

Aos

Senhores Cotistas do PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, a ser realizada por meio de consulta formal, cuja apuração ocorrerá em 10 de novembro de 2023.

Prezados Senhores,

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 36.864.992/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”) do PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 (“Fundo”), vem apresentar a V.Sa., na qualidade de cotista do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta do Administrador”), a ser apreciada na assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada mediante consulta formal (“Consulta Formal”), referente às matérias descritas no edital de convocação datado de 25 de outubro de 2023. Nesse sentido, ficam os cotistas convidados a se manifestarem na Consulta Formal, a qual terá seu resultado divulgado no dia 10 de novembro de 2023, às 18:00 horas, nos termos do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), para deliberar sobre as matérias constantes da ordem do dia abaixo (“Ordem do Dia”):

- a) a amortização de cotas do Fundo (“Amortização”), nos termos e condições previstos na Proposta do Administrador, correspondendo: (i) à 985.445 (novecentas e oitenta e cinco mil, quatrocentas e quarenta e cinco) cotas do **VBI PRIME PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 (“PVBI”) de titularidade do Fundo, de forma que serão atribuídas aos Cotistas as cotas do PVBI e, como consequência, será reduzido o patrimônio do Fundo em valor equivalente as cotas entregues do PVBI na fração de **0,28338280** cotas do PVBI por cota do Fundo (“Parcela PVBI”); e (ii)

ao montante em moeda corrente nacional equivalente a R\$ 6.954.868,00 (Seis milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil reais, oitocentos e sessenta e oito reais ) (“Parcela Recursos”), equivalente a R\$ 2,00 (dois reais) por cota do Fundo, usado prioritariamente para pagamento do imposto de renda retido na fonte sobre a Amortização. Os demais termos e condições estão previstos na Proposta do Administrador.

## PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Administrador propõe a aprovação da Ordem do Dia, conforme os termos e condições indicados abaixo. Esclarecemos ainda que os ativos que serão amortizados aos cotistas do Fundo, corresponderão: (i) à totalidade das cotas do PVBI de titularidade do Fundo, ou seja, de 985.445 (novecentas e oitenta e cinco mil, quatrocentas e quarenta e cinco) cotas do PVBI; e (ii) ao montante em moeda corrente nacional equivalente a R\$ 6.954.868,00 (Seis milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil reais, oitocentos e sessenta e oito reais) (“Parcela Amortização”).

Adicionalmente, o Administrador propõe o seguinte em relação à amortização de cotas do Fundo:

a) Será considerada a posição de cotistas no fechamento do dia 10 de novembro de 2023 (“Data Com”):

i) serão atribuídas aos Cotistas que detenham cotas do Fundo na Data Com, **0,28338280** cotas de PVBI para cada cota do Fundo. Os valores aplicados pelos Cotistas permanecerão inalterados, ocorrendo apenas o recebimento das novas cotas do PVBI e a redução do patrimônio do Fundo em valor equivalente;

ii) será divulgado o preço unitário da Parcela Recursos que será pago, em 30 de novembro de 2024, ao Cotistas que detenham cotas do Fundo na Data Com;

O Administrador reforça que a Consulta Formal será instalada com a presença de pelo menos um Cotista, sendo admitidas eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda a postergação da apuração da Consulta Formal, por quaisquer motivos. A aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem maioria simples dos cotistas presentes. O Administrador destaca a importância da participação dos Cotistas na Assembleia.

Os Cotistas devem estar cientes que eventuais procedimentos e maiores detalhes relativos aos

procedimentos da amortização de cotas do Fundo poderão ser informados aos cotistas posteriormente, em momento oportuno, após a devida aprovação da matéria da ordem do dia da Consulta Formal; e para a realização da amortização de cotas do Fundo, os Cotistas deverão se atentar às condições e procedimentos expostos a seguir.

## **FORMULÁRIO E INFORMAÇÕES SOBRE CUSTO DE AQUISIÇÃO**

Os Cotistas do Fundo que adquiriram Cotas no mercado secundário, por meio de sua corretora, no sistema da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), **deverão enviar, do e-mail do Cotista cadastrado na B3**, para o endereço eletrônico **controle.passivo@apexgroup.com**, até às 17h do dia **28 de novembro de 2023**, as informações solicitadas abaixo:

- i. Declaração contida no Anexo II desta proposta, devidamente preenchida e assinada, de forma física ou digital; e/ou
- ii. Nota(s) de corretagem de aquisição ou instrumento(s) de compra, venda ou doação, conforme previsão regulamentar.

