

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA PROPERTIES – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 21.408.063/0001-51**

São Paulo - SP, 18 de junho 2026

ÍNDICE

PARTE GERAL.....	1
A. O FUNDO	1
B. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	1
C. PRAZO DE DURAÇÃO.....	12
D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
ANEXO I	1
1. DA CLASSE ÚNICA.....	1
2. DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	2
3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES.....	6
4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA	8
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE.....	11
6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS.....	14
7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	21
8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA	22
9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	24
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	25
SUPLEMENTO I	1

PARTE GERAL

A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA PROPERTIES - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (“Resolução CVM 175” e “CVM”, respectivamente), por este regulamento, incluindo a parte geral e seus respectivos anexos, conforme aplicável (“Regulamento”), bem como pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única”), a qual será regida pela parte geral deste Regulamento, bem como pelo seu anexo I, conforme abaixo descrito (“Anexo I”).

A.2.1. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do art. 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administrador.** O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.410-002, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”).

B.2. **Gestor.** A gestão da carteira de ativos do Fundo será realizada pela **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º Andar, Conjunto nº 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na cidade São Paulo, estado de São Paulo, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 13.256, de 30 de agosto de 2013 (“Gestor” e, em conjunto com o Administrador, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.3. **Consultor Imobiliário.** Nos termos do art. 85, III, da Resolução CVM 175, o Gestor poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo ou de suas respectivas classes, conformaplicável, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada para consultoria imobiliária para que este dê suporte e subsidie os Prestadores de Serviços Essenciais em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos do Fundo (“Consultor Imobiliário”).

B.4. **Responsabilidade dos Prestadores de Serviços**

B.4.1. **Perante a CVM.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.4.2. **Perante os cotistas.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.4.3. **Entre os Prestadores de Serviços.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

B.4.4. **Responsabilidades do Administrador.** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo.

B.4.4.1. Não obstante o disposto acima, para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, ainda, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

B.4.4.2. Os serviços listados nos itens I, II e III da Cláusula B.4.4.1. acima podem ser prestados pela próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no item IV da Cláusula B.4.4.1 acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.4.4.3. A contratação do Administrador, Gestor ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definida), nos termos da regulamentação em vigor.

B.4.4.4. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) ou pela CVM.

B.4.5. **Responsabilidades do Gestor.** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo.

B.4.5.1. O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável: (a) selecionar, emprestar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os ativos da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, aos cotistas do Fundo; e (b) realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que conforme autorizado pela legislação e a regulamentação em vigor.

B.4.6. **Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.4.6.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

B.4.7. **Ausência de Garantia.** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo

Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC, de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo ou dos Prestadores de Serviços Essenciais acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

B.5. Poderes do Administrador. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, o que inclui, mas não se limita, a: (a) adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (b) abrir e movimentar contas bancárias; (c) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; (d) transigir e representar o Fundo em juízo e fora dele; (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo ou a alteração do mercado organizado utilizado; e (f) disposições deste Regulamento, bem como as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

B.5.1. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e seus cotistas, bem como manter reserva sobre seus negócios.

B.5.2. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e legislação aplicável.

B.6. Obrigações do Administrador. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, conforme determinado pelo Gestor e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;



- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso.
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada
- VIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- X. administrar os recursos do Fundo de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, bem como qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e
- XII. transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administrador.



Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

B.7. **Poderes do Gestor.** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.7.1. Adicionalmente, o Gestor, em nome do Fundo, poderá, a seu exclusivo critério, nos termos do art. 86, § 1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis, (a) prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos ativos do Fundo para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como “de interesse”, assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira do Fundo; e (b) utilizar os ativos da carteira na retenção de risco do Fundo em suas operações com derivativos.

B.8. **Obrigações do Gestor.** Caberá ao Gestor:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os ativos (exceto em relação aos imóveis) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. propor a aquisição e alienação de imóveis que comporão a carteira do Fundo;

III. coordenar a realização de laudos técnicos de avaliação para determinação do valor de mercado dos imóveis no momento de sua aquisição e reavaliação patrimonial, conforme aplicável, sempre quando e na medida do necessário elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo, ressalvada a discricionariedade do Administrador;

IV. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos imóveis tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade do Administrador;

V. analisar os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, e proposição de alienação ou aquisição ao Administrador dos ativos enquadrados na política de investimento e que o Gestor entenda atender os melhores interesses do Fundo e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

VI. recomendar, quando aplicável, ao Administrador, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;

VII. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

VIII. acompanhar as assembleias dos ativos em que o Fundo vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

IX. conduzir e executar a estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento;

X. implementar reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

XI. coordenar a realização de laudos técnicos para avaliação dos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo, sempre quando e na medida do necessário;

XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo;

XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XIV. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo; e

XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

B.8.1. O Gestor, ao negociar os ativos da carteira do Fundo e firmar contrato(s) ou documento(s) relativo(s) à negociação de tais ativos, deverá encaminhar cópia deste(s) documento(s) ao Administrador em até 5 (cinco) Dias Úteis.

