

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 30.048.651/0001-12

administrado pelo

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01

Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, bloco I – sala 501

cujas gestão e consultoria especializada serão realizadas pelo

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ/MF nº 12.461.756/0001-17

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, Estado de São Paulo, Capital

Perfazendo o montante total de até

R\$370.000.000,00

(trezentos e setenta milhões de reais)

Código ISIN nº BRPATCCTF002

Código de Negociação na B3: PATC11

Tipo ANBIMA: FII Renda/Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas

O PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") administrado e representado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I – sala 501, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 05.389.174/0001-01 ("Administrador"), está realizando sua 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de, inicialmente, 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, que compreende a distribuição pública primária das Cotas, pelo preço de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), sem considerar o exercício da Opção de Cotas Suplementares e a Opção de Cotas Adicionais, a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), com a possibilidade de participação de Instituições Contratadas e de Participantes Especiais (conforme definidos neste Prospecto), as quais consistem em instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme definidos neste Prospecto) (sendo as Instituições Contratadas e os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente referidas como "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 50 (cinquenta) Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$5.000,00 (cinco mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"). Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Cotas considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto) e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observadas as demais disposições deste Prospecto ("Procedimento de Coleta de Intenções"). Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções os Investidores da Oferta, inclusive os que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas - O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 97 deste Prospecto.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser, acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 555.000 (quinhentas e cinquenta e cinco mil) Cotas suplementares, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), destinadas a atender a um eventual excesso de demanda constatado no decorrer do Procedimento de Coleta de Intenções, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder ("Opção de Cotas Suplementares"), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções. As Cotas do Lote Suplementar, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 740.000 (setecentas e quarenta mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Opção de Cotas Adicionais"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, uma vez que foi atingida a captação de, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Captação Mínima"). Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial", na página 75 deste Prospecto.

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do respectivo instrumento de constituição, datado de 11 de janeiro de 2018, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 01 de fevereiro de 2018, sob o nº 1903622 ("Instrumento de Constituição").

O Fundo é regido pelo "Regulamento do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII" datado de 11 de janeiro de 2018, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 01 de fevereiro de 2018, sob o nº 1903623, conforme alterado em 04 de abril de 2018, 27 de abril de 2018 e 11 de maio de 2018, tendo os respectivos aditamentos sido devidamente registrados perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob os nºs 1905580, 1906428 e 1906941, respectivamente ("Regulamento"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão e a Oferta foram aprovadas pelo ato do Administrador para alteração do Regulamento em 04 de abril de 2018, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905580 ("Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento"). O objetivo do Fundo é 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 Construídos, e/ou (ii) indiretamente em Imóveis Construídos (conforme definido neste Prospecto), mediante a aquisição de SPE (conforme definido neste Prospecto) que invista em Imóveis Construídos, e Ativos Imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Outros Ativos (conforme definido neste Prospecto), desde que observado o disposto acima. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo", na página 41 deste Prospecto. O Fundo é administrado pelo Administrador, instituição habilitada para administração de fundos de investimento, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, ou outro administrador que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo é gerido ativamente pelo PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/MF nº 12.461.756/0001-17 ("Gestor"), habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, ou outro gestor que venha a substituí-lo, observado disposto no "Contrato de Consultoria Imobiliária e de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento", a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), e no Regulamento.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. Será admitido o recebimento de reservas, a partir do dia 29 de maio de 2018 (inclusive), conforme o Aviso ao Mercado e este Prospecto Preliminar, para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto).

O pedido de registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 06 de abril de 2018. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

A Oferta foi devidamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/FII [-], em [-] de [-] de 2018.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento" vigente a partir de 1º de julho de 2016 ("Código ANBIMA de Fundos").