Com as informações apresentadas acima, o Administrador registrará o preço de custo (“Preço de Custo”) das Cotas de cada Cotista, de forma a permitir a apuração, pelo Administrador do Fundo, de eventual valor de retenção de imposto de renda sobre a parcela do rendimento tributável, se e quando aplicável, e/ou eventual ajuste dos rendimentos apurados.

**Caso o Administrador não receba tais informações no prazo supra indicado, o preço/custo de aquisição de cotas por tais cotistas será considerado como R\$ 0,00 (zero real) e será aplicada a alíquota de imposto sobre o valor cindido nos termos da legislação aplicável.**

Para fins de melhor compreensão por parte dos Cotistas, o Administrador esclarece que:

1.1) Os Cotistas que já tenham providenciado o envio ao Administrador das informações acima requeridas e não tenham praticado novas negociações de suas cotas no mercado secundário dentro do período de envio das informações e de novo aviso divulgado pelo Administrador, não precisarão enviar a documentação novamente;

1.2) Os Cotistas que adquiriram suas cotas por meio da oferta pública inicial de cotas (“IPO”), não estão submetidos ao disposto nessa proposta, não precisando, portanto, enviar ao Administrador as

informações aqui requeridas;

1.3) Os Cotistas Pessoa Física são tributados, com base na regulamentação brasileira aplicável à espécie, com alíquota de 20% (vinte por cento). Sendo assim, se for o caso, no campo “Situação Tributária”, constante no Anexo II a presente proposta, deve ser marcada a opção “Tributado”;

1.4) Em caso de envio pelo Cotista da Declaração constante do Anexo II desta proposta preenchida de forma incorreta, o Cotista deverá providenciar novo preenchimento do documento e envio ao Administrador, para o mesmo endereço eletrônico acima indicado. O Administrador considerará o último documento enviado para os fins dispostos nesta proposta, desde que as instruções tenham sido observadas, inclusive o prazo indicado;

1.5) Caso o Cotista não atenda ao prazo previsto nesta proposta, o Administrador considerará, para os fins aqui dispostos, o último e-mail recebido do Cotista com as informações solicitadas acima, se aplicável, sem prejuízo da possibilidade de o Cotista enviar as informações necessárias quando dos avisos futuros a serem encaminhados, aos Cotistas, pelo Administrador, sempre observadas as instruções dispostas em cada um dos comunicados;

1.6) A declaração de custo deve ser encaminhada pelos cotistas que efetuaram negociações de compra ou de venda após a última amortização do Fundo. Caso contrário, não será necessária a apresentação da declaração, pois o custo utilizado na última amortização será mantido.

Logo, dada a importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, São Paulo-SP

At.: Escrituração

E-mail: controle.passivo@apexgroup.com

#### **PROCEDIMENTOS E CRONOGRAMA ESTIMADO**

Caso a amortização de cotas do Fundo seja aprovada, os cotistas do Fundo com posição na Data Com receberão cotas do PVBI, podendo ser livremente negociadas.

Na Data Com será divulgado o preço unitário da Parcela Recursos que será pago ao Cotistas em 24

de novembro de 2023, sendo certo que o Administrador recolherá os impostos devidos na fonte, conforme aplicável, após o recebimento dos formulários do custo de aquisição.

Segue abaixo o cronograma estimativo:

<b>Evento</b>	<b>Data Estimada</b>
Publicação do Edital de Convocação e desta Proposta da Administração	25/10/2023
Apuração e Divulgação do Resultado da Consulta Formal e Data Com	10/11/2023
Entrega das cotas do PVBI aos cotistas com posição na Data Com	13/11/2023
Cotas do PVBI liberadas para negociação	13/11/2023
Crédito das cotas do PVBI	16/11/2023
Divulgação do preço unitário da Parcela Recursos	10/11/2023
Período de Apresentação do Custo de Aquisição	13/11/2023 a 28/11/2023
Período de Apuração do Custo de Aquisição	28/11/2023 a 29/11/2023
Data de pagamento da Parcela Recursos aos cotistas com posição na Data Com	30/11/2023

Para mais detalhes sobre a AGE, veja o material de apoio anexo a esta Proposta do Administrador.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

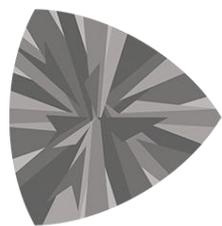
São Paulo, 25 de outubro de 2023.

