

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, A SER REALIZADA EM 22 DE MAIO DE 2023

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Sala 501, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.864.992/0001-42, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021, na qualidade de administradora fiduciária (“Administradora”) e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de Gestora (“Gestora”) do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.048.651/0001-12 (“PATC”), em conformidade com o item 15 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472 e item 15.4 do Regulamento (“Consulta Formal”), para deliberar sobre a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- i. Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES (“PVBI”) e o PATC, ambos geridos pela Gestora acima qualificada, acerca da possibilidade de aquisição pelo PVBI da totalidade das unidades e demais direitos titulados em relação aos edifícios comerciais denominados (a) “The One”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, correspondente aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do empreendimento, com aproximadamente 1.826,44m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e; (b) “Vila Olímpia Corporate”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.261,97m², bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóveis”); sendo estes de propriedade do PATC, conforme condições descritas na proposta constante no Anexo I do presente instrumento (“Anexo I”).

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A Administradora ficará autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da Ordem do Dia que forem devidamente aprovadas na AGE ou em sua eventual prorrogação. A apuração do resultado da Consulta Formal se dará no dia 22 de maio de 2023, às 17:00 (dezessete horas) na sede da Administradora.

Informações Gerais

A aprovação da matéria constante da Ordem do Dia dependerá da aprovação por maioria qualificada das respostas à Consulta Formal, por meio da manifestação de voto a ser enviada pelos Cotistas através da plataforma eletrônica e/ou correio eletrônico.

A Consulta Formal se instalará com a manifestação de qualquer número de Cotistas e as deliberações deverão ser tomadas por quórum qualificado, ou seja, pela maioria dos votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, em conformidade com o artigo 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472.

Poderão votar nesta Consulta Formal os Cotistas titulares de cotas emitidas pelo Fundo, por si, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que referidas cotas estejam escrituradas em seu nome perante a instituição financeira depositária responsável pelo serviço de escrituração de cotas.

Na hipótese de o voto ser proferido por procurador ou representante legal de Cotista, o Cotista ou seu representante deverá enviar a documentação completa comprovando poderes de representação para o e-mail assembleia@apexgroup.com.

Acompanham a presente convocação:

- (i) Proposta de Aquisição de Imóveis (Anexo I);
- (ii) Proposta da Administradora (Anexo II); e
- (iii) Manifestação de Voto (Anexo III).

Os Cotistas deverão votar pela plataforma disponibilizada pela Administradora e/ou correio eletrônico, do momento do recebimento do e-mail até às 17:00 (dezessete horas) do dia 22 de maio de 2023, cuja divulgação do resultado será realizada na mesma data após o horário limite.

Para iniciar a votação, ao final desta mensagem os Cotistas deverão clicar em Iniciar Votação.

A presente Consulta Formal, bem como todos os seus Anexos, estarão disponíveis para consulta em:

1) Administradora: <https://www.mafdtvm.com.br> (neste site, localizar e acessar PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO); e

2) CVM: www.cvm.gov.br (neste site acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", acessar "PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a Consulta Formal).

Rio de Janeiro/RJ, 05 de maio de 2023.



ri@vbirealestate.com



www.patc11.com.br

São Paulo, 02 de maio de 2023.

À

MAF DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Administradora do PATC")

–Praia de Botafogo, 501, 5º andar, Bloco 1, Sala 501 – Rio de Janeiro - RJ

Ref. Proposta de Aquisição de Imóveis

Prezados,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("PVBI", neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de administradora do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 ("PATC" ou "Vendedora"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, proposta de realização de transação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
TRANSAÇÃO	Observados os termos aqui estabelecidos, o PVBI propõe a aquisição dos Imóveis abaixo definidos (" <u>Transação</u> "). O pagamento do Preço de Aquisição (conforme abaixo definido) será realizado de acordo com as condições constantes da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", abaixo (" <u>Aquisição Imobiliária</u> ").
OBJETO DA TRANSAÇÃO	A totalidade das unidades e demais direitos titulados pela Vendedora em relação aos edifícios comerciais denominados (a) "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, correspondente aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do empreendimento, com aproximadamente 1.826,44m ² , respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e (b) "Vila Olímpia Corporate" ou "VOC", localizado em São Paulo, SP, na Rua Fidêncio Ramos, 302 de propriedade na Vendedora, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44, com aproximadamente 2.261,97m ² , bem como respectivas vagas de

¹ Quantidade de cotas pode variar a depende do valor da cota patrimonial do PVBI.

²Valor da Cota patrimonial do PVBI pode sofrer alterações.