B.8.2. Sem prejuízo das obrigações elencadas na Cláusula B.8.1 acima, adicionalmente, o Gestor deverá: (i) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação do Fundo para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações do Fundo; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

B.8.2.1. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações

Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.8.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o

B.9. **Vedações.** É vedado ao Administrador e Gestor, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas: (a) no art. 113, inciso V, e art. 122, inciso II, alínea “a”, item 3, da Parte Geral da Resolução CVM 175; (b) no art. 32, §2º, do Anexo III da Resolução CVM 175; e (c) na Cláusula B.9.2 abaixo;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de emissão em séries e integralização a prazo de cotas subscritas, via chamada de capital;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no art. 118, § 2º, da Parte Geral da Resolução CVM 175.
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - a) o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado;
 - b) o Fundo e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo;
 - c) o Fundo e o representante de cotistas; e
 - d) o Fundo e o empreendedor.
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

B.9.1. A vedação prevista no item X da Cláusula B.9 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

B.9.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.10. Da Renúncia, Destituição ou Substituição do Administrador ou do Gestor

B.10.1. **Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais.** Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.10.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.10.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas aos cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

B.10.1.3. No caso de renúncia, o Gestor ou o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.10.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo deverá ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

B.10.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata a Cláusula B.10.1.2 acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.10.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175 em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.10.1.7. Nas hipóteses de renúncia do Administrador, este fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia. Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os arts. 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.10.1.8. Nas hipóteses de renúncia do Administrador, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

B.10.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

B.10.1.8.2. Aplica-se o disposto na Cláusula B.10.1.8 acima mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos,

eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.10.1.8.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.10.1.8.4. Nas hipóteses referidas na Cláusula B.10.1.8 acima, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de

Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas do Fundo.

B.10.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

B.10.1.10. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo.

B.10.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição do Administrador, o Administrador receberá a taxa de administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”).

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, tendo início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo tem escrituração contábil destacada de seu Administrador.

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA PROPERTIES – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo os investidores em geral, assim entendidos como quaisquer pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.3. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.3.1. Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe Única, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.3.2. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

- 1.4. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe Única, conforme indicado no Capítulo 8 deste Anexo I.
- 1.5. **Prazo de Duração.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.
- 1.6. **Categoria.** Nos termos do art. 3º, inciso VIII, da Parte Geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário (FII).
- 1.7. **Forma.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.
- 1.8. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.
- 1.9. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias Especiais de Cotistas.
- 1.10. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:
- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e
 - II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe Única, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.
- 1.11. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.
- 1.12. **Negociação das Cotas Classe Única.** As cotas da Classe Única serão admitidas à negociação via bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”).
- 1.12.1. O Administrador fica, conforme orientação do Gestor, nos termos deste Anexo I, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sendo certo que caberá única e exclusivamente ao Administrador delimitar se os custos referentes a operação supracitada serão arcados às expensas do próprio Administrador ou dos respectivos cotistas da Classe Única.

2. DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais, com qualquer destinação, exclusivamente para fins de locação, situados preponderantemente nos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros estados e regiões do Brasil, assim como em outros Ativos, observada a Política de Investimentos da Classe Única, conforme descrita na Cláusula 2.2 abaixo, e demais dispositivos deste Anexo I.

2.1.1. O OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA NÃO REPRESENTA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DA CLASSE ÚNICA OU DE SEUS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, RENTABILIDADE E LIQUIDEZ DOS ATIVOS COMPONENTES DE SUA CARTEIRA.

2.2. **Política de Investimento.** Os recursos da Classe Única serão aplicados, nos termos deste Anexo I, com a finalidade de, fundamentalmente (“Política de Investimento”):

- I. auferir rendimentos advindos dos Ativos que a Classe Única vier a adquirir;
e
- II. auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos que a Classe Única vier a adquirir e posteriormente alienar.

2.3. **Carteira.** A Classe Única, sem prejuízo das demais disposições deste Anexo I, poderá aplicar seus recursos nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Sociedades”);
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada (“CEPAC”);
- V. cotas (a) de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e (b) de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- VIII. letras hipotecárias (“LH”);
- IX. letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- X. letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e
- XI. quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável.

