediante pagamento do preço pactuado, em condições de mercado	Conferência do ativo pelo subscritor
Objeto da obrigação do alienante/subscritor	Pagamento em dinheiro da integralização das cotas subscritas	Entrega do próprio bem ou direito
Objeto da obrigação do fundo	Pagamento do preço de aquisição dos ativos imobiliários	Emissão de cotas em contrapartida ao bem conferido
Natureza das obrigações envolvidas	Duas obrigações pecuniárias autônomas: a obrigação do fundo de pagar o preço de aquisição e a obrigação de o subscritor integralizar as cotas	Sinalagma entre a obrigação de entrega do bem ou direito e o recebimento de cotas
Papel da compensação	Extinguir obrigações recíprocas em dinheiro até o limite em que se equivalerem	Inexistente
Fluxo financeiro	Poderia haver transferências recíprocas de recursos, substituídas por encontro de contas	Não há pagamento em dinheiro pelo subscritor
Transferência de ativo para integralização	Não há	Há
Utilização do imóvel para pagamento das cotas	Não	Sim
Utilização de crédito como ativo de integralização	Não há cessão, aporte ou transferência de crédito ao fundo	O bem ou direito é utilizado como forma de integralização
Momento de atuação da compensação	Após a constituição das obrigações de pagamento e integralização	Não aplicável
Formação do preço do imóvel	O preço decorre de proposta apresentada pelo vendedor, a partir da avaliação econômica dos	O valor atribuído ao bem ou direito para fins de integralização é fundamentado em laudo elaborado

	ativos imobiliários objeto da transação, que deverá ser aceita pelo comprador	por empresa especializada, a partir das premissas e metodologias aplicáveis
Prazo e forma de pagamento do preço	O preço pode ser pago à vista ou a prazo, com ou sem garantias para as parcelas diferidas, conforme negociado entre as partes. Na Proposta de Aquisição, 70% do preço será pago na data de fechamento e 30% em até 180 dias contados da aprovação da Proposta de Aquisição em assembleia geral de cotistas do BMLC11, com correção pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde aquela aprovação até a data do efetivo pagamento, garantida pela alienação fiduciária dos imóveis adquiridos.	Não há preço de aquisição a ser pago pelo fundo ao subscritor. A prestação deste consiste na entrega do próprio bem ou direito para cumprimento da obrigação de integralização
Declarações, garantias, indenização e ajuste de preço	O vendedor pode prestar declarações e garantias, responder por contingências e passivos anteriores ao fechamento e sujeitar-se a mecanismos convencionais de indenização, como limitação de valor máximo indenizável e duração da responsabilidade, ajuste do preço e obrigações acessórias de recomposição da diminuição ou perda do fluxo de recebíveis decorrente da exploração econômica do ativo imobiliário. Na Proposta de Aquisição, o ajuste decorrente das matérias identificadas nas auditorias está limitado a 2% do preço de aquisição	O regime do art. 9º exige laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovação pelos cotistas. Não há ajuste de preço. Costuma apresentar apenas declarações e garantias essenciais sobre titularidade e ônus sobre os bens e direitos conferidos, além de mecanismos de indenização pautados na legislação vigente. Eventuais obrigações adicionais do subscritor não alteram o fato de que o próprio bem ou direito constitui a prestação de integralização
Condições precedentes e auditorias	A conclusão da aquisição pode ser subordinada às condições precedentes negociadas entre as partes, como conclusão satisfatória de auditorias jurídica, técnica, ambiental e condominial e aprovação do CADE, se aplicável, conforme previsto na Proposta de Aquisição	A integralização está sujeita ao procedimento regulatório próprio do art. 9º do Anexo Normativo III, inclusive à elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e à aprovação pelos cotistas, sem prejuízo de outras diligências aplicáveis ao caso concreto
Direito de preferência	A venda e compra, independentemente da forma de extinção da obrigação de pagamento do preço, atrai os	O direito de preferência do locatário não alcança a integralização de capital, nos termos do art. 32 da Lei nº

	direitos de preferência legalmente aplicáveis, inclusive dos locatários, nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/1991, e, quando cabível, dos condôminos, nos termos do art. 504 do Código Civil. Na Proposta de Aquisição, a renúncia dos locatários ao direito de preferência constitui condição precedente ao fechamento	8.245/1991
Relação entre o valor do ativo e a emissão das cotas	O valor dos imóveis não constitui a prestação devida pelo subscritor nem fundamenta o preço de emissão das cotas	O valor atribuído ao ativo conferido fundamenta a quantidade de cotas emitidas em contrapartida
Aplicabilidade do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175	Não aplicável, pois não há conferência de bens ou direitos para integralização das cotas	Aplicável
Avaliação aplicável	Não incide o laudo previsto no art. 9º para a integralização em bens ou direitos. A aquisição permanece sujeita à avaliação prévia prevista no art. 40, § 3º, do Anexo Normativo III, com fundamento e finalidade próprios	O laudo previsto no art. 9º fundamenta o valor atribuído ao bem ou direito conferido para integralização das cotas, observados os requisitos do Suplemento H
Resultado jurídico da operação	Aquisição dos imóveis pelo fundo e extinção de parte das obrigações pecuniárias por compensação, evitando transferências recíprocas desnecessárias	Integralização das cotas mediante transferência do ativo
Base normativa	Arts. 368 a 380 do Código Civil	Art. 9º do Anexo Normativo III e Suplemento H da Resolução CVM 175

32. Como se verifica do quadro acima, a estrutura negociada contempla elementos incompatíveis com a integralização de cotas em bens ou direitos, tais como o pagamento do preço em parcelas com correção monetária, a constituição de garantia real em favor do alienante, a prestação de declarações e garantias acompanhadas de mecanismos contratuais de indenização (em acréscimo ou modificação aos mecanismos legais) e de ajuste de preço, o condicionamento do fechamento à conclusão satisfatória das auditorias, o oferecimento do direito de preferência aos locatários, a previsão de multas por inadimplemento das obrigações assumidas e a concessão de exclusividade em favor do Fundo até o fechamento. Tais elementos somente se justificam em um contrato de compra e venda celebrado entre partes independentes, em posições negociais contrapostas, e reforçam que os imóveis ingressarão no patrimônio do Fundo em decorrência da compra e venda dos ativos imobiliários, e não em cumprimento de obrigação de integralização de cotas.

II.2. Quesito “b”: motivação e critérios para o encaminhamento da proposta à Capitânia e comunicação a outros cotistas

“b) Esclarecer a motivação e os critérios para o encaminhamento direto da Proposta de Aquisição à Capitânia, informando se a mesma comunicação foi realizada a outros cotistas do BMLC11 e, em caso positivo, identificando destinatários, datas e condições;”

33. Em esclarecimento ao questionamento formulado por essa D. CVM, o contato realizado com a Capitânia Alternativas S.A. (“Capitânia”) ocorreu somente após o encaminhamento da Proposta de Aquisição ao administrador e ao gestor do BMLC11 e teve natureza estritamente informativa. O contato foi viabilizado a partir de informação pública acerca da participação relevante de determinado fundo sob gestão da Capitânia no BMLC11 e limitou-se a informar a existência da Proposta de Aquisição e a verificar eventual interesse no exercício da prerrogativa legal e regulamentar de requerer a convocação de assembleia geral de cotistas para sua apreciação. Em nenhum momento houve discussão sobre o mérito da proposta, solicitação de apoio à operação, recomendação de voto, oferta de benefícios ou vantagens ou qualquer tentativa de influenciar a manifestação da Capitânia ou dos demais cotistas do BMLC11.

Critério adotado: informação pública sobre a titularidade de cotas do BMLC11

34. A identificação da participação relevante decorreu da análise do Informe Trimestral do Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 59.678.443/0001-89 (“Fundo Oportunidades Imobiliárias”), referente ao trimestre encerrado em 31 de março de 2026, documento periódico de acesso público ora encaminhado como Anexo V.

35. De acordo com o referido Informe Trimestral, o Fundo Oportunidades Imobiliárias detinha, naquela data, 278.432 cotas do BMLC11, registradas pelo valor de R\$ 27.843.200,00 entre os ativos financeiros integrantes de sua carteira. Foi com base nessa informação pública, aliada à identificação da Capitânia como gestora do Fundo Oportunidades Imobiliárias, que o Gestor realizou o contato objeto do questionamento.

36. O critério adotado foi, portanto, objetivo e verificável: a titularidade, por fundo sob gestão da Capitânia, de posição relevante em cotas do BMLC11, conforme divulgada em documento periódico de acesso público disponível no Fundos.NET.

Motivação do contato

37. A Proposta de Aquisição foi encaminhada, em 4 de agosto de 2026, ao gestor do BMLC11, com cópia ao seu administrador, de modo que ambos os prestadores de serviços essenciais daquele fundo receberam diretamente e em primeira mão o documento e seus anexos. O administrador do BMLC11, a quem compete a divulgação das informações eventuais do fundo e a convocação de suas assembleias gerais, passou a dispor, desde aquela data, de todos os elementos necessários à divulgação do fato relevante e à convocação da assembleia geral de cotistas solicitadas na Proposta de Aquisição.

