

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, A SER APURADO EM 01 DE NOVEMBRO DE 2022, ÀS 10:00 HORAS

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 (“PATC”), vem, por meio desta, convocar os cotistas do PATC (“Cotistas”) a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PATC (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, conforme facultado pelo art. 21 da Instrução CVM nº 472 e Regulamento (“Consulta Formal”), por meio do envio pelos Cotistas de suas respectivas manifestações de voto por correspondência ou correio eletrônico (“Manifestação de Voto”), conforme Anexo II, para deliberar sobre a seguinte matéria constante da Ordem do Dia:

Deliberar sobre a inclusão, no Capítulo IX do Regulamento do Fundo, de previsão de Política de Amortização, com objetivo de prever as regras para amortizações, conforme sumarizado abaixo e apresentado, no Anexo I:

Inclusão: **Art. 9.6.** *O Fundo poderá, a critério do Gestor, amortizar parcialmente suas Cotas, inclusive quando se verificar a existência, a qualquer título, de caixa excedente no Fundo.*

9.6.1. *Os recursos excedentes ficarão aplicados em ativos de liquidez, conforme permitido pela ICVM 472, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.*

9.6.2. *As amortizações ocorrerão em até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data que o Gestor comunicar a Instituição Administradora para a realização de tais amortizações.*

A Administradora ficará autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da Ordem do Dia que forem devidamente aprovadas na AGE ou em sua eventual prorrogação.



GESTOR E CONSULTOR
ESPECIALIZADO



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.patc11.com.br

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A apuração do resultado da Consulta Formal se dará no dia 01 de novembro de 2022, terça-feira, às 10:00 horas, na sede da Administradora.

Informações Gerais

A presente Consulta Formal, assim como os demais documentos e esclarecimentos pertinentes à matéria em Consulta Formal, estarão disponíveis aos Cotistas no site da Administradora, no endereço eletrônico www.mafdtvm.com.br e, ainda, no sistema Fundos.Net.

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

Os Cotistas poderão manifestar seu voto em relação ao item da presente Consulta Formal por meio da outorga de procuração cuja minuta contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como faculte ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, nos termos dos incisos I e II do artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 ("Procuração").

Os instrumentos de procuração para representação poderão ser entregues e validados até o momento da apuração do resultado da consulta. A Manifestação de Voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato referente à Procuração, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos, deverão ser encaminhadas à sede da Administradora ou ao seguinte e-mail: assembleia@modal.com.br

O presente edital de Consulta Formal, bem como o modelo da Manifestação de Voto, estarão disponíveis para consulta em:

- 1) **Administradora:** www.mafdtvm.com.br
- 2) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste site acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar pelo PATC).

Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2022.



Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ANEXO I

Regulamento em marcas de revisão



GESTOR E CONSULTOR
ESPECIALIZADO



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.patc11.com.br

REGULAMENTO DO

**PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

Rio de Janeiro, ~~17~~ de ~~outubro~~ de 2022

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO	3
CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS	7
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO	10
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	11
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	11
CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	14
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO	14
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS	16
CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS	16
CAPÍTULO X - ENCARGOS	19
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	20
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	21
CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	22
CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO	23
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL	23
CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO	27
CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES	29
CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA	29
CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA	29
CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL	30
CAPÍTULO XXI - FORO	30

O **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), com prazo de duração indeterminado e regido por este regulamento (“Regulamento”), conforme termos e condições abaixo.

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO

1.1. A administração do Fundo será exercida **MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (“Administrador”), ou quemvier a substituí-la.

1.2. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

- a) realizar a alienação ou a aquisição de Imóveis e de participação em SPE, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do Consultor Especializado, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- b) se for o caso, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis, títulos aquisitivos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos detentores das cotas emitidas pelo Fundo (respectivamente, “Cotas” e “Cotistas”) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;

- d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;
- h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (c) deste item 1.2. até o término do procedimento;
- i) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto (quando aplicável), bem como as deliberações da assembleia geral de Cotistas;
- l) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observado que, na hipótese de eventual contratação de formador de mercado para as Cotas deverá observar os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor;
- n) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- o) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, dentro de suas respectivas atribuições;
- p) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- q) transigir;
- r) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- s) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas de emissão do Fundo; e
- t) acompanhar o desempenho dos Ativos do Fundo.