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ter cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 86 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 86 A 99 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES. OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E PARA VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE OBSIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 67 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 67 deste Prospecto.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR E CONSULTOR ESPECIALIZADO

PÁTRIA

In partnership with

Blackstone

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR E DO FUNDO

PMKA
ADVOGADOS

ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

MODAL

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCCHÉ FORBES
ADVOGADOS

A data deste Prospecto Preliminar é 16 de maio de 2018

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	16
SUMÁRIO DO FUNDO E DA OFERTA.....	17
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	30
GESTOR	30
Sumário da Experiência Profissional do Gestor	36
ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE	39
COORDENADOR LÍDER	39
INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....	41
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	41
Base Legal	41
Constituição.....	41
Funcionamento	41
Regulamento	41
Objetivo do Fundo	41
Público Alvo do Fundo	41
Política de Investimento	42
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	42
Taxa de Administração	42
Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante.....	42
Distribuição de Resultados	43
Assembleia Geral de Cotistas.....	44
Emissão de Novas Cotas e Capital Autorizado	46
Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	47
Forma de Condomínio	48
Prazo	48
Da Administração do Fundo.....	48
Da Consultoria Especializada	48
Da Gestão do Fundo	48
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	49
Representantes de Cotistas do Fundo	50
Despesas e Encargos do Fundo.....	50
Divulgação de Informações	51
Da Utilização dos Recursos do Fundo.....	52
Demonstrações Financeiras	52
Propriedade Fiduciária	52
Liquidação do Fundo.....	53
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	54
Tributação Aplicável aos Cotistas	54
Tributação Aplicável ao Fundo	56

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO.....	57
Política de Investimento do Fundo.....	57
Estratégia de Investimento do Gestor e do Consultor Especializado.....	59
Visão Geral.....	59
Estratégia de Investimento.....	60
Estratégias de diferenciação do Gestor e/ou do Consultor Especializado.....	60
Processo de Investimento do Consultor Especializado.....	61
 IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR	
INDEPENDENTE	65
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	66
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03	66
Informações Adicionais	67
 INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS.....	69
Autorização	69
Número da Emissão.....	69
Valor Total da Emissão	69
Quantidade de Cotas	69
Cotas do Lote Suplementar	69
Cotas Adicionais	69
Preço de Emissão	69
Taxa de Ingresso	70
Taxa de Saída.....	70
Taxa de Performance.....	70
Aplicação Mínima Inicial.....	70
Captação Mínima	70
Data de Emissão	70
Forma de Subscrição e Integralização	70
Colocação e Procedimento de Distribuição	70
Público Alvo da Oferta	70
Pessoas Vinculadas.....	70
Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	71
Plano de Distribuição	71
Oferta Não Institucional.....	72
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	74
Oferta Institucional	74
Critério de Colocação da Oferta Institucional	75
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	75
Distribuição Parcial	75
Prazo de Colocação.....	76
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	76
Alocação e Liquidação Financeira	76
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	77
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	77
Formador de Mercado.....	78

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....	79
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	80
Regime de Colocação	80
Comissionamento	80
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição	81
Data de Liquidação	81
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	82
RELACIONAMENTO ENTRE PARTES.....	83
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	83
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder.....	83
Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder	83
Relacionamento entre o Custodiante e o Coordenador Líder	83
Relacionamento entre o Gestor e o Administrador.....	83
Relacionamento entre o Escriturador e o Administrador	84
Relacionamento entre o Custodiante e o Administrador	84
Relacionamento entre o Escriturador e o Gestor	84
Relacionamento entre o Custodiante e o Gestor.....	84
Conflito de Interesses	84
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	85
FATORES DE RISCO.....	86
Risco tributário na data do Prospecto.....	86
Liquidez reduzida das Cotas.....	86
Fatores macroeconômicos relevantes	87
Riscos de mercado	87
Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento	87
Riscos do uso de derivativos	88
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	88
O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo	88
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados	88
Risco de desvalorização	89
Risco sistêmico e do setor imobiliário	89
Riscos de crédito.....	89
Riscos relativos à rentabilidade e aos Ativos do Fundo	89
Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis	90
Risco de Despesas Extraordinárias.....	90
Risco operacional	90
Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel	90
Risco de vacância	91
Risco de alterações na Lei do Inquilinato	91
Risco de reclamação de terceiros	91
Risco de desapropriação	91
Risco de chamadas adicionais de capital	91