38. A Proposta de Aquisição previa que o administrador do BMLC11 publicasse, no primeiro dia útil subsequente ao seu recebimento, fato relevante destinado a informar o mercado da existência da Proposta de Aquisição. Adicionalmente, solicitava que, após a divulgação do referido fato relevante, fosse convocada assembleia geral de cotistas para deliberar sobre os termos e condições da operação proposta.

39. Não obstante, até o momento do contato com a Capitânia, nem o fato relevante havia sido divulgado nem a assembleia geral de cotistas havia sido convocada. Nesse contexto, o contato teve

por objetivo exclusivo informar a existência da Proposta de Aquisição à gestora de fundo que, de acordo com informações públicas disponíveis, detinha participação relevante no BMLC11. Buscou-se, assim, assegurar que uma proposta potencialmente relevante para o fundo e seus cotistas pudesse ser considerada no processo de formação de vontade dos investidores, sem prejuízo dos procedimentos formais de divulgação de informações e de deliberação societária que deveriam ser conduzidos pelo administrador e que, até então, não haviam sido iniciados.

40. Vale ressaltar que a própria Proposta de Aquisição consignava expressamente que sua divulgação a terceiros não estava sujeita a qualquer restrição, independentemente da publicação de fato relevante pelo BMLC11. O contato com a Capitânia ocorreu nesse contexto, limitando-se a dar ciência da existência da proposta e a verificar eventual interesse no exercício da prerrogativa de requerer a convocação de assembleia geral de cotistas para sua apreciação, sem qualquer discussão acerca do mérito da operação ou da orientação de voto a ser adotada.

Comunicação a outros cotistas do BMLC11

41. O Gestor não realizou comunicação individual a outros cotistas do BMLC11. O contato com a Capitânia decorreu da identificação de que o Fundo Oportunidades Imobiliárias, por ela gerido, detinha participação relevante no BMLC11 e, em tese, poderia reunir o percentual necessário para requerer a convocação de assembleia geral de cotistas destinada à apreciação da Proposta de Aquisição. Essa avaliação foi realizada considerando a estrutura de capital do BMLC11 e as características de negociação de suas cotas no mercado. Conforme informações públicas disponíveis à época, o BMLC11 possuía patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 109,9 milhões, dos quais cerca de R\$ 27,8 milhões correspondiam à participação detida pelo referido fundo, representando aproximadamente 25% do patrimônio do BMLC11. Tal circunstância evidenciava a relevância dessa participação para fins de eventual deliberação da matéria pelos cotistas.

42. O objetivo do contato foi exclusivamente dar conhecimento da existência da Proposta de Aquisição e verificar eventual interesse no exercício da prerrogativa, assegurada aos cotistas pelo regulamento do BMLC11 e pela regulamentação aplicável, de requerer a convocação de assembleia geral para a apreciação da matéria, diálogo de natureza estritamente procedimental que não alcançou o mérito da Proposta de Aquisição nem a orientação de voto.

43. De todo modo, a Proposta de Aquisição foi regularmente encaminhada ao administrador do BMLC11, responsável pela adoção das providências cabíveis para sua divulgação e para a convocação da assembleia geral de cotistas. A íntegra da Proposta de Aquisição e de seus anexos foi posteriormente disponibilizada aos cotistas pelos canais oficiais do BMLC11, assegurando-lhes acesso às mesmas informações para fins da respectiva deliberação.

II.3. Quesito “c”: manifestações, posicionamentos ou compromissos solicitados ou recebidos da Capitânia

“c) Esclarecer se, no âmbito do contato realizado com a Capitânia Alternatives S.A., foi solicitada ou recebida qualquer manifestação, opinião, apoio, anuência, compromisso, indicação de voto ou outro posicionamento acerca da Proposta de Aquisição;”

44. Em esclarecimento ao questionamento formulado por esta D. CVM, não foi solicitada nem recebida da Capitânia qualquer manifestação, opinião, apoio, anuência, compromisso, indicação de voto ou outro posicionamento acerca da Proposta de Aquisição.

45. Conforme esclarecido na resposta ao quesito “b” acima, o contato teve caráter estritamente informativo e se limitou a dar conhecimento da existência da Proposta de Aquisição. Não houve solicitação de manifestação prévia, negociação dos termos da proposta ou discussão sobre a posição

a ser adotada pela Capitânia ou pelos fundos sob sua gestão na assembleia geral de cotistas do BMLC11.

46. Para evitar qualquer dúvida, as Manifestantes esclarecem que a verificação de eventual interesse na convocação de assembleia geral, mencionada na resposta ao quesito “b”, não se confunde com solicitação de apoio, anuência, compromisso ou indicação de voto quanto à Proposta de Aquisição. Trata-se de matéria estritamente procedimental, relativa ao exercício, por cotista, da prerrogativa de requerer a convocação de assembleia para a apreciação da matéria, providência cuja finalidade é justamente submeter a deliberação ao conjunto dos cotistas e que não pressupõe nem antecipa qualquer posicionamento sobre o mérito da operação. Em nenhum momento foi solicitada à Capitânia manifestação favorável à Proposta de Aquisição ou orientação de voto, permanecendo a deliberação inteiramente a critério dos cotistas do BMLC11.

47. Tampouco foi celebrado ou discutido qualquer acordo, entendimento, compromisso de voto ou instrumento, verbal ou escrito, com a Capitânia ou com fundos sob sua gestão. Da mesma forma, não foi oferecida, prometida ou concedida qualquer vantagem, contrapartida ou condição diferenciada relacionada à Proposta de Aquisição, à 10ª emissão do Fundo ou à eventual manifestação de voto em assembleia.

48. A aprovação da Proposta de Aquisição permanece sujeita exclusivamente à deliberação dos cotistas do BMLC11, observados o regulamento daquele fundo e a regulamentação aplicável. O contato com a Capitânia não envolveu qualquer providência destinada a vincular, condicionar ou antecipar a manifestação de voto da Capitânia ou dos fundos sob sua gestão.

II.4. Quesito “d”: relações societárias, contratuais ou de negócios e potenciais conflitos de interesse

“d) Informar se existe qualquer relação societária, contratual ou de negócios entre, de um lado, o Banco Genial, o Pátria Investimentos e/ou o Fundo Pátria, e, de outro, a Capitânia Alternatives S.A. e/ou qualquer fundo por ela gerido ou por empresas ligadas ao grupo Capitânia, incluindo eventual titularidade cruzada de cotas entre essas partes, direta ou indiretamente, indicando montantes e datas relevantes, se houver, e informando se, em razão dessas relações ou por qualquer outro motivo, há algum possível conflito de interesse ou situação de partes relacionadas entre os envolvidos; e”

Ausência de relação societária ou contratual relacionada à operação

49. Em resposta ao questionamento formulado por esta D. CVM, as Manifestantes esclarecem que não existe qualquer relação societária entre, de um lado, a Administradora, o Gestor e/ou o Fundo e, de outro, a Capitânia, os fundos por ela geridos ou as sociedades integrantes de seu grupo econômico. Em particular, não há participação societária direta ou indireta, controle comum, vínculo de coligação, acordo de voto, administradores comuns ou qualquer outra forma de vínculo societário entre tais partes.

50. As Manifestantes esclarecem, ainda, que não foi celebrado entre as referidas partes qualquer contrato, acordo, ajuste ou entendimento relacionado à Proposta de Aquisição. Em particular, não existe qualquer instrumento que tenha por objeto ou efeito influenciar a manifestação de voto em assembleia do BMLC11, assegurar apoio à operação, conferir tratamento diferenciado à Capitânia ou a fundos por ela geridos, ou estabelecer qualquer benefício, vantagem econômica ou condição específica não extensível aos demais cotistas ou investidores.

51. Diante do exposto, as Manifestantes não identificam a existência de conflito de interesses, situação de partes relacionadas ou qualquer circunstância que comprometa a independência das partes envolvidas na elaboração e na avaliação da Proposta de Aquisição, que foram conduzidas

entre agentes econômicos independentes, em posições negociais contrapostas e no exercício de seus respectivos deveres fiduciários.

Atuação da Capitânia no mercado de fundos imobiliários

52. A Capitânia é gestora atuante na indústria de fundos imobiliários, e os fundos sob sua gestão mantêm, no curso ordinário da execução de suas respectivas políticas de investimento, exposições a diferentes FII's disponíveis no mercado. Essas exposições decorrem de decisões de investimento tomadas na gestão das respectivas carteiras e não representam, por si só, relação societária, associação empresarial ou atuação coordenada com os administradores ou gestores dos fundos investidos.

53. Nesse contexto, fundos sob gestão da Capitânia podem deter cotas de fundos imobiliários administrados ou geridos por diferentes participantes do mercado, inclusive fundos sob gestão do Gestor. Da mesma forma, fundos sob gestão do Gestor podem, no curso ordinário de suas atividades, deter cotas de fundos geridos pela Capitânia. Tais posições, quando existentes, decorrem de decisões de investimento tomadas no âmbito das respectivas políticas de investimento e em condições de mercado, não refletindo qualquer vínculo societário, contratual ou comercial entre as gestoras.