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

ANEXO I

RESUMO DA OPERAÇÃO



**VBI**  
REAL ESTATE



**PATC11**

**AGE**

8ª AMORTIZAÇÃO DO PATC



# ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

No dia 25 de outubro, o Fundo convocou **Assembleia Geral Extraordinária**, por meio de consulta formal, para deliberar sobre a seguinte matéria:

1 Aprovar a amortização de cotas do PATC, nas condições previstas na Proposta do Administrador, correspondendo:

(i) à totalidade das cotas do PVBI de titularidade do PATC, ou seja, de 985.445 cotas do PVBI e, como consequência, será reduzido o patrimônio do Fundo em valor equivalente as cotas entregues do PVBI na fração de 0,28338280 cotas do PVBI por cota do Fundo (“Parcela PVBI”);

(ii) ao montante em moeda corrente nacional equivalente a R\$ 6.954.868 (“Parcela Recursos”), equivalente a R\$ 2,00 por cota do Fundo, usado prioritariamente para pagamento do imposto de renda retido na fonte sobre a amortização.

# O QUE É O PVBI11?

Gestão ativa de portfólio de **edifícios corporativos**, com foco na **obtenção de renda e ganho de capital** através de um **portfólio diversificado** de ativos.



Portfólio composto de ativos de **altas especificações técnicas (AAA)**



Foco em ativos **localizados em região prime** em **São Paulo**



Ativos historicamente com **altos níveis de ocupação**



**5 ativos**  
NO PORTFÓLIO<sup>1</sup>

- Park Tower
- Faria Lima 4.440
- Union Faria Lima
- Vila Olímpia Corporate

<sup>1</sup>O Fundo detém 100% do Ativo Park Tower, 51% do Ativo FL 4.440, 50% do Union Faria Lima e 53% do Vila Olímpia Corporate Torre B.

VBI REAL ESTATE



**+ 120 mil**  
COTISTAS



**+ 48 mil m<sup>2</sup>**  
DE **ABL** DETIDA  
PELO FUNDO



**R\$ 1,2 bi**  
PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

**1,04x**  
P/B



**21**  
LOCATÁRIOS

**R\$ 1,3 bi**  
VALOR DE  
MERCADO

# ASSEMBLEIA GERAL EXTARORDINÁRIA

## RESUMO DA OPERAÇÃO

### MATÉRIA DESTA AGE

CENÁRIO ATUAL  
PATC11

COTISTAS DO PATC



PATC

4 Ativos  
Imobiliários



Cotas  
PVBI



Caixa e  
outros  
Ativos



APÓS AMORTIZAÇÃO

COTISTAS DO PATC



PATC

Caixa e  
outros  
Ativos



4 Ativos  
Imobiliários



PVBI

Caixa e  
outros  
Ativos



5 Ativos  
Imobiliários



Após a aprovação desta AGE, os cotistas do PATC passarão a deter também cotas do **PVBI**.

Cada **cotista do PATC11** receberá proporcionalmente **0,28338280** cotas de **PVBI11**

# ASSEMBLEIA GERAL EXTARORDINÁRIA

## VENDA DOS ATIVOS DO PATC E ENTREGA DE COTAS DO PVBI AOS COTISTAS DO PATC

### 06 DE JUNHO

Aprovação ([clique aqui](#)) do conflito de interesses para venda dos Ativos **Vila Olímpia Corporate** e **The One** ao Fundo PVBI11

### 11 DE SETEMBRO

Conclusão da venda dos Ativos **Vila Olímpia Corporate** e **The One** ([clique aqui](#)) e recebimento das cotas do Fundo PVBI