1.3. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e Consultor Especializado, entre o Fundo e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos do item 15.6., abaixo;
- j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- l) 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;
- m) 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;
- n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- o) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, de Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;
- p) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- q) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de 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.

1.3.1. A vedação prevista na alínea “j”, 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.

1.4. O Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

1.4.1. Nas hipóteses previstas no item 1.4., acima, o Administrador fica obrigado a:

- i) convocar imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

1.4.2. Na hipótese de o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado renunciar(em) às suas funções e a assembleia geral de que trata o subitem 1.4.1.: (i) não nomear instituição administradora e/ou gestora habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou empresa especializada nos serviços previstos no Art. 31, II e III, da Instrução CVM nº 472, conforme o caso, para substituir o Consultor Especializado, ou (ii) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI, para deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, ou a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 40 (quarenta) dias a contar da data da referida assembleia geral.

1.4.3. Ressalvada a hipótese de liquidação do Fundo pela não substituição do Administrador, conforme mencionado no subitem 1.4.2. acima, no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

1.4.4. No caso de renúncia do Gestor e do Consultor Especializado, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, a ser deliberada em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada pelo Administrador, sendo que, nos termos do item 16.2, abaixo, caso a referida substituição não seja concretizada no prazo de até 60 (sessenta) dias, o Fundo será liquidado. No caso de descredenciamento do Gestor, a CVM nomeará gestor temporário até a eleição de novo gestor.

1.4.5. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o subitem 1.4.1. no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

1.4.6. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do Capítulo XV deste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis,

contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

1.4.7. Aplica-se o disposto no subitem 1.4.1.(i), mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou do Gestor e/ou Consultor Especializado, ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

1.4.8. Se a assembleia geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

1.4.9. Nas hipóteses referidas no subitem 1.4.1., acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

1.4.10. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

1.5. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. O Administrador contratará, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços.

2.2. CUSTODIANTE. Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo e a escrituração serão prestados por instituição devidamente autorizada pela CVM contratada pela Administradora a seu critério (“Custodiante”).]

2.3. ESCRITURAÇÃO. A Administradora será responsável, direta ou indiretamente, pelos serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.

2.4. AUDITOR. O Administrador deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo (“Auditor”), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

2.5. CONSULTOR ESPECIALIZADO. Nos termos do Art. 31, II e III, da Instrução CVM nº 472, o **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 (“Consultor Especializado”), foi contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestar os serviços de consultoria especializada (i) na análise, seleção e avaliação dos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, e (ii) na administração, monitoramento e acompanhamento das locações e arrendamentos dos Imóveis, inclusive daqueles contratados por meio de SPE, na exploração do direito de superfície dos respectivos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE.

2.5.1. O Consultor Especializado prestará os serviços de consultoria especializada mencionados acima, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

- a) identificar, avaliar e acompanhar os Imóveis e SPE existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômicas-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Imóveis e SPE deverá seguir o quanto disposto no item 2.5.2;
- b) negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis e SPE integrantes do patrimônio do Fundo e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos Imóveis e SPE, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- d) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- e) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do Fundo;

- f) discutir propostas de locação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- g) monitorar os investimentos em Imóveis e SPE realizados pelo Fundo;
- h) recomendar ao Administrador a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE;
- i) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- j) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- k) recomendar ao Administrador a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização.

2.5.2. O Consultor Especializado deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de Imóveis e de participação do Fundo em SPE, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Consultor Especializado venha a encontrar algum Imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Consultor Especializado entenda que tal Imóvel ou participação do Fundo em SPE deva ser alienada, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Consultor Especializado. Neste mesmo sentido, sempre que o Consultor Especializado encontre potenciais locatários para alugar ou arrendar os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, recomendará ao Administrador a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Consultor Especializado.