54. Em atenção ao questionamento formulado por essa D. CVM e com o objetivo de prestar esclarecimento completo acerca da matéria, apresentamos o Anexo VI, que contém as informações relativas às participações cruzadas existentes entre fundos geridos pelo Gestor e pela Capitânia.

55. Não havia, em 30 de junho de 2026, participação de fundos geridos pela Capitânia no Fundo ou deste em fundos geridos pela Capitânia, o que reforça a independência das partes nas suas condutas relacionadas à Proposta de Aquisição.

56. A Administradora, por sua vez, mantém com a Capitânia relacionamento próprio e ordinário da indústria de fundos de investimento, decorrente da prestação de serviços de administração fiduciária a veículos cuja carteira é gerida pela Capitânia. Trata-se de relação comercial celebrada em condições de mercado, no curso ordinário de suas atividades e comum entre administradores e gestores que atuam no mercado de capitais brasileiro, a qual não guarda relação com a Proposta de Aquisição. Não existe, contudo, qualquer relação societária entre a Administradora e a Capitânia, as sociedades integrantes de seu grupo econômico ou os fundos por ela geridos, seja por participação societária direta ou indireta, controle comum, vínculo de coligação, acordo de voto ou administradores comuns, nem qualquer ajuste ou entendimento relacionado à Proposta de Aquisição, à 10ª emissão do Fundo ou à orientação de voto em assembleia geral de cotistas do BMLC11.

Ausência de conflito de interesses ou de situação de partes relacionadas

57. À luz do exposto, as relações identificadas não caracterizam situação de partes relacionadas ou conflito de interesses envolvendo a Proposta de Aquisição. A Capitânia não participa, direta ou indiretamente, da estrutura de administração ou gestão do Fundo, assim como a Administradora e o Gestor não participam da estrutura societária, administrativa ou de gestão da Capitânia ou dos fundos por ela geridos.

58. O contato objeto dos quesitos “b” e “c” decorreu exclusivamente da identificação, em documento público, de posição detida pelo Fundo Oportunidades Imobiliárias em cotas do BMLC11, diante da ausência de comunicação ao mercado sobre o recebimento da Proposta de Aquisição. Não decorreu de vínculo societário ou contratual com a Capitânia, tampouco de qualquer posição cruzada em fundos geridos pelo Gestor.

59. Também não houve, em decorrência das posições identificadas, solicitação ou recebimento de manifestação de apoio, compromisso de voto, negociação de condições, concessão de vantagem ou atuação coordenada relacionada à Proposta de Aquisição, conforme esclarecido na resposta ao quesito “c”.

60. Dessa forma, no entendimento das Manifestantes, não se verifica situação de partes relacionadas ou conflito de interesses que demandasse aprovação específica pela assembleia geral de cotistas do Fundo, sem prejuízo da observância das políticas internas de identificação, prevenção e tratamento de conflitos de interesses da Administradora e do Gestor.

II.5. Quesito “e”: metodologia e base de cálculo utilizadas para a precificação dos imóveis

“e) Nos termos do art. 40, §3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, os imóveis a serem adquiridos pela classe devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos do Suplemento H. Informar a metodologia e a base de cálculo utilizadas para a determinação do preço de R\$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões, quatrocentos e oitenta e três mil reais) pela totalidade dos Imóveis do BMLC11, indicando as premissas adotadas e se foi realizada avaliação prévia dos Imóveis pelo Fundo Pátria/HGRE11 ou por terceiro independente, encaminhando o respectivo laudo ou documento de precificação.”

Base de referência e metodologia adotada

61. Em esclarecimento ao questionamento formulado por esta D. CVM, o preço de R\$ 107.483.000,00 pela totalidade dos imóveis integrantes da carteira do BMLC11 foi definido tendo como referência o valor de mercado dos imóveis, com respaldo adicional dos respectivos valores patrimoniais divulgados pelo próprio BMLC11 em seus informes mensais, disponíveis nos sistemas da CVM e do Fundos.NET. O informe mensal utilizado como referência é encaminhado como Anexo VII.

62. De acordo com o Informe Mensal referente à competência de março de 2026, os valores atribuídos aos imóveis do BMLC11 totalizavam R\$ 107.483.000,00. Essa informação pública foi utilizada como parâmetro inicial e objetivo para a formulação da Proposta de Aquisição, evitando que o preço fosse definido a partir de estimativa unilateral do Fundo ou, ainda, em função da quantidade de cotas que poderia vir a ser subscrita pelo alienante.

63. A metodologia adotada consistiu, portanto, na utilização do valor patrimonial dos imóveis divulgado publicamente pelo BMLC11 como base de referência para a formulação do preço, seguida da negociação das condições comerciais, jurídicas e operacionais da aquisição entre as partes.

64. Conforme esclarecido na resposta ao quesito “a”, a eventual quantidade de cotas a ser subscrita pelo alienante será determinada apenas após a definição do preço de aquisição dos imóveis, considerando o valor de emissão das cotas da 10ª emissão. O preço dos imóveis não foi, portanto, calculado a partir da quantidade de cotas que se pretendia atribuir ao alienante.

65. Essa conclusão é reforçada pelo fato de que o preço de emissão das cotas da 10ª emissão foi determinado com base no valor patrimonial do próprio Fundo, apurado de acordo com o critério previsto em seu regulamento e nos documentos da oferta, e não em função do valor atribuído aos imóveis objeto da Proposta de Aquisição.

Avaliação prévia nos termos do art. 40, § 3º, do Anexo Normativo III

66. Para a formulação da Proposta de Aquisição, o Gestor realizou análise econômica interna preliminar dos imóveis, com base nas informações públicas disponíveis e nas premissas descritas acima. Essa análise serviu de suporte à definição inicial do preço proposto, mas não se confunde

com a avaliação prévia por empresa especializada exigida pelo art. 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

67. A aquisição dos imóveis ainda não foi concluída e, até a presente data, também não foi concluída a avaliação dos imóveis a ser elaborada por terceiro independente contratado pelo Fundo. Conforme a prática de governança adotada pelo Gestor em suas aquisições imobiliárias, e em atendimento ao art. 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, será obtida avaliação dos imóveis elaborada por empresa especializada, observados os requisitos do Suplemento H.

68. A avaliação permitirá ao Gestor, responsável pela decisão de investimento, e à Administradora, no exercício de seu dever de supervisão, confrontar o valor apurado pela empresa especializada com o preço indicado na Proposta de Aquisição, que teve como referência a base pública descrita acima. O resultado dessa avaliação será considerado em conjunto com as demais diligências conduzidas no âmbito da aquisição, inclusive as auditorias jurídica, técnica, ambiental e condominial, antes da conclusão da operação.

69. Trata-se de providência própria do processo de aquisição dos imóveis, que não se confunde com o laudo previsto no art. 9º do Anexo Normativo III para a integralização de cotas com bens ou direitos. O respectivo laudo será encaminhado a esta D. CVM tão logo concluído.

III. CONCLUSÃO

70. Diante do exposto, as Manifestantes entendem que os esclarecimentos ora prestados, cada qual no âmbito de sua respectiva esfera de atuação, atendem integralmente às solicitações formuladas no Ofício, encontrando-se em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis, em especial a Resolução CVM 175 e seus Anexos Normativos.

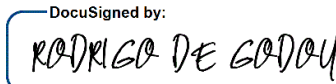
71. As Manifestantes reafirmam o seu compromisso com a transparência e a hígidez do mercado de capitais, bem como com o contínuo aprimoramento do arcabouço regulatório aplicável aos fundos de investimento imobiliário, colocando-se como interlocutoras dessa Autarquia na construção de práticas que fortaleçam a proteção dos investidores e a segurança jurídica das operações do setor.

72. As Manifestantes permanecem à inteira disposição dessa Superintendência para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários, podendo ser contatadas pelos canais indicados no preâmbulo desta manifestação.

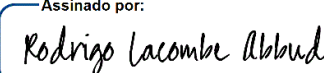
Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.
Administradora

Nome: _____
Cargo: 
96B043B6B4B9437...

Nome: _____
Cargo: 
DD7EA1FCBE7843F...

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.
Gestor

Nome: _____
Cargo: 
DBC383A313A1499...

ANEXOS

- Anexo I** Edital de Convocação à Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, divulgado em 15 de julho de 2026.
- Anexo II** Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, de 31 de julho de 2026.
- Anexo III** Fato Relevante divulgado em 28 de agosto de 2026, relativo às características da 10ª emissão.
- Anexo IV** Anúncio de Início da oferta pública de distribuição das cotas da 10ª emissão, divulgado em 28 de agosto de 2026.
- Anexo V** Informe Trimestral do Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 59.678.443/0001-89), referente ao trimestre encerrado em 31 de março de 2026.
- Anexo VI** Levantamento das posições detidas por fundos sob gestão da Capitânia em fundos geridos pelo Gestor e por fundos sob gestão do Gestor em fundos geridos pela Capitânia.
- Anexo VII** Informe Mensal do BMLC11 utilizado como referência para a definição do preço de aquisição.