2.3.1. As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo I, serão investidos nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Temporários”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo com as normas editadas pela CVM, sem prejuízo dos limites de concentração fixados pela Resolução CVM 175; e/ou
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

2.3.2. Adicionalmente, a Classe Única, desde que visando atender suas necessidades de liquidez, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez” e, quando em conjunto com os Ativos Alvo e Ativos Temporários, simplesmente os “Ativos”):

- I. LH;
- II. LCI;
- III. cotas de emissão de fundo de investimento referenciado DI, nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175;
- IV. títulos públicos federais;
- V. certificados de depósito bancário (“CDB”); e

VI. operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, com liquidez compatível com as necessidades da Classe Única.

2.3.2.1. Os Ativos de Liquidez deverão ter, no mínimo, uma nota de agência de classificação de risco equivalente a “AAA”, na escala nacional.

2.3.3. É vedado à Classe Única adquirir cotas de fundo de investimento cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, direitos creditórios e/ou títulos representativos desses direitos em qualquer ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma.

2.3.3.1. Sem prejuízo do acima disposto, a Classe Única poderá adquirir títulos de emissão do Tesouro Nacional e cotas de fundo de investimento cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, títulos do Tesouro Nacional.

2.4. **Poderes.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

- I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;
- II. adquirir ou alienar os Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas, na forma do Regulamento; e
- III. prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos Ativos da Classe Única para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como “de interesse”, assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe Única, nos termos do art. 86, § 1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis.

2.4.1. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

2.4.2. A Classe Única não poderá realizar operações de “day trade”, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da Classe Única possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

2.4.3. A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única. O Gestor pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da Classe Única em suas operações com derivativos.

2.4.4. Não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pelo Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento da Classe Única.

2.4.5. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

2.5. **Cessão de Créditos e Securitização.** O Administrador (mediante recomendação do Gestor) ou o Gestor, conforme o caso, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.6. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.7. **Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no art. 40, parágrafos 4º e 5º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.7.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pelos Prestadores de Serviços Essenciais na implantação da Política de Investimento descrita neste Anexo I, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de

caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Anexo I.

3.1.1. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta apresentada pelo Gestor.

3.1.2. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

3.1.3. Somente farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 3.1 acima os titulares de cotas da Classe Única no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

3.1.4. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 3.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.1.5. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

3.1.6. O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe Única, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, desde que limitado ao valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única.

3.1.6.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.1.6 acima, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos da Classe Única.

3.2. **Amortizações.** O Administrador promoverá, conforme instrução do Gestor, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

3.2.1. A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe Única.

3.2.2. Caso a Classe Única efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

3.2.3. Nos termos da sistemática vigente da B3, somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas Classe Única no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização, cujo pagamento ocorrerá até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à referida apuração.

3.2.3.1. Qualquer alteração na sistemática de apuração e pagamento de rendimentos acima indicada poderá ser refletida neste Anexo I independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, o que será objeto de fato relevante a ser publicado pelo Administrador.

3.2.4. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no Capítulo 8 abaixo.

3.2.5. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

4.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única constitui-se do montante total de cotas subscritas e integralizadas no âmbito de sua Primeira Emissão (conforme definida no Suplemento

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

I deste Regulamento). Os suplementos deste Regulamento serão atualizados a cada nova emissão de cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

4.2. **Subscrição Parcial.** Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

4.3. **Integralização.** A integralização das cotas da Classe Única será realizada (i) em moeda corrente nacional, à vista; (ii) mediante chamadas de capital (conforme vier a ser especificado nos documentos da oferta); e/ou (iii) via bens imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre referidos ativos, conforme vier a ser especificado em cada documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme aplicável.

4.3.1. A integralização em bens e direitos prevista no item (iii) da Cláusula 4.3 acima será realizada a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, observado o previsto no art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a Política de Investimento da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

4.4. **Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os cotistas da Classe Única não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

4.4.1. A aquisição das cotas da Classe Única pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

4.5. **Novas Emissões.** Uma vez encerrada a primeira, segunda e terceira emissão de cotas da Classe Única, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

4.5.1. Adicionalmente, o consumo do Capital Autorizado observará o montante de cotas emitidas e efetivamente integralizadas ao final de cada oferta pública ou colocação privada, nos termos da regulamentação aplicável. A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas da Classe Única será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador.