2.6. GESTOR. Nos termos do Art. 29, VI, e seu §1º, da Instrução CVM nº 472, o **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2.010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Gestor"), foi contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.6.1. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

- a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, exceto os listados no item 5.1.1., "e.i" e "e.ii") existentes ou que poderão vir a

- fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- b) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
 - c) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
 - d) monitorar os investimentos em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos (exceto os listados no item 5.1.1., “e.i” e “e.ii”) e em Ativos Financeiros realizados pelo Fundo; e
 - e) quando entender necessário, submeter à Assembléia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.7. DISTRIBUIDORES. A distribuição de cotas do Fundo será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas.

2.8. O Administrador, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Consultor Especializado, contratar empresas igualmente especializadas e devidamente capacitadas a prestar os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos Imóveis, caso o Consultor Especializado não realize diretamente tais serviços, conforme previsto no item 2.5.1., “c” e “f”, acima. A contratação aqui prevista deverá ser objeto de prévia e criteriosa análise e seleção do contratado e observar as condições usuais de mercado.

2.9. Nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução da CVM nº 472, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis do Fundo e da participação do Fundo em SPE compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

2.10. Independentemente de Assembleia Geral, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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.

CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

4.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em imóveis comerciais construídos e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos destinados a escritório, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação (“Imóveis Construídos”); e/ou (ii) indiretamente em Imóveis Construídos, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam em Imóveis Construídos; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis Construídos; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Construídos (sendo que, os ativos referidos nas alíneas “b” e “c” são doravante referidos como “Ativos Imobiliários”).

5.1.1. O Fundo poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, “Outros Ativos”, sendo que, os Imóveis Construídos, as SPE, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto, serão referidos simplesmente como “Ativos”), até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observado o disposto no item 5.1. acima:

- a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI de longo prazo, desde que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional ou equivalente, igual ou superior a “A-”, atribuída pela *Standard&Poors, Fitch* ou *Moody’s*;
- b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo, desde que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors, Fitch* ou *Moody’s*;
- c) Letras Imobiliária Garantida - LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors, Fitch* ou *Moody’s*;
- d) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (i) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors, Fitch* ou *Moody’s*; ou (ii) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a

referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo;

- e) (i) imóveis comerciais em fase final de construção e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais em fase final de construção destinados a escritório, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação (“Imóveis em Fase Final de Construção” e, quando referidos em conjunto com os Imóveis Construídos, simplesmente “Imóveis”); (ii) ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam no mínimo 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de participação em SPE que invista em Imóveis; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis; e
- f) Limitadas ao percentual de 50% (cinquenta por cento) do limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo previsto nesta cláusula 5.1.1, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário cuja política de investimento não esteja enquadrada no item (iii) da alínea “e”, acima.

5.1.2. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5.1.3. As aquisições de Imóveis e/ou SPE a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador, do Gestor e/ou Consultor Especializado, na forma do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de determinado Imóvel e/ou SPE, conforme aplicável.

5.1.3.1. Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data prevista no item 5.1.3, acima, será concedido prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da aquisição definitiva do Imóvel e/ou SPE, ficando a respectiva aquisição definitiva condicionada à apresentação de laudo de avaliação preliminar, contendo, no mínimo, o preço de aquisição do ativo em questão.

5.2. O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI (“Fundos Investidos”); (vi) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (sendo os ativos descritos nos incisos anteriores denominados “Ativos Financeiros”).

5.3. Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

5.4. O Administrador, em relação aos Imóveis e às SPE, selecionará os investimentos do Fundo conforme recomendação do Consultor Especializado, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo.

5.5. O Gestor, em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos (exceto os listados no item 5.1.1., “e.i” e “e.ii”) e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos do Fundo a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM nº 472, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo.

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

5.6.1. O Fundo poderá realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas nesta política de investimento e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de Fundo ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

5.7. O objeto do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 15.3. deste Regulamento.

5.8. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.9. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (“SELIC”), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos Fundos Investidos.