ANEXO I

Edital de Convocação à Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral
Extraordinária de Cotistas do Fundo, divulgado em 15 de julho de 2026.



EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRE11)

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

("Fundo")

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador"), conforme orientação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), vem, por meio deste edital de convocação ("Edital de Convocação"), nos termos do artigo 20, do anexo descritivo do regulamento do Fundo ("Regulamento"), consultar V.Sas. ("Cotistas") para que manifestem eletronicamente seu voto na "*Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas*" do Fundo ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre:

I. A realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo ("10ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), a qual será objeto de oferta pública de distribuição destinada exclusivamente a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será realizada sob coordenação de instituição financeira autorizada, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a ser contratada e indicada nos documentos da Oferta, podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias, observadas as principais características indicadas abaixo, sendo que as demais condições serão indicadas nos respectivos documentos da Oferta:

a. **Valor da Oferta:** inicialmente, até R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Valor da Oferta"), podendo o Valor da Oferta ser: **(i)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido). O montante exato do Valor da Oferta e a quantidade correspondente de novas Cotas ("Cotas da 10ª Emissão") serão divulgados quando da definição do Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido), sendo certo que o número de Cotas da 10ª Emissão emitidas corresponderá ao resultado da divisão do Valor da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), arredondado para baixo;

b. **Lote Adicional:** o Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 10ª Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 e nos documentos da Oferta ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a inclusão do Lote Adicional nos documentos da Oferta, inclusive quanto ao seu valor máximo, será definida previamente ao protocolo da Oferta junto à CVM;



c. **Distribuição Parcial e Valor Mínimo:** em que pese a Oferta ser destinada a investidores profissionais, a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observado que o montante exato será definido oportunamente após a apuração do Valor de Emissão por Cota ("Valor Mínimo"). Uma vez atingido o Valor Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Distribuição Parcial"). Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 73, da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pelo Administrador;

d. **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores profissionais, conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"). Não obstante, os cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, conforme vier a ser previsto nos documentos da Oferta. Não será admitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor;

e. **Valor de Emissão por Cota:** o valor de emissão das Cotas da 10ª Emissão corresponderá, nos termos da alínea "a", do parágrafo 3º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, ao valor patrimonial das Cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor de Emissão por Cota");

f. **Custo Unitário de Distribuição:** cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 10ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 10ª Emissão, que será equivalente até ao percentual máximo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é **(i)** insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o Fundo e/ou o Gestor (este, a seu exclusivo critério) poderão arcar com o valor remanescente, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta; ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever a isenção do Custo Unitário de Distribuição para Investidores que subscrevam e integrem Cotas da 10ª Emissão em valor igual ou superior a montante a ser oportunamente definido nos documentos da Oferta;

g. **Preço de Aquisição:** o preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição");

h. **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 10ª Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido caso o Valor da Oferta não seja integralmente atingido, ou ocorra excesso de demanda e rateio, nos termos a serem previstos



nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, conforme vier a ser previsto nos documentos da Oferta;

i. **Direito de Preferência:** nos termos do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo na subscrição das Cotas da 10ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data-base a ser divulgada ao mercado por meio de fato relevante ("Direito de Preferência" e "Data-Base"). O Direito de Preferência será exercido no prazo e observados os procedimentos operacionais e as regras da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como os demais termos indicados nos documentos da Oferta, não sendo permitida a cessão, total ou parcial, do Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros;

j. **Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** não haverá direito de subscrição de sobras ou de montante adicional no âmbito da Oferta;

k. **Forma de Subscrição e Integralização:** exceto pelas Cotas da 10ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 10ª Emissão serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos operacionais da B3, nas datas previstas nos documentos da Oferta. Não obstante o disposto acima, no âmbito de operações da carteira do Fundo, os valores devidos pelo Fundo ao vendedor em decorrência da aquisição de determinado ativo poderão ser compensados, total ou parcialmente, com as obrigações de integralização das Cotas da 10ª Emissão assumidas por tal vendedor, extinguindo-se as respectivas obrigações até o limite dos valores compensados, observados a regulamentação aplicável, os documentos da Oferta e os instrumentos que formalizarem a respectiva aquisição;

l. **Regime de Distribuição de Cotas da 10ª Emissão:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 10ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;

m. **Número de Séries:** série única;

n. **Período de Distribuição:** a subscrição das Cotas da 10ª Emissão deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

o. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 10ª Emissão:** as Cotas da 10ª Emissão serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da 10ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 10ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

p. **Rendimentos:** os Investidores que adquirirem Cotas da 10ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 10ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 10ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes



sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre **(i)** 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e **(ii)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação ("Rendimentos");

q. **Destinação de Recursos:** os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados para: **(i)** aquisições de ativos que obedçam à política de investimentos do Fundo, a serem identificados, selecionados e negociados pelo Gestor, e formalizadas pelo Administrador conforme orientação do Gestor, em linha com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo ("Aquisições"); **(ii)** cumprimento de obrigações do Fundo; e **(iii)** reserva de caixa; e

r. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Caso as matérias da Ordem do Dia sejam aprovadas, ficam o Administrador e o Gestor autorizados a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

Informações Gerais

Nos termos da regulamentação em vigor e do artigo 22 do Anexo Descritivo ao Regulamento, o Administrador aproveita para comunicar que a matéria objeto de deliberação será aprovada pelo voto favorável da maioria dos Cotistas que enviarem resposta à presente Consulta Formal, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto ("Votos Computáveis").

Somente podem votar na Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas na respectiva data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Os Cotistas poderão votar na Consulta Formal por meio das seguintes formas:

- **Via Área do Investidor da B3:** os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal [Área do Investidor](#), na seção "Serviços", "Assembleias em Aberto". Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos a partir do dia 17 de julho de 2026;
- **Voto pela Central de Inteligência Corporativa da B3 ("CICORP"):** os Cotistas poderão manifestar seu voto por meio da CICORP, por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a Consulta Formal aos Cotistas sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto à Central Depositária da B3;
- **Voto por "Envelope Digital":** os Cotistas poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica ("Cuore"). A partir de 17 de julho de 2026 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado junto ao respectivo agente de custódia, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo I a este Edital de Convocação constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma; e
- **Voto por "Manifestação de Voto":** os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação por meio **exclusivamente eletrônico**, nos termos do modelo constante no Anexo



Il a este Edital de Convocação, ao endereço assembleia@genial.com.vc, devendo ser anexada cópia do documento de identificação¹, com validade em todo o território nacional, constando no assunto do e-mail "**AGE – PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**".

O Administrador informa, ainda, que, caso os Cotistas desejem ser representados por procurador no âmbito da Consulta Formal, poderão solicitar, via e-mail (RI.RE@patria.com), o modelo de procuração para representação e voto na Assembleia. Após preenchida e devidamente assinada, a procuração deverá ser encaminhada, junto com a comprovação dos poderes do(s) signatário(s), para o seguinte e-mail: RI.RE@patria.com.

Os votos proferidos em quaisquer das formas acima serão considerados para fins de apuração se recebidos até às 23h59, horário de Brasília, do dia 30 de julho de 2026. No caso de o Cotista submeter seu voto por mais de um meio ou mais de uma vez, apenas o voto submetido por último (desde que observada a data limite indicada acima) será considerado.

A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada até às 23h59, horário de Brasília, do dia 31 de julho de 2026. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo a Proposta do Administrador, encontram-se disponíveis para consulta em <https://realestate.patria.com/>, mantido pelo Gestor, e no site do Administrador, em www.bancogenial.com. Além disso, os referidos documentos estão à disposição dos Cotistas no site da CVM e do Fundos.NET.

Sendo o que nos cumpria informar no momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **Rio de Janeiro: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000; São Paulo: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2026.

Atenciosamente,

BANCO GENIAL S.A.

¹ Considera-se "**Documentação de Identificação**" qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador ou representante legal, estes devem estar legalmente constituídos e a procuração deve trazer poderes específicos para a prática do voto.

ANEXO I

EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRE11)

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

O *link* individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os *e-mails* são encaminhados com base nas informações atualizadas na base do Escriturador e disponibilizadas pela B3, considerando-se atualizados os endereços eletrônicos ali constantes.

Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma, os Cotistas devem incluir **cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional.**

Considera-se "Documentação de Identificação", no caso de cotista pessoa física, qualquer documento de identificação válido, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s), acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um **computador** ou **dispositivo móvel** que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência, preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- 1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/abstenho por conflito de interesses para cada item da deliberação. Enquanto o Cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "finalizar", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do Fundo após finalizado.
- 2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.
- 3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.