4.5.2. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

sobre novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no presente Anexo I, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

4.5.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma das Cláusulas 4.5 e 4.5.2 acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor.

4.5.4. Salvo se deliberado de outra forma por Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão, mas sempre no caso de emissão com base no Capital Autorizado, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas da Classe Única terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelos Prestadores de Serviços Essenciais, no ato que aprovar a nova emissão de cotas, na hipótese do acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

4.5.5. Caso assim previsto no ato que deliberar a emissão de novas cotas os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a sua cessão.

4.5.6. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada exclusivamente pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

4.5.7. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

4.6. **Restrições aos cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nas Cláusulas 4.7 e 4.8 abaixo.

4.7. **Crítérios de Isenção para a Classe Única.** Para que a Classe Única seja isenta de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

4.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.8. **Crítérios de Isenção para cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

4.9. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais, no sentido de se manter a Classe Única com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas os Prestadores de Serviços Essenciais manterão as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, o Fundo deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido a Classe Única ou aos seus cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

5.1. **Taxa de Administração.** Pela administração da Classe Única, nela compreendida as atividades de administração, gestão do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe Única pagará ao Administrador uma taxa global de administração corresponde ao valor equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, à razão de 1/12 avos, calculada: (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe Única, como por exemplo,

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), sobre o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), contados a partir de 1º de agosto de 2019 (“Valor Mínimo Mensal” e “Taxa de Administração”, respectivamente).

5.1.1. Durante o período inicial de 3 (três) meses, o montante devido ao Administrador, independentemente da Base de Cálculo da Taxa de Administração, será o Valor Mínimo Mensal. Adicionalmente, a partir do momento em que o número de cotistas da Classe Única superar 300 (trezentos), o percentual indicado na Cláusula 5.1 acima será elevado de 0,15% (quinze centésimos por cento) para 0,19% (dezenove centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração devida ao Administrador.

5.1.2. A Taxa de Administração e Taxa de Gestão (conforme definido abaixo) serão provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano), sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única, e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

5.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, conforme aplicável, sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante das referidas taxas, conforme aplicável.

5.2. A segregação da Taxa de Administração em taxa de administração e taxa de gestão está disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no Hub Anbima

5.3. **Taxa de Performance.** O Gestor ainda fará jus a uma taxa de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe Única ao Gestor, observado que o pagamento da referida taxa poderá ser feito de forma parcelada, se assim for solicitado pelo Gestor. Para fins deste Anexo I, a Taxa de Performance será calculada da seguinte forma (“Taxa de Performance”):

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [Va * (\Sigma i \text{ Corrigido} / \Sigma p \text{ Corrigido})]$$

Onde:

- VT Performance = valor da Taxa de Performance devida;
- Σi Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento

corrigido pelo *benchmark*, ou seja, quociente calculado na fórmula do Resultado (conforme definido abaixo);

- Σp Corrigido = variação percentual acumulada do Índice de Correção (conforme definido abaixo);
- Índice de Correção = variação do *benchmark* (IPCA/IBGE + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (ANBIMA), em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA/IBGE divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- Resultado = V_a / V_b ;

Onde:

- V_a = valor total que foi distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), apurado conforme fórmula abaixo:

$$V_a = \sum_{N}^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

- M = mês referência; e
- N = mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

5.3.1. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance iniciará na data do encerramento da quarta emissão de cotas da Classe Única ou até o último Dia Útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

5.3.2. A cobrança da Taxa de Performance deverá atender aos critérios estabelecidos na regras gerais sobre fundos de investimento, conforme previsto na Resolução CVM 175.

5.4. **Taxa de Ingresso.** Para fins de eventuais novas emissões de cotas, poderá ser cobrada,

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, uma taxa de ingresso, a ser paga pelos subscritores de cotas da Classe Única, nos termos a serem previstos nos documentos de cada emissão, conforme aplicável.

5.5. **Taxa de Distribuição.** A cada nova emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia Especial de Cotistas.

5.6. **Taxa de Saída.** Não haverá cobrança de taxa de saída.

5.7. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo as despesas previstas no art. 117 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no art. 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas” e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de prestador de serviço essencial;
- III. emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão pelo Administrador e o Gestor até o limite do Capital Autorizado;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- V. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;

- VI. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- VIII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; e
- X. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, exceto nos casos que tal alteração envolver redução de taxa devida aos prestadores de serviço da Classe Única, o que poderá ocorrer via ato unilateral do Administrador ou Gestor, conforme aplicável.

