

**EDITAL DA CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 30.048.651/0001-12
(“Fundo”)
A REALIZAR-SE POR MEIO DE CONSULTA FORMAL**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas - Assembleia Geral Extraordinária

Prezados Cotistas,

A **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”), vem, pelo presente edital, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participarem da assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada por meio de consulta formal, cuja resposta deve ser enviada ao Administrador até o dia 10 de novembro de 2023, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472” e “Consulta Formal”, respectivamente).

Nesses termos, o Administrador abre para deliberação dos Cotistas a seguinte matéria:

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.

Informações Gerais

A Consulta Formal se dará com a manifestação de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo, sendo que a aprovação dos itens da ordem do dia, dependerá de manifestação prévia de Cotistas que representem maioria simples dos Cotistas presentes.

Estão aptos a participar da Consulta Formal, ora convocada, os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na presente data, por si, seus representantes legais ou procuradores (desde que com o envio dos documentos comprobatórios dos poderes), constituídos há menos de um ano, consoante o disposto no Artigo 22 da Instrução CVM nº 472.

Adicionalmente, conforme previsto no Artigo 15.3.3. do Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Os Cotistas poderão participar da Consulta Formal e votar diretamente pelo sistema Cuore (conforme instruções no Anexo I), do momento do recebimento do e-mail, no dia 30 de outubro de 2023, até às 10:00h do dia 10 de novembro de 2023.

Será encaminhado o *link* de acesso à plataforma Cuore a cada Cotista no e-mail previamente cadastrado, por meio do qual será possível anexar documentos pessoais e de representação, bem como votar as matérias da Ordem do Dia.

A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada no dia 10 de novembro de 2023, às 18h, horário de Brasília.

Por fim, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, nos termos do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, ressaltamos que todas as informações e documentos necessários ao regular exercício do voto, incluindo a Proposta do Administrador, na qual constam os trâmites e processos de Amortização, e o Regulamento, encontram-se disponíveis no website do Administrador: www.mafdtvm.com.br

Os termos e expressões iniciados em maiúsculas empregados no presente e de outra forma não definidos acima têm os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento.

Para mais detalhes sobre a AGE, veja o material de apoio anexo a este edital.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 25 de outubro de 2023.

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

ANEXO I

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 levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia.

Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ. Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- (a) se Pessoa Física: documento de identificação oficial com foto.
- (b) se Pessoa Jurídica: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).
- (c) se Fundo de Investimento: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).
- (d) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

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.

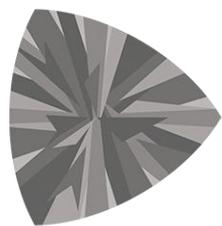
Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho 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 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 1 único arquivo .zip

Qualquer dúvida, acesse o RI do Fundo.



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 PORTFÓLIO¹

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

¹O 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 m²
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

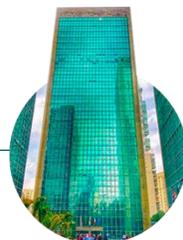
EVENTOS CONCLUÍDOS



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 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 voto¹

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

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 a 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.