ANEXO II

EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRE11)

(Modelo de Manifestação de Voto)

_____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, em relação à "Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas" do **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo"), administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador"), com data final da Consulta Formal marcada para o dia 30 de julho de 2026, vem, por meio desta, formalizar a manifestação de voto na seguinte matéria constante da ordem do dia:

I. A realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo ("10ª Emissão"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição destinada exclusivamente a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será realizada sob coordenação de instituição financeira autorizada, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a ser contratada e indicada nos documentos da Oferta, podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias, observadas as principais características indicadas no Edital de Convocação da Consulta Formal, sem prejuízo daquelas que serão divulgadas por meio dos documentos da Oferta:

() Aprovado

() Reprovado

() Abstenção

() Abstenção por Conflito

Assinatura do Cotista (ou representantes legais "RL")

Nome:

CPF/CNPJ:

ANEXO II

Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas
do Fundo, de 31 de julho de 2026.



TERMO DE APURAÇÃO E ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRE11)

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

("Fundo")

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador"), conforme orientação do **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), neste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal aos Cotistas, conforme edital de convocação divulgado pelo Administrador em 15 de julho de 2026, com coleta de votos até às 23h59 do dia 30 de julho de 2026 ("Consulta Formal").

QUÓRUM: foram recebidos votos de Cotistas representando 5,50% das cotas emitidas do Fundo, conforme apurado pelo Administrador do Fundo.

OBJETO DA CONSULTA FORMAL: a Consulta Formal teve como Ordem do Dia a seguinte matéria:

I. A realização da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo ("10ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), a qual será objeto de oferta pública de distribuição destinada exclusivamente a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), do regulamento do Fundo ("Regulamento") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será realizada sob coordenação de instituição financeira autorizada, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), a ser contratada e indicada nos documentos da Oferta, podendo contar com a adesão de outras instituições intermediárias, observadas as principais características indicadas abaixo, sendo que as demais condições serão indicadas nos respectivos documentos da Oferta:

a. **Valor da Oferta:** inicialmente, até R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Valor da Oferta"), podendo o Valor da Oferta ser: **(i)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido). O montante exato do Valor da Oferta e a quantidade correspondente de novas Cotas ("Cotas da 10ª Emissão") serão divulgados quando da definição do Valor de Emissão por Cota (conforme abaixo definido), sendo certo que o número de Cotas da 10ª Emissão emitidas corresponderá ao resultado da divisão do Valor da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota (conforme definido abaixo), arredondado para baixo;

b. **Lote Adicional:** o Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas da 10ª Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 e nos documentos da Oferta ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a inclusão do Lote Adicional nos documentos da Oferta, inclusive quanto ao seu valor máximo, será definida previamente ao protocolo da Oferta junto à CVM;



c. **Distribuição Parcial e Valor Mínimo:** em que pese a Oferta ser destinada a investidores profissionais, a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), observado que o montante exato será definido oportunamente após a apuração do Valor de Emissão por Cota ("Valor Mínimo"). Uma vez atingido o Valor Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Distribuição Parcial"). Caso não seja atingido o Valor Mínimo, a Oferta deverá ser cancelada, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 73, da Resolução CVM 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Valor Mínimo, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores (conforme abaixo definido), acrescidos de Rendimentos (conforme abaixo definido), no prazo informado em comunicado ao mercado a ser oportunamente divulgado pelo Administrador;

d. **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores profissionais, conforme definição prevista no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"). Não obstante, os cotistas do Fundo na Data-Base (conforme abaixo definido) poderão participar da Oferta para o exercício do Direito de Preferência, conforme vier a ser previsto nos documentos da Oferta. Não será admitida a aquisição de Cotas da 10ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor;

e. **Valor de Emissão por Cota:** o valor de emissão das Cotas da 10ª Emissão corresponderá, nos termos da alínea "a", do parágrafo 3º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, ao valor patrimonial das Cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Valor de Emissão por Cota");

f. **Custo Unitário de Distribuição:** cada Investidor que vier a subscrever Cotas da 10ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota da 10ª Emissão, que será equivalente até ao percentual máximo de 2,90% (dois inteiros e noventa centésimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, e será correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão e o Valor da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), e cujo valor definitivo será previsto nos documentos da Oferta, sendo certo que, caso, após a liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o Fundo e/ou o Gestor (este, a seu exclusivo critério) poderão arcar com o valor remanescente, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 10ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Os documentos da Oferta poderão prever a isenção do Custo Unitário de Distribuição para Investidores que subscrevam e integralizem Cotas da 10ª Emissão em valor igual ou superior a montante a ser oportunamente definido nos documentos da Oferta;

g. **Preço de Aquisição:** o preço de aquisição será equivalente ao Valor de Emissão por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição");

h. **Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas da 10ª Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas da 10ª Emissão efetivamente alocadas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido caso o Valor da Oferta não seja integralmente atingido, ou ocorra excesso de demanda e rateio, nos termos a serem previstos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência, conforme vier a ser previsto nos documentos da Oferta;

i. **Direito de Preferência:** nos termos do parágrafo 4º, do artigo 10, do Anexo Descritivo do Regulamento, será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo na subscrição das Cotas da 10ª Emissão, na



proporção do número de Cotas de sua titularidade na data-base a ser divulgada ao mercado por meio de fato relevante ("Direito de Preferência" e "Data-Base"). O Direito de Preferência será exercido no prazo e observados os procedimentos operacionais e as regras da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como os demais termos indicados nos documentos da Oferta, não sendo permitida a cessão, total ou parcial, do Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros;

j. **Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** não haverá direito de subscrição de sobras ou de montante adicional no âmbito da Oferta;

k. **Forma de Subscrição e Integralização:** exceto pelas Cotas da 10ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência, as Cotas da 10ª Emissão serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos operacionais da B3, nas datas previstas nos documentos da Oferta. Não obstante o disposto acima, no âmbito de operações da carteira do Fundo, os valores devidos pelo Fundo ao vendedor em decorrência da aquisição de determinado ativo poderão ser compensados, total ou parcialmente, com as obrigações de integralização das Cotas da 10ª Emissão assumidas por tal vendedor, extinguindo-se as respectivas obrigações até o limite dos valores compensados, observados a regulamentação aplicável, os documentos da Oferta e os instrumentos que formalizarem a respectiva aquisição;

l. **Regime de Distribuição de Cotas da 10ª Emissão:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 10ª Emissão (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso aplicável), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;

m. **Número de Séries:** série única;

n. **Período de Distribuição:** a subscrição das Cotas da 10ª Emissão deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

o. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 10ª Emissão:** as Cotas da 10ª Emissão serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas da 10ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas da 10ª Emissão que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

p. **Rendimentos:** os Investidores que adquirirem Cotas da 10ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais cotistas, a partir da conversão dos recibos das Cotas da 10ª Emissão em Cotas. Durante o período em que os recibos das Cotas da 10ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus ao recebimento de rendimentos (não incidentes sobre o valor pago a título de Custo Unitário de Distribuição) correspondentes ao que for **menor** entre **(i)** 77,5% (setenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da variação do CDI; e **(ii)** o valor a ser distribuído no respectivo mês a título de rendimento das Cotas, calculados *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação ("Rendimentos");

q. **Destinação de Recursos:** os recursos a serem obtidos com a 10ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados para: **(i)** aquisições de ativos que obedeçam à política de investimentos do Fundo, a serem identificados, selecionados e negociados pelo Gestor, e formalizadas pelo Administrador conforme orientação do Gestor, em linha com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo ("Aquisições"); **(ii)** cumprimento de obrigações do Fundo; e **(iii)** reserva de caixa; e



r. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Tendo em vista a aprovação da matéria da Ordem do Dia, ficam o Administrador e o Gestor autorizados a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: a matéria da Ordem do Dia foi **APROVADA** por 85,33% dos Votos Computáveis, assim considerados os votos dos Cotistas que enviaram resposta à Consulta Formal, excluídas as abstenções e as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto, nos termos do artigo 22 do Anexo Descritivo do Regulamento, conforme a apuração dos votos dos Cotistas a seguir:

	APROVAR	REPROVAR	ABSTER-SE/CONFLITO
Votos	4,48%	0,77%	0,25%

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **Rio de Janeiro: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000; São Paulo: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

ENCERRAMENTO: nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio da Consulta Formal, mediante a lavratura do presente Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária, que é assinado eletronicamente pelo Administrador.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2026.

DocuSigned by:	Assinado por:
DD7EA1F0BFE7843F	96B043B6B4B9437...

BANCO GENIAL S.A.

ANEXO III

Fato Relevante divulgado em 28 de agosto de 2026, relativo às características da 10ª emissão.