5.10. A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.

O critério de apuração dos ativos é reproduzido no Manual de Apuração dos Ativos do Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

5.11. O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

5.12. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendação do Consultor Especializado, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral.

6.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 1.2., alínea “b” deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e que não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Fundo pagará remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes dos itens 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3 e 7.1.4. abaixo, incidente sobre o valor de mercado da somatória das Cotas do Fundo, a partir do momento em que as Cotas do Fundo possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas Cotas na B3, observado que será devido o valor mínimo mensal de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (“Taxa de Administração”).

7.1.1. No período de 12 de agosto de 2020 a 11 de novembro de 2020, a Taxa de Administração será correspondente ao percentual de 0,865% a.a. (oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano), sendo 0,7% a.a. (sete décimos por cento ao ano) referentes ao serviço de gestão do Gestor e 0,165% a.a. (cento e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de administração do Administrador, sem prejuízo do valor mínimo referido em 7.1 acima.

7.1.2. No período de 16 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, a Taxa de Administração será correspondente ao percentual de 0,765% a.a. (setecentos e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano), sendo 0,60% a.a. (sessenta

centésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de gestão do Gestor e 0,165% a.a. (cento e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de administração do Administrador, sem prejuízo do valor mínimo referido em 7.1 acima.

7.1.3. No período de 01 de julho de 2021 a 31 de dezembro de 2021, a Taxa de Administração será correspondente ao percentual de 0,765% a.a. (setecentos e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano), sendo 0,60% a.a. (sessenta centésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de gestão do Gestor e 0,165% a.a. (cento e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de administração do Administrador, sem prejuízo do valor mínimo referido em 7.1 acima.

7.1.4. No período de 01 de março de 2022 a 30 de setembro de 2022, a Taxa de Administração será correspondente ao percentual de 0,765% a.a. (setecentos e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano), sendo 0,60% a.a. (sessenta centésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de gestão do Gestor e 0,165% a.a. (cento e sessenta e cinco milésimos por cento ao ano) referentes ao serviço de administração do Administrador, sem prejuízo do valor mínimo referido em 7.1. acima.

7.1.5. A partir do dia 01 de outubro de 2022, a Taxa de Administração será cobrada de acordo com os percentuais constantes da tabela abaixo:

Valor de Mercado das Cotas de Emissão do Fundo	Percentual da Taxa de Administração (ao ano)
Até R\$ 300.000.000,00	1,175%
Acima de R\$ 300.000.000,00 e até R\$ 600.000.000,00	1,165%
Acima de R\$ 600.000.000,00	1,150%

7.1.6. A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida ao Administrador e ao Gestor, os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas.

7.1.7. A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga nos dias úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional, dia declarado como feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dia em que não haja expediente na B3.

7.1.8. O valor mínimo mensal descrito no item 7.1., acima, será corrigido anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”).

7.2. Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não

contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

7.3. Não serão cobradas taxas de ingresso, saída ou performance dos Cotistas.

CAPÍTULO VIII - DAS COTAS

- 8.1.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.
- 8.2.** As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.
- 8.3.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
- 8.4.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese do item 12.6. e subitens deste Regulamento.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

- 9.1.** No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas inicialmente, até 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“Data de Emissão”), perfazendo o montante de até R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento) com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional e da opção de lote suplementar, totalizando, desse modo, até 4.995.000 (quatro milhões e noventa e noventa e cinco mil) Cotas, conforme a demanda apurada após a conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos do Fundo, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 499.500.000 (quatrocentos e noventa e nove milhões e quinhentos mil reais). O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da 1ª Emissão serão definidos no prospecto e demais documentos da oferta.
- 9.2.** No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, observada a hipótese de subscrição parcial das Cotas, o Administrador deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.
- 9.2.1.** Caso o Patrimônio Mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente:
- a) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e

b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

9.2.2. Até que o registro de constituição e funcionamento previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome do Fundo, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades do Fundo.

9.3. As Cotas serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM ou com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

9.4. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

9.5. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis ou direitos relativos a Imóveis, aceitáveis pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento.