6.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

6.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas do Administrador, do Gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

6.3.2. Compete o Administrador convocar a Assembleia de Cotistas.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para o Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no art. 14, § 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.6. Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos na Cláusula 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto na Cláusula 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.7. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

6.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços, bem como nos demais casos previstos na Resolução CVM 175.

6.3.9.1. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

6.3.10. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas, a qual será armazenada pelo Administrador.

6.4. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

6.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

6.5. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos itens II, IV, V, VIII e X da Cláusula 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas

presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

6.6.2. Nos termos do art. 11, §2º, inciso I, do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos itens II (aplicável somente à destituição do Gestor) e IV da Cláusula 6.1.1 acima, para a destituição do Consultor Imobiliário e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

6.6.3. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.4. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

6.6.5. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.6.6. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pelo Administrador por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

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

6.6.8. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

6.6.9. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.6.10. Não se aplica a vedação de que trata a Cláusula acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da Classe Única, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata do art. 8º, parágrafo 6º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e o art. 19 da Resolução CVM 175.

6.7. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe Única e o Administrador ou o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe Única, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe Única tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe Única, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe Única, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe Única; e
- V. a aquisição, pela Classe Única, de valores mobiliários de emissão do Administrador e/ou Gestor ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no

parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

6.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe Única, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada o Administrador ou ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

6.8. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

6.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar ao Administrador o

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Responsabilidade Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos da Cláusula 6.8 acima.

6.8.2. O Administrador, caso receba a solicitação de que trata a Cláusula 6.8.1 acima, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

6.8.3. Na hipótese prevista na Cláusula 6.8.1 acima, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.8.4. É vedado ao Administrador:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

6.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. **Representante de cotistas.** A Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

7.1.1. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

7.1.2. O representante de cotistas deverá exercer o seu mandato pelo prazo de 1 (um) ano ou até a próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das

demonstrações financeiras da Classe Única, o que ocorrer primeiro, não sendo permitida a sua reeleição.

7.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

7.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou Gestor, controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

7.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador, ao Gestor e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

8.1. **Liquidação.** Até o final do Prazo de Duração, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pelo Gestor e aprovadas pelo Administrador, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas:

- (i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais

ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou

(ii) venda dos ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou

(iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos ativos aos cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a ser realizada fora do ambiente B3.

8.1.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis a Classe Única.

8.1.2. A Classe Única poderá ser liquidada antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

(i) caso todos os Ativos Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única;

(ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; ou

(iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.2. **Procedimento de Liquidação.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

8.2.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

8.2.2. Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador deverá promover, às expensas da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

8.2.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe Única, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Respons Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)

será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do art. 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do Administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

8.2.4. Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

8.2.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.3. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso a Classe Única figure como acusada em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre a Classe Única devem ser prestadas pelo Administrador aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

9.1.2. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9.1.3. Para fins do disposto neste Anexo I, consideram-se válidas as informações remetidas

Suplementos das Emissões de Cotas da Classe Única

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Respons Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)



aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas.

9.1.3.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1.3 acima, fica o Administrador autorizado a encaminhar as respectivas comunicações da Classe Única ao cotista via meio físico, desde que assim expressamente solicitado pelo cotista, sendo certo que os custos referentes ao envio serão suportados, única e exclusivamente, pelo respectivo cotista.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. **Dias Úteis.** Entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

10.2. **Política de Voto.** O direito de voto da Classe Única em assembleias dos ativos de sua carteira será exercido pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, nos termos de suas respectivas políticas de exercício de direito de voto, disponíveis para consulta no *website* do Gestor (<https://realestate.patria.com/contato/cadastre-se-no-mailing/>) e do Administrador (<https://www.apexgroup.com/apex-brazil/documentos-regulatorios/>).

10.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento

Suplementos das Emissões de Cotas da Classe Única

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Patria Properties – FII Respons Limitada (CNPJ 21.408.063/0001-51)



SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA PROPERTIES – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se neste 1º (primeiro) suplemento (“Suplemento I”) os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e documentos da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única (“Primeira Emissão”), conforme aplicável.

Quantidade de Cotas	3.200.000 (três milhões e duzentas mil).
Valor da Cota	R\$ 100,00 (cem reais).
Volume Total da Oferta:	R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais).
Lote Adicional	N/A.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta	N/A.
Investimento Mínimo	N/A.
Número de Séries	N/A.
Classe de Cotas	N/A.
Forma de Distribuição	N/A.
Forma de Integralização	As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.
Tipo de Distribuição	Primária.
Período de Colocação	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta.
Público-Alvo	Investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento I.