FATO RELEVANTE

PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Código ISIN: BRHGRECTF006

Código de Negociação na B3: HGRE11

O **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administradora"), e o **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, na qualidade de gestora ("Gestora") do **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo"), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, considerando a aprovação da 10ª (décima) emissão de cotas do Fundo, a qual será objeto de oferta pública de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), por meio de assembleia geral extraordinária realizada via consulta formal enviada aos cotistas em 15 de julho de 2026, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 31 de julho de 2026 ("Consulta Formal"), considerando o fator de proporção aplicável ao Direito de Preferência equivalente a 0,40393375499, vêm, por meio deste fato relevante, informar que as principais características da Oferta são as indicadas abaixo:

a. Montante Inicial da Oferta: o montante da Oferta será de até R\$699.999.970,80 (seiscentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta reais e oitenta centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), equivalente a 4.773.595 (quatro milhões, setecentas e setenta e três mil, quinhentas e noventa e cinco) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido);

b. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$1.000.084,80 (um milhão e oitenta e quatro reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"), equivalente a 6.820 (seis mil, oitocentas e vinte) Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta ("Distribuição Parcial"). Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, inclusive aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação"), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Na hipótese do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das



Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta"). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades, de acordo com os procedimentos dispostos nos documentos da Oferta;

c. Preço de Emissão: o preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$146,64 (cento e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão");

d. Taxa de Distribuição Primária: a Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$0,07 (sete centavos) por Nova Cota, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que os recursos provenientes da Taxa de Distribuição serão utilizados para o pagamento dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido ao Coordenador Líder, no valor total de R\$1,83 (um real e oitenta e três centavos) por Nova Cota, considerando a colocação do Montante Inicial da Oferta, o qual será arcado pela Gestora, observado que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe;

e. Forma de Subscrição e Integralização: exceto pelas Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio dos procedimentos operacionais da B3, nas datas previstas nos documentos da Oferta. Não obstante o disposto acima, no âmbito de operações da carteira do Fundo, os valores devidos pelo Fundo ao vendedor em decorrência da aquisição de determinado ativo poderão ser compensados, total ou parcialmente, com as obrigações de integralização das Novas Cotas assumidas por tal vendedor, extinguindo-se as respectivas obrigações até o limite dos valores compensados, observados a regulamentação aplicável, os documentos da Oferta e os instrumentos que formalizarem a respectiva aquisição;

f. Preço de Subscrição: o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$146,71 (cento e quarenta e seis reais e setenta e um centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição");

g. Investimento Mínimo por Investidor: a quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$1.467,10 (mil e quatrocentos e sessenta e sete reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência;

h. Direito de Preferência: é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,40393375499 para a subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que



eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas nos documentos da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos meios de divulgação constantes nos documentos da Oferta, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) da Oferta;

i. Instituições Participantes da Oferta: a Oferta será realizada sob a liderança do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”), de forma que o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições constantes nos documentos da Oferta, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e a Classe (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”); e

j. Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Oferta permanecem inalterados, conforme descritos na Consulta Formal, no Anúncio de Início e nos demais documentos da Oferta.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS SOBRE AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DA OFERTA, INCLUINDO O FATOR DE PROPORÇÃO E O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DA CONSULTA FORMAL, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA



AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO OS FATORES DE RISCO PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO EM EVENTUAIS MATERIAIS PUBLICITÁRIOS, PARA OBTER UMA DESCRIÇÃO COMPLETA DO FUNDO, DA CLASSE E DA OFERTA, INCLUINDO OS RISCOS ENVOLVIDOS, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos atos de aprovação da Oferta.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

BANCO GENIAL S.A.

Administradora

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

Gestora

ANEXO IV

Anúncio de Início da oferta pública de distribuição das cotas da 10ª
emissão, divulgado em 28 de agosto de 2026.

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

CÓDIGO ISIN DAS NOVAS COTAS: BRHGRECTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NA B3: HGRE11

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/323, EM 28 DE AGOSTO DE 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.072.017/0001-29 ("Fundo" ou "Classe"), o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), o **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, Itaim Bibi, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, na qualidade de gestora da carteira da Classe ("Gestora", e quando em conjunto com a Administradora e o Fundo, os "Ofertantes"), e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e, ainda, eventuais instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição, por meio de **(i)** carta convite disponibilizada pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**; ou **(ii)** termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta") comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 4.773.595 (quatro milhões, setecentas e setenta e três mil, quinhentas e noventa e cinco) novas cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("Novas Cotas"), da 10ª (décima) emissão da Classe, com valor unitário de R\$146,64 (cento e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) ("Preço de Emissão"), realizada nos termos da Resolução CVM 160 ("Oferta"), perfazendo o montante total de, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida), até:

R\$ 699.999.970,80*

(seiscentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta reais e oitenta centavos)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), compreendendo, dentre outros, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, fundos de investimento, investidores não residentes e pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que atestem por escrito sua condição de "investidor profissional", nos termos da regulamentação aplicável.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$0,07 (sete centavos) por Nova Cota, a qual será fixa e inalterável, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que os recursos provenientes da Taxa de Distribuição serão utilizados para o pagamento dos custos e despesas da Oferta, com exceção do comissionamento devido ao Coordenador Líder, no valor total de R\$1,83 (um real e oitenta e três centavos) por Nova Cota, considerando a colocação do Montante Inicial da Oferta, o qual será arcado pela Gestora, observado que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe.

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$1.467,10 (mil e quatrocentos e sessenta e sete reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária e o preço de subscrição de R\$146,71 (cento e quarenta e seis reais e setenta e um centavos) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que o Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 1.000.084,80 (um milhão e oitenta e quatro reais e oitenta centavos), equivalente a 6.820 (seis mil, oitocentas e vinte) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, inclusive aqueles que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), terão a faculdade, como condição de eficácia de seu documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação"), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Crêditos de Aceitação da Oferta").

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderão apresentar suas intenções de investimento por meio de uma única Instituição Participante da Oferta, nos termos e condições previstos nos Documentos da Oferta, observados o Investimento Mínimo por Investidor e os Crêditos de Aceitação da Oferta acima descritos. As intenções de investimento recebidas no âmbito da Oferta serão consolidadas pelo Coordenador Líder para fins de definição da alocação das Novas Cotas.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais e as regras aplicáveis da B3, após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, para verificar, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Novas Cotas, considerando as intenções de investimento consolidadas pelo Coordenador Líder, observado o Investimento Mínimo por Investidor, com o objetivo de: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta, não havendo lote adicional no âmbito da Oferta; e **(iii)** realizar a alocação das Novas Cotas aos Investidores ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limitação de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, ressalvadas as exceções previstas no §1º do referido artigo, inclusive aquelas aplicáveis a instituições financeiras contratadas como formadoras de mercado, gestores de recursos e demais investidores contemplados nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

Caso a demanda apurada durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, a alocação das Novas Cotas será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, podendo ser considerados, entre outros fatores, os objetivos da Oferta, a constituição de uma base diversificada de investidores, a qualidade e o perfil dos investidores, sua estratégia de investimento, seu potencial de permanência na base de cotistas do Fundo e demais critérios julgados adequados para o sucesso da Oferta, observada a regulamentação aplicável ("Crêditos de Rateio"), não sendo adotado rateio proporcional ou linear entre os Investidores. As intenções de investimento que, em razão da aplicação do Critério de Rateio, não forem integralmente atendidas serão canceladas na respectiva proporção, sem qualquer ônus, multa ou encargo para os Investidores.

As Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A liquidação financeira das Novas Cotas ocorrerá em cada data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação"), observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. As intenções de investimento recebidas no âmbito da Oferta serão consolidadas pelo Coordenador Líder para fins de definição da alocação das Novas Cotas.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Caso, após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, nos termos da Resolução CVM 160. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Durante a distribuição das Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibos de cotas, que não serão negociáveis até a data definida no formulário de liberação. Tal recibo é correspondente

à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na versão vigente do regulamento do Fundo e do anexo descritivo da Classe (em conjunto, o “Regulamento”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	28/08/2026
2	Data de Corte para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	02/09/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	08/09/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	18/09/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	21/09/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/09/2026
7	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento ⁽²⁾ ⁽³⁾	23/09/2026
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/02/2027

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da Gestora, da B3, do Fundos.NET e da CVM.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ A aquisição de Novas Cotas poderá ser realizada à vista, em moeda corrente nacional, ou mediante compensação, total ou parcial, das obrigações de integralização das Novas Cotas assumidas por determinado Investidor com os valores a ele devidos pelo Fundo em decorrência da aquisição, pelo Fundo, de ativos integrantes de sua carteira, extinguindo-se as respectivas obrigações até o limite dos valores compensados, observados a regulamentação aplicável, os documentos da Oferta e os instrumentos que formalizarem a respectiva aquisição, sendo certo que tal processo ocorrerá fora do ambiente de negociação da B3.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.bancogenial.com> (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”; em seguida no item “Documentos” e então localizar o documento desejado);
- **Coordenador Líder:** www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar “Patria”, posteriormente, na seção “2026”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e acessar o documento desejado);
- **Gestora:** <https://realestate.patria.com/> (neste website acessar “Fundos”, selecionar “Nossos FIIs”, “HGRE11”, clicar em “Documentos”, depois “Acessar Central de Documentos” e procurar por “10ª Emissão”);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”

clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);

- **B3:** www.b3.com.br (neste website, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Oferta”, e depois selecionar “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, acessar “Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido); e
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas nos endereços indicados acima.