Vila Olímpia Corporate



The One

## EVENTOS CONCLUÍDOS



Ativo Central Vila Olímpia



Roberto Marinho Square



Cetenco Plaza



Sky Corporate

## EVENTOS EM ANDAMENTO

### 25 DE OUTUBRO

Realização da AGE para votar na amortização do Fundo PATC11

### 13 DE NOVEMBRO

Uma vez que a amortização do Fundo seja aprovada em AGE, os cotistas do PATC receberão cotas do PVBI11

# ASSEMBLEIA GERAL EXTARORDINÁRIA

## COMO VOTAR NA AGE

Acesse a sua caixa de e-mail e encontre o e-mail enviado pelo administrador APEX pela chave [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com) ou pelo assunto **Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



Clique para aceitar a política de voto e em **Continuar**



Digite os **4 últimos dígitos do CPF/CNPJ** e clique em **Confirmar**



**Vote na opção** desejada em uma das três matérias



Anexe os documentos e clique em **Enviar Foto**



**Pronto!**  
O seu voto foi enviado conforme a sua manifestação de voto<sup>1</sup>

Nota: Recomendamos ao investidor a leitura cuidadosa do regulamento e dos demais documentos regulatórios aplicáveis ao fundo e relativos a AGE. O regulamento e demais documentos, assim como os anúncios oficiais e detalhados relacionados podem ser encontrados através do site do PATC11 ([clique aqui](#)). O conteúdo veiculado possui caráter exclusivamente informativo e não deve ser entendido como recomendação de voto na AGE. O conteúdo não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários, oferta de venda ou distribuição de quaisquer ativos.

SOBRE

# O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**  
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**  
de atuação em Real Estate

FUNDADA em  
**2006**

E ATÉ o ano de  
**2023**

comprometeu capital de  
aproximadamente **R\$ 8,9**  
bilhões no setor imobiliário

**95**

investimentos realizados  
em mais de **18 estados**





Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



[www.vbirealestate.com](http://www.vbirealestate.com)

[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar  
Vila Olímpia – São Paulo, SP



Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

ANEXO II  
DECLARAÇÃO

[QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO COTISTA] (“Cotista”), declara, para os devidos fins de cálculo de imposto de renda sobre o ganho de capital a ser recolhido pelo responsável tributário **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 36.864.991/0001-42, situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, 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 administrador fiduciário (“Administrador”), estar enquadrado(a) nas seguintes condições tributárias:

- Investidor residente no Brasil - Pessoa Física
- Investidor residente no Brasil - Pessoa Jurídica Não-Financeira tributadas com base no lucro real
- Investidor residente no Brasil - Pessoa Jurídica Não Financeira tributada com base no lucro presumido ou arbitrado
- Investidor residente no Brasil - Instituição Financeira ( ) Entidade de Previdência Complementar Brasileira
- Fundo ou clube de investimento sediado no Brasil
- Investidor estrangeiro - Resolução CMN 4373/2015 (não sediado/residente em Paraíso Fiscal)
- Investidor estrangeiro com investimentos fora dos termos da Resolução CMN 4373/2015 ou sediado/residente em Paraíso Fiscal

Situação Tributária:

- Tributado\*
- Dispensado de retenção de tributos na fonte\*\*
- Liminar\*\*\*

Justificativa:

---

O Cotista declara, ainda, que o custo médio ponderado de aquisição das cotas em poder do Cotista é de:

Valor: R\$[=] ([valor por extenso]).

Por fim, o Cotista se declara ciente de que a falsidade na prestação destas informações sujeitá-lo-á, juntamente com as demais pessoas que para ela concorrerem, às penalidades previstas na legislação criminal e tributária relativas à falsidade ideológica (art. 299 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 - Código Penal) e ao crime contra a ordem tributária (art. 1º da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990).

[Local, Data].

---

[COTISTA]

---

\*Significa os Cotistas que não possuam isenção garantida por lei. Este campo, conforme o esclarecimento 1.3 da proposta do Administrador, deve ser selecionado, inclusive, por Cotistas que são tributados pela alíquota 0 (zero).

\*\*Significa os Cotistas que possuam isenção garantida por Lei.

\*\*\* Significa que, caso o campo seja selecionado, os Cotistas deverão providenciar, em conjunto com as outras informações solicitadas na proposta do Administrador, o envio da liminar concedida, tudo dentro do prazo disposto na proposta do Administrador.