9.5.1. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com os requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com o item 9.5., acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento.

9.6. O Fundo poderá, a critério do Gestor, amortizar parcialmente suas Cotas, inclusive quando se verificar a existência, a qualquer título, de caixa excedente no Fundo.

9.6.1. Os recursos excedentes ficarão aplicados em ativos de liquidez, conforme permitido pela ICVM 472, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

9.6.2. As amortizações ocorrerão em até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data que o Gestor comunicar a Instituição Administradora para a realização de tais amortizações

9.6.9.7. As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em mercado de bolsa

Formatado

administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

9.6.1.9.7.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

9.6.2.9.7.2. Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

9.7.9.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

9.7.1.9.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem 9.7.2., abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

9.7.2.9.8.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.7., acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese do subitem 9.7.1., acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

9.8.9.9. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes.

9.9.9.10. O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado, dentro de suas atribuições, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

9.10.9.11. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 9.7 acima), na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais

previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

9.10.1.9.11.1. 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.

9.11.9.12. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

CAPÍTULO X - ENCARGOS

10.1. Além da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviços do Fundo, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxa de administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472; (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (v) honorários e despesas do Auditor; (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como prejuízos não cobertos por seguros, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador, no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xv) honorários e despesas do representante de Cotistas; e (xiii) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

10.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e

processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão arcadas pelo Administrador, utilizando-se de recursos decorrentes da Taxa de Administração.

CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. O Administrador divulgará as informações eventuais sobre o Fundo descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.mafdtvm.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

11.2. As informações acima especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

11.3. O Administrador deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação específica.

11.3.1. A divulgação de informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do item 11.3., acima, deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.mafdtvm.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador.

11.3.2. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.3.1., acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

11.3.3. As informações ou documentos referidos no item 11.3. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

11.4. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

11.5. O Administrador deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

11.5.1. Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

11.5.2. Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.5.1., acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a 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 de Cotas ou de valores mobiliários

a elas referenciados.

11.5.3. A divulgação das informações referidas no item 11.5. 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.

11.5.4. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista no subitem 11.5.3., acima, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

11.5.5. As informações ou documentos referidos no item 11.5. poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

12.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

12.2. Os lucros auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

12.2.1. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 12.2. desse Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que o Administrador irá divulgar, também no último dia útil de cada mês, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

12.3. A parcela do resultado líquido não realizada financeiramente pelo Fundo será registrada em conta de *Reserva de Resultado a Distribuir* até que seja financeiramente realizada e distribuída.

12.4. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas.

12.5. O Gestor, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

12.5.1. Entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

12.6. Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, deverá convocar assembleia geral, nos termos do Capítulo XV deste Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

12.6.1. Caso a assembleia geral de Cotistas prevista no item 12.6. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar capital no Fundo a título de resgate de suas Cotas para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

12.6.2. Na hipótese do subitem 12.6.1., uma vez resgatada a totalidade das Cotas, o Fundo será considerado liquidado e o Administrador tomará as providências aplicáveis para tanto.

CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1. O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

13.2. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

13.3. O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.4. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.vbirealestate.com).

CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO

14.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

14.2. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado.

CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL

15. O Administrador convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por meio de anúncio em periódico de ampla circulação, correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre assuntos do Fundo. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico.

15.1. A convocação da assembleia geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral.

15.1.1. O Administrador disponibilizará na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleia geral de Cotistas.

15.1.2. Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento ou, ainda, o Gestor, poderão solicitar que o Administrador convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação.

15.1.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

15.1.4. Quando a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 15.6.1., abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

15.1.5. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 15.1.3., acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do subitem 15.1.1., no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 15.1.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

15.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) destituição ou substituição do Gestor e/ou do Consultor Especializado e escolha de seus substitutos;
- e) emissão de novas Cotas, exceto até o limite e nas condições do Capital Autorizado;
- f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g) dissolução e liquidação do Fundo;
- h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- j) eleição, destituição e fixação de remuneração de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por eles incorridas no exercício de sua atividade;
- k) alteração da Taxa de Administração;

- l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472;
- m) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- n) grupamento ou desmembramento de Cotas.

15.2.1. A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

15.2.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou do Custodiante do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

15.2.2.1. As alterações referidas no subitem 15.2.2., acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

15.3. A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4., abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2., alíneas (b), (c), (f), (g), (i), (k) e (l) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.3.1. Os percentuais de que trata o item 15.3., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, 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.

15.3.2. Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

15.3.3. Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

- a) o Administrador ou o Gestor;

- b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.3.4. Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.

15.4. A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

15.5. O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

15.6. A assembleia geral poderá eleger até 1 (um) representante de Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.6.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha 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. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

15.6.2. A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma do item 15.6., assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorridas no exercício de sua atividade será definida pela mesma assembleia geral que o elegeu ou elegeram.

15.6.3. A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.6.4. A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO

16.1. O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

16.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral:

- a) desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) renúncia e não substituição do Gestor, do Consultor Especializado e/ou do Custodiante caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Especializado, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

16.3. A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em mercado de bolsa, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo.

16.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

16.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas emitidas pelo Fundo.

16.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.3., acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 16.4.1., acima.

16.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

16.5.2. Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

16.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor 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 do Fundo.

16.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo 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.

16.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES

17.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados nos itens 11 e 11.1 deste Regulamento.

17.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; (iii) desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço; (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vii) a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (viii) alteração do Gestor, do Consultor Especializado e/ou do Administrador; (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xiii) emissão de Cotas.

CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

18.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimento de consulta formal, desde que o Cotista manifeste expressamente interesse na sua utilização.

CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

19.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, até o momento da adjudicação da partilha, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL

20.1. O exercício social do Fundo tem início em 01 de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XXI - FORO

21.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, ~~17 de~~ 17 de ~~outubro~~ julho de 2022.

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ANEXO III

Manifestação de Voto

_____, ____ de _____ de 2022.

À

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

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, 6º andar – Parte

Botafogo, CEP 22250-040

e-mail: assembleia@modal.com.br

Ref.: Voto relativo à Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, a ser apurada no dia **01 de novembro de 2022, às 10:00 horas.**

Prezados Senhores,

Nos termos do Artigo 15 do Regulamento do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.048.651/0001-12 (“Fundo”), o investidor, abaixo identificado, na qualidade de cotista do Fundo (“Cotista”), vem, por meio desta, manifestar seu voto quanto à matéria abaixo que compõe a Ordem do Dia, a qual será apurada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, **a ser realizada em 01 de novembro de 2022, às 10:00 horas**, conforme Consulta Formal enviada pela Administradora aos Cotistas em 17 de outubro de 2022 e disponível no sistema [Fundos.Net](#), bem como no site da Administradora:

Deliberar sobre a inclusão, no Capítulo IX do Regulamento do Fundo, de previsão de Política de Amortização, com objetivo de prever as regras para amortizações, conforme sumarizado abaixo e apresentado, no Anexo I:

Inclusão: Art. 9.6. *O Fundo poderá, a critério do Gestor, amortizar parcialmente suas Cotas, inclusive quando se verificar a existência, a qualquer título, de caixa excedente no Fundo.*

9.6.1. *Os recursos excedentes ficarão aplicados em ativos de liquidez, conforme permitido pela ICVM 472, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.*

9.6.2. *As amortizações ocorrerão em até 15 (quinze) dias úteis, a contar da data que o Gestor comunicar a Instituição Administradora para a realização de tais amortizações.*



GESTOR E CONSULTOR
ESPECIALIZADO



Administração Fiduciária



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.patc11.com.br



VBI
REAL ESTATE

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

- SIM, aprovo;**
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar;
- Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses ou por não deter direito de voto**, nos termos da regulamentação aplicável.

Atenciosamente,

Cotista: _____

CNPJ ou CPF: _____

Representado por: _____

conforme instrumento de procuração
anexo



VBI
REAL ESTATE

GESTOR E CONSULTOR
ESPECIALIZADO



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.patc11.com.br