A OFERTA SERÁ REALIZADA SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, E DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, OBSERVADO O PLANO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. DURANTE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, OS INVESTIDORES PODERÃO APRESENTAR SUAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO NOS TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, OBSERVADO O INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. CONSIDERANDO QUE A OFERTA É SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM, À B3 E/OU POR MEIO DO FUNDOS.NET, NOS ENDEREÇOS ACIMA INDICADOS.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ANEXO V

Informe Trimestral do Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 59.678.443/0001-89), referente ao trimestre encerrado em 31 de março de 2026.

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo:	59.678.443/0001-89
Data de Funcionamento:	26/02/2025	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BR0NFYCTF007	Quantidade de cotas emitidas:	26.401.271,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	11/04/2031	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andares- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22.440-032	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	1/2026	Data de Encerramento do Trimestre:	31/03/2026
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo			
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis			
1.1.1	Terrenos			
	Não possui informação apresentada.			
1.1.2	Imóveis			
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados			
	Não possui informação apresentada.			
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção			
	Não possui informação apresentada.			
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados			
	Não possui informação apresentada.			
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção			
	Não possui informação apresentada.			
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis			
	Não possui informação apresentada.			
1.2	Ativos financeiros			
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII			
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)
	CPOF17	48..91.6.6/99/0-00	80.937,00	8.417.448,00
	CCME11	43..01.0.8/44/0-00	692.230,00	6.209.303,10
	HSLG11	32..90.3.6/21/0-00	6.004,00	549.666,20
	PLAG11	32..75.4.7/34/0-00	91.612,00	6.162.739,24
	GLOG11	36..50.1.1/98/0-00	466,00	34.409,44
	BMLC11	14..37.6.2/47/0-00	278.432,00	27.843.200,00
	NEWU11	14..79.3.7/82/0-00	443.553,00	46.692.824,31
	ADSH11	63..37.5.3/04/0-00	24.200.000,00	254.100.000,00
	CPOF16	48..91.6.6/99/0-00	185.000,00	19.240.000,00
	BCRI11	22..21.9.3/35/0-00	5.508,00	352.456,92
	BLMO11	34..89.5.8/94/0-00	442.155,00	38.891.953,80
	VVCO11	15..00.6.2/67/0-00	2.077.557,00	31.121.803,86
	JCCJ11	50..70.1.6/86/0-00	1.930,00	294.711,00
	CPLG11	52..37.1.7/56/0-00	8.645.180,00	104.001.515,40
	VIUR11	36..44.5.5/87/0-00	837.576,00	4.656.922,56
	AJFI11	51..47.2.9/85/0-00	7.718.087,00	64.060.122,10
	VSHO11	23..74.0.5/95/0-00	49.738,00	3.780.088,00
	VXXV11	30..98.2.9/74/0-00	12.453,00	9.277.485,00
	HBCR11	36..50.1.1/59/0-00	159.857,00	23.498.979,00
	CPOF15	48..91.6.6/99/0-00	180.372,00	18.758.688,00
	CRFF11	31..88.7.4/01/0-00	203.135,00	15.838.435,95
	HREC11	35..50.7.2/62/0-00	860.654,00	7.349.985,16
	ALZR17	28..73.7.7/71/0-00	4.694.836,00	49.436.623,08
	RBRP11	21..40.8.0/63/0-00	886.746,00	46.288.141,20
	BRCR11	08..92.4.7/83/0-00	40.518,00	1.894.621,68
	CPOF11	48..91.6.6/99/0-00	2.341.376,00	243.503.104,00
	GSFI11	11..76.9.6/04/0-00	20.357.447,00	225.356.938,29
	GZIT11	15..44.7.1/08/0-00	2.625,00	116.077,50
	RBR511	36..51.7.6/60/0-00	91.031,00	4.278.457,00
	VVRI11	49..18.4.9/40/0-00	20.779,00	1.870.110,00
	RBRK11	53..39.1.6/53/0-00	322.212,00	34.476.684,00
	MAXR11	11..27.4.4/15/0-00	240.406,00	15.426.853,02
	PATC11	36..64.2.2/93/0-00	1.904.520,00	73.324.020,00
	RBFY11	62..66.2.4/77/0-00	166.477,00	13.135.035,30
	BPML11	33..04.6.1/42/0-00	636,00	58.143,12
	CBOP11	17..14.4.0/39/0-00	79.616,00	3.182.251,52
	TOPP11	56..80.5.3/91/0-00	124.062,00	9.020.548,02
	GAME15	41..26.9.0/52/0-00	2.134.471,00	19.060.826,03
	PMLL11	26..49.9.8/33/0-00	295.566,00	32.024.576,10
	MIDW11	63..99.2.9/56/0-00	1.448.431,00	15.295.431,36
	LASC11	30..24.8.1/58/0-00	518.863,00	61.350.361,12
	HGBL11	53..46.6.4/67/0-00	766.928,00	7.117.091,84
	VVCR11	23..12.0.0/27/0-00	8.074,00	76.541,52
	RCRB11	03..68.3.0/56/0-00	43.993,00	6.261.083,76
	SPXS11	43..01.0.5/43/0-00	1.704.090,00	14.672.214,90

	PMIS11	51..86.8.7/78/0-00	772.963,00	6.253.270,67	
	MCLO11	57..46.6.9/34/0-00	291,00	2.933,28	
	CPUR11	34..69.1.5/20/0-00	20.709.508,00	213.722.122,56	
	TRXY11	43..98.5.9/38/0-00	991.168,00	9.019.628,80	
	CXTL11	12..88.7.5/06/0-00	24.291,00	8.307.522,00	
	CPSH11	47..89.6.6/65/0-00	17.090.444,00	180.987.801,96	
	NEWL11	32..52.7.6/26/0-00	288.519,00	30.859.992,24	
	EQIR11	41..07.6.3/80/0-00	59.226,00	509.935,86	
	SHPP11	59..09.0.7/26/0-00	23,00	253,00	
	AJFI15	51..47.2.9/85/0-00	2.000.000,00	16.600.000,00	
	AIEC11	35..76.5.8/26/0-00	466.932,00	28.482.852,00	
	RBRL11	35..70.5.4/63/0-00	1.423,00	128.624,97	
	SAPI11	51..64.6.2/98/0-00	1.845.241,00	17.160.741,30	
	GAME11	41..26.9.0/52/0-00	1.648.888,00	14.724.569,84	
	VPPR11	30..65.4.8/49/0-00	1.619.156,00	35.621.432,00	
	JSCR11	54..86.6.2/14/0-00	2.363.344,00	19.781.189,28	
	HPDP11	35..58.6.4/15/0-00	25.912,00	2.437.800,96	
	PQDP11	10..86.9.1/55/0-00	19.335,00	47.950.800,00	
	VVMR11	30..87.1.6/98/0-00	885.328,00	75.235.173,44	
	VXXV13	30..98.2.9/74/0-00	2.748,00	2.047.260,00	
	IRIM11	41..07.6.5/64/0-00	278.371,00	18.016.171,12	
	HSRE11	08..09.8.1/14/0-00	773.811,00	74.672.761,50	
	RBRX11	41..08.8.4/58/0-00	11.614.417,00	99.767.842,03	
	JARDIM PAULISTANO FII	55..30.2.1/90/0-00	465.400,00	62.640.538,00	
	JGP DESENVOLVIMENTO I FII RESP LTDA	53..72.4.2/31/0-00	40.000,00	76.751.613,32	
	ALIANZA CREDITO RENDA MAIS FII MASTER RL	63..35.2.7/79/0-00	100.000,00	10.065.771,65	
	INTER OPORTUNIDADE IMOBILIÁRIA FII	61..27.2.3/25/0-00	148.033,00	15.762.674,19	
	XP EXETER II FII	42..46.3.8/23/0-00	8.000,00	8.991.063,34	
	FOF JHSF CAPITAL INSTITUCIONAL – FII	50..71.8.9/76/0-00	259.402,00	46.737.669,23	
	1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)			
		Não possui informação apresentada.			
	1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)			
	Não possui informação apresentada.				
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.6	Ações				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento				
	Fundo	CNPJ	Quantidade	Valor (R\$)	
	OT SOBERANO FIRF REF DI LP	17.455.369/0001-91	76,89	252.343,98	
	SNAG12	28..15.2.7/77/0-00	10.000,00	300,00	
	SNAG13	28..15.2.7/77/0-00	10.000,00	107.600,00	
1.2.13	Outros Ativos Financeiros				
	Não possui informação apresentada.				
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez				
	Informações do Ativo			Valor (R\$)	
	Disponibilidades			0,00	
	Títulos Públicos			0,00	
	Títulos Privados			0,00	
	Fundos de Renda Fixa			252.343,98	
2.	Aquisições e Alienações				
2.1	Terrenos				
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido		% do Terreno em relação ao PL	
	Não possui informação apresentada.				
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL		
	Não possui informação apresentada.				
2.2	Imóveis				
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido		Categoria (Renda ou Venda)	
	Não possui informação apresentada.				
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL		
	Não possui informação apresentada.				
3.	Outras Informações				
3.1	Rentabilidade Garantida				
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)	
	Não possui informação apresentada.				
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia				
	Não possui informação apresentada.				