	<p>garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("<u>Imóveis</u>"). Os Imóveis totalizam a área de 4.088,41m².</p>
<p>ESTRUTURA DA TRANSAÇÃO</p>	<p>A) Valor da Transação: R\$ 101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais) ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Este valor considerou o montante de aproximadamente R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do The One e R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do Vila Olímpia Corporate.</p> <p>B) Forma de Pagamento: O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, e observados os documentos definitivos da Transação: (i) o montante mínimo de 15.246.191,25 (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição dos Imóveis (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), bem como dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas, será realizado mediante a compensação, pela Vendedora, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição dos Imóveis contra a Compradora, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão da Compradora ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>").</p> <p>Para os fins do parágrafo acima, a Compradora realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da Aquisição Imobiliária.</p> <p>Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do preço de aquisição dos respectivos imóveis pelo PVBI (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), o PATC compensará os créditos que detém contra o PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra dos imóveis com a obrigação de integralização de cotas de emissão do PVBI.</p> <p>Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do PVBI será fixado por ato do administrador que aprovar a nova oferta de cotas e corresponderá (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à</p>

	<p>emissão) ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo PVBI naquela data, sendo que qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição.</p>
<p>CONDIÇÕES PRECEDENTES</p>	<p>A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independente de outras que vierem a ser acordadas entre as Partes ("<u>Condições Precedentes</u>"):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) aprovação da Transação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PATC; (ii) aprovação da Transação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PVBI; (iii) apresentação pelo PATC da renúncia expressa da(s) locatária(s) dos Imóveis ao exercício do direito de preferência na aquisição dos Imóveis ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referida locatária; (iv) a conclusão satisfatória pelo PVBI da auditoria legal, técnica e ambiental dos Imóveis, da Vendedora e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("<u>Auditorias</u>"); (v) conclusão satisfatória, pelo PVBI, de diligência comercial e financeira, incluindo a análise do(s) contrato(s) de locação e da(s) locatária(s) dos Imóveis; (vi) obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares aos Imóveis e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço de Aquisição; (vii) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação; (viii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem os Imóveis;

	<p>(ix) captação de recursos, em dinheiro, pelo PVBI, em montante equivalente, no mínimo, ao valor descrito no item "i" da alínea "B" da seção "Estrutura da Transação", acrescido dos recursos necessários para o pagamento das despesas, emolumentos e tributos relacionados à Transação, observado que determinado(s) investidor(es) âncora(s) já se comprometeu(ram) a aportar recursos em tais montantes; e</p> <p>(x) aprovação da Transação e dos Documentos da Transação pelo Comitê de Investimentos da gestora do PVBI.</p>
EXCLUSIVIDADE	<p>Uma vez aceita a presente Proposta, o PATC, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, dos Imóveis ("<u>Exclusividade</u>"). Assim sendo, a Vendedora assumirá o dever de Exclusividade perante a Compradora para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de aceitação desta Proposta ("<u>Prazo de Exclusividade</u>"), prorrogáveis de comum acordo entre as Partes.</p>
DIVULGAÇÃO PERMITIDA	<p>Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte do PVBI. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins, estando assim autorizada a sua divulgação para fins das deliberações da Vendedora necessárias à consecução da Transação, bem como é autorizada a divulgação de informações exigidas em virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial ou governamental aplicável.</p>
NOTIFICAÇÕES	<p>Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços:</p> <p>Para VBI: A/C: Natalia Canton Landi e Departamento Jurídico Rua Funchal, 418, 27º andar – São Paulo/SP – CEP 04551-060</p>

	<p>e-mail: nlandi@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com</p> <p>Para BTG: A/C: Rodrigo Ferrari Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – CEP: 04538-133 e-mail: OL-Fundos-Controleimobiliario@btgpactual.com</p>
VALIDADE	<p>Esta Proposta será válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados de seu recebimento por parte da Vendedora (“<u>Prazo de Validade</u>”), ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de necessidade de convocação ou reconvocação de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do PATC e do PVBI. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do PATC e do PVBI, o PVBI poderá, a seu exclusivo critério, prorrogar o Prazo de Validade até que a Transação seja concluída.</p>

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES, representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

_____ de _____ de _____.

À

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Administradora”)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501 – Torre Pão de Açúcar

Botafogo, CEP 22250-040 – Rio de Janeiro/RJ

e-mail: assembleia@apexgroup.com

Ref.: Voto relativo à Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, a ser realizada de forma não presencial no dia 22 de maio de 2023.

Prezados(as) Senhores(as),

Nos termos do Artigo 15 e seguintes do Regulamento do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.048.651/0001-12 (“Fundo”), o investidor abaixo identificado, na qualidade de cotista do Fundo (“Cotista”), vem, por meio desta, manifestar seu voto quanto à matéria abaixo que compõe a Ordem do Dia, a qual será deliberada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada em 22 de maio de 2023 às 17:00 (dezessete horas), com a apuração das manifestações de voto a serem devidamente enviadas pelos Cotistas, conforme Consulta Formal enviada pela Administradora aos Cotistas em 05 de maio de 2023, e disponível no sistema Fundos.Net, bem como no site da Administradora:

- i. Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES (“PVBI”) e o PATC, ambos geridos pela Gestora acima qualificada, acerca da possibilidade de aquisição pelo PVBI da totalidade das unidades e demais direitos titulados em relação aos edifícios comerciais denominados **(a)** “The One”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, correspondente aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do empreendimento, com aproximadamente 1.826,44m², respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e; **(b)** “Vila Olímpia Corporate”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.261,97m², bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades (“Imóveis”); sendo estes de propriedade do PATC, conforme condições descritas na proposta constante no Anexo I da Consulta Formal (“Anexo I”).

Aprovar

Reprovar

Abster

Cotista:

CNPJ ou CPF:

Representado por: