

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

## PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 53.764.894/0001-52

No montante de até

**R\$ 50.000.000,00**

(cinquenta milhões de reais)

(“Volume Inicial da Oferta”)

Código ISIN: BRPATACTF006

Código de negociação B3: PATA11

Tipo ANBIMA: FII Título e Valores Mobiliários Gestor Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/065, em 06 de março de 2024\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 (abaixo definida).



Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, o PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 53.764.894/0001-52 (“Fundo”), o BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), e a PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) e, quando em conjunto com o Administrador e com o Fundo, “Ofertantes”, em conjunto com a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0003-24 (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) do Fundo, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Volume Inicial da Oferta”), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”), o qual não considera o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo), e R\$ 10,39 (dez reais e trinta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Subscrição”). O Volume Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão (“Cotas Adicionais” e “Lote Adicional”, respectivamente), nas mesmas condições das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160. Assim, o montante total da Oferta, considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 62.500.00,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Volume Total da Oferta”).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido), e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

## 1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro no rito automático perante a CVM em 06 de março de 2024, e sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/065, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385”), da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo e a Oferta serão registrados na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM pode ocorrer sob o rito automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder e com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo), até o Dia Útil anterior ao Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto Definitivo) a ser firmado entre as referidas instituições e o Coordenador Líder (“Participantes Especiais”, que, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

## 2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM, divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	06/03/2024
2.	Início do Período de Roadshow	07/03/2024
3.	Início do Período de Subscrição	13/03/2024
4.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas <sup>(2)</sup>	14/03/2024
5.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento <sup>(3)</sup>	02/09/2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Ofertantes, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

<sup>(2)</sup> Em caso de modificação da Oferta, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, dos Ofertantes e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

<sup>(3)</sup> Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

### 3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, inclusive o Prospecto e a Lâmina, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes *websites*:

**Administrador:** [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com) (neste *website*, clicar no botão “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “Patagônia Capital Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

**Gestora:** [www.patagoniacapital.com.br](http://www.patagoniacapital.com.br) (neste *website*, clicar no botão “Produtos”, e na sequência selecionar o fundo “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

**Coordenador Líder:** <https://www.genialinvestimentos.com.br/> (neste *website*, na aba “Para Investir” clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Lista de Ofertas” e localizar “Patagônia Capital Multiestratégia FII – 1ª Emissão” e, então clicar em “+” e localizar o documento desejado);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**Fundo:** <https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/Fund/535> (neste *website*, selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” selecionar “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

### 4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.**

Rio de Janeiro, 06 de março de 2024.

COORDENADOR LÍDER

**genial**  
investimentos

ADMINISTRADOR

**genial**

GESTORA

**PATAGÔNIA**  
CAPITAL

**PATAGÔNIA CAPITAL MULTIESTRATÉGIA - FII**  
**ANÚNCIO DE INÍCIO**