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro			Valor(R\$)	
			Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários			
	Estoques:			
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		0	0
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		0	0
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		0	0
	Resultado líquido de imóveis em estoque		0	0
	Propriedades para investimento:			
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		0	0
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		0	0
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		0	0
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		0	0
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		0	0

	Resultado líquido de imóveis para renda	0	0
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	54.891.859,73	50.898.733,61
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	79.204.686,88	0
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	0	130.025.186,24
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	0	0
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	134.096.546,61	180.923.919,85
	Resultado líquido dos ativos imobiliários	134.096.546,61	180.923.919,85
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	0	546.789,38
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	1.213.459,2	0
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	0	0
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.213.459,2	546.789,38
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		0
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-6.294.907,82	-6.045.520,64
	(-) Taxa de desempenho (performance)	0	0
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	0	0
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472	0	0
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	0	0
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	0	0
	(-) Auditoria independente	-12.367,04	-20.000
	(-) Representante(s) de cotistas	0	0
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-790.668,64	-14.128.958,81
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	0	664.273,74
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	0	0
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	0	0
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias	0	0
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista	0	0
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	0	0
	(+/-) Outras receitas/despesas	-8.739,05	0
	Total de outras receitas/despesas	-7.106.682,55	-19.530.205,71
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	128.203.323,26	161.940.503,52

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
F = ∑E	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	161.940.503,52
G = 0,95 x F	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	153.843.478,344
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	-17.933.547,34
H	Não possui informação apresentada.	
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	
J = G - ∑H + I	Rendimentos declarados	135.909.931,004
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-108.456.581
L = J - K	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	27.453.350,004
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	83,9258%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: - Item 1.1.1 – outras características relevantes. - Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. - Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. - Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. - Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. - Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. - Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. - Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. - Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. - Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

ANEXO VI

Levantamento das posições detidas por fundos sob gestão da Capitânia em fundos geridos pelo Gestor e por fundos sob gestão do Gestor em fundos geridos pela Capitânia.

Data trimestral	30/06/2026							
Ticker	Nome	Segmento	Fundos Patria com participação >> Fundos Patria com participação >>	HGCR11 11.160.521/0001-22	HGLG11 11.728.688/0001-47	LVBI11 30.629.603/0001-18	PSEC11 35.507.457/0001-71	RCFF11 35.689.670/0001-41
CPTS11	Capitânia Securities II	Recebíveis Imobiliários	0,2%	0%	0%	0%	0%	0%
GSFI11	General Shopping e Outlets	Shopping/Varejo	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%
CPSH11	Capitânia Shoppings	Shopping/Varejo	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
CPLG11	CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII	Logísticos	11,4%	0%	5%	7%	0%	0%
Ticker	Nome	Segmento	Fundos Capitania com participação >> Fundos Capitania com participação >>	CPTS11 18.979.895/0001-13	CPSH11 47.896.665/0001-99	CPHF11 50.143.549/0001-03	CPLG11 52.371.756/0001-40	CPOF11 48.916.699/0001-60
BLCA11	Catuaí VBI Triple A	Lajes Comerciais	7,8%	0%	0%	0%	0%	8%
BLMO11	VBI Office Fund II	Lajes Comerciais	8,6%	0%	0%	0%	0%	9%
CBOP11	Castello Branco Office Park	Lajes Comerciais	0,9%	1%	0%	0%	0%	0%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Comerciais	62,8%	54%	0%	1%	0%	8%
PLAG11	VBI Agro	Agronegócio	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
PMLL11	Patria Malls	Shopping/Varejo	1,9%	0%	2%	0%	0%	0%
PVBI11	VBI Prime Properties	Lajes Comerciais	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%
RBRK11	RBR PRIME OFFICES	Office	1,7%	0%	0%	0%	0%	2%
RBRL11	RBR Log	Logísticos	3,1%	0%	0%	0%	3%	0%
RBRP11	RBR Properties FII	Híbrido	3,3%	1%	0%	0%	0%	2%
RBRX11	RBR Plus Multiestratégia Real Estate	Recebíveis Imobiliários	0,9%	1%	0%	0%	0%	0%
TOPP11	RBR Top Offices	Office	1,7%	0%	0%	0%	0%	2%
VCRR11	Vectis Renda Residencial	Residencial	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%

ANEXO VII

Informe Mensal do BMLC11 utilizado como referência para a definição do preço de aquisição.

[Imprimir](#)

Informe Mensal

Nome do Fundo/Classe:	BM BRSCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	14.376.247/0001-11
Data de Funcionamento:	10/01/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRBMLCCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	998.405,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22.250-040	Telefones:	55 11 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	03/2026		

Data da Informação sobre detalhamento do número de cotistas¹	31/03/2026
Número de cotistas	1.225
Pessoa física	1.207
Pessoa jurídica não financeira	2
Banco comercial	0
Corretora ou distribuidora	0
Outras pessoas jurídicas financeiras	0
Investidores não residentes	2
Entidade aberta de previdência complementar	3
Entidade fechada de previdência complementar	0
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	0
Sociedade seguradora ou resseguradora	0
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	0
Fundos de investimento imobiliário	2
Outros fundos de investimento	9
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	0
Outros tipos de cotistas não relacionados	0

1	Ativo – R\$	116.736.492,72
2	Patrimônio Líquido – R\$	109.704.558,36
3	Número de Cotas Emitidas	998.405,0000
4	Valor Patrimonial das Cotas – R\$	109,879817
5	Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)	0,0570%
6	Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)	0,0000%
7	Rentabilidade Efetiva Mensal (%)	0,0000%
7.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência ² (%)	0,0000%
7.2	Dividend Yield do Mês de Referência ³ (%)	0,0000%
8	Amortizações de cotas do Mês de Referência⁴ (%)	0,0000%

	Informações do Ativo	Valor (R\$)
9	Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)	2.877.481,50
9.1	Disponibilidades	198,00
9.2	Títulos Públicos	0,00
9.3	Títulos Privados	0,00
9.4	Fundos de Renda Fixa	2.877.283,50
10	Total investido	110.191.178,35
10.1	Direitos reais sobre bens imóveis	107.483.000,00
10.1.1	Terrenos	0,00
10.1.2	Imóveis para Renda Acabados	107.483.000,00
10.1.3	Imóveis para Renda em Construção	0,00
10.1.4	Imóveis para Venda Acabados	0,00
10.1.5	Imóveis para Venda em Construção	0,00
10.1.6	Outros direitos reais	0,00
10.2	Ações	0,00
10.3	Debêntures	0,00
10.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos	0,00
10.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários	0,00
10.6	Fundo de Ações (FIA)	0,00
10.7	Fundo de Investimento em Participações (FIP)	0,00
10.8	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	2.708.178,35
10.9	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	0,00
10.10	Outras cotas de Fundos de Investimento	0,00
10.11	Notas Promissórias	0,00
10.12	Notas Comerciais	0,00
10.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	0,00

10.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)	0,00
10.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")	0,00
10.17	Letras Hipotecárias	0,00
10.18	Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")	0,00
10.19	Letra Imobiliária Garantida (LIG)	0,00
10.20	Outros Valores Mobiliários	0,00
11	Valores a Receber	3.667.832,87
11.1	Contas a Receber por Aluguéis	3.667.832,87
11.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis	0,00
11.3	Outros Valores a Receber	0,00

	Informações do Passivo	Valor (R\$)
12	Rendimentos a distribuir	0,00
13	Taxa de administração a pagar	62.540,40
14	Taxa de performance a pagar	0,00
15	Obrigações por aquisição de imóveis	0,00
16	Adiantamento por venda de imóveis	0,00
17	Adiantamento de valores de aluguéis	0,00
18	Obrigações por securitização de recebíveis	0,00
19	Instrumentos financeiros derivativos	0,00
20	Provisões para contingências	0,00
21	Outros valores a pagar	6.969.393,96
22	Provisões por garantias prestadas (fiança, aval, aceite ou outra coobrigação)	0,00
	Total dos Passivos	7.031.934,36
	Informações adicionais	
23	Valor total dos imóveis objeto de ônus reais	0,00
24	Valor total das garantias prestadas com operações da classe	0,00
25	Valor total das garantias prestadas com operações de cotistas (art. 32, § 3º, Anexo normativo III)	0,00

Notas

1.	A relação de cotistas por tipo de investidor deverá ser encaminhada, obrigatoriamente, apenas para os meses de março, junho, setembro e dezembro cada ano. Nos demais meses o administrador deverá informar apenas o número total de cotistas.
2.	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência (%) = [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência)/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)].
3.	Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.

4.	Amortizações de cotas do Mês de Referência (%) = [(Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência) / (Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)] – 1. As amortizações não se confundem com os rendimentos declarados/distribuídos.
----	---