Os Imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão avaliados a valor de mercado...	91
Risco de outras restrições de utilização do Imóvel pelo Poder Público	91
Riscos socioambientais.....	92
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais	92
Risco de desastres naturais e sinistro	92
Risco relacionado à propriedade das Cotas.....	93
Risco relacionado à inexistência de Ativo no patrimônio do Fundo na data do Prospecto.....	93
Risco de concentração da carteira do Fundo	93
Risco relativo aos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo.....	93
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo	93
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	94
Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	94
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	94
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	94
Risco jurídico.....	95
Risco regulatório	95
Risco relativo à concentração e pulverização	95
Não existência de garantia de eliminação de riscos.....	95
Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo	95
Risco regulatório relacionado à pouca maturidade e falta de tradição e jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro	95
Risco da morosidade da Justiça Brasileira.....	95
Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista	96
Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....	96
Risco de governança	96
Risco de potencial conflito de interesses na elaboração do Estudo de Viabilidade	96
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	96
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	96
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão ..	97
Risco de Não Concretização da Oferta	97
Risco da Distribuição Parcial e de não atingimento da Captação Mínima da Oferta	97
O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário	97
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	97
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	98
Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Contratadas e/ou pelos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Contratadas e/ou Participantes Especiais.	98
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição	98
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.	98
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções.....	99
Risco relativo à rentabilidade do Investimento	99
Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de Imóveis ou SPES	99
Risco relacionado à concorrência na aquisição de Imóveis ou SPES.....	99

ANEXOS	101
ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo e Instrumento de Terceira Alteração do Regulamento.....	103
ANEXO II – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo.....	111
ANEXO III – Instrumento de Aprovação da Oferta	143
ANEXO IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03.....	177
ANEXO V – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	181
ANEXO VI – Estudo de Viabilidade	185
ANEXO VII – Anexo 39-V Instrução CVM nº 472/08.....	207

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto Preliminar, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto Preliminar encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto Preliminar, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento:

“1ª Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta, por meio da qual serão ofertadas, inicialmente 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) Cotas, em classe única, com preço de emissão de R\$100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), sem prejuízo das Cotas objeto da Opção de Cotas Adicionais e da Opção de Cotas Suplementares.
“Administrador”	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I – sala 501, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, instituição financeira responsável pela administração e representação do Fundo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; e (e) da CVM.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta; (d) da B3; e (e) da CVM.
“Aplicação Mínima Inicial”	50 (cinquenta) Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$5.000,00 (cinco mil reais).
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos”	Os Imóveis Construídos, as SPE, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
“Ativos Financeiros”	Os seguintes ativos financeiros em que o Fundo poderá aplicar, permanentemente, parcela do seu patrimônio, com a finalidade de realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e de eventuais despesas extraordinárias: (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; (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.

“Ativos Imobiliários”	O Fundo poderá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Construídos, mediante a aquisição de: (i) 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 (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Construídos.
“Aviso ao Mercado”	Aviso ao mercado da Oferta, o qual foi elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; e (e) da CVM.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“Capital Autorizado”	Possibilidade de o Administrador, conforme recomendação do Gestor, 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).
“Captação Mínima”	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
“CEPAC”	Certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.
“CNPJ/MF”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA de Fundos”	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016.
“Comissionamento”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 80 deste Prospecto.
“Consultor Especializado”	Pátria Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17, 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.
“Contrato de Distribuição”	“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª Emissão do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado em 05 de abril de 2018, conforme aditado em 14 de maio de 2018, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor.
“Contrato de Formador de Mercado”	“Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, a qual será convertida automaticamente em contrato, a ser celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Formador de Mercado.
“Contrato de Gestão”	“Contrato de Consultoria Imobiliária e de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, com interveniência do Administrador.

“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102 - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Cotas Adicionais”	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 740.000 (setecentas e quarenta mil) Cotas adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
“Cotas do Lote Suplementar”	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 555.000 (quinhentas e cinquenta e cinco mil) Cotas suplementares, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um eventual excesso de demanda constatado no decorrer do Procedimento de Coleta de Intenções, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções. As Cotas do Lote Suplementar, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Suplementar, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotistas Qualificados”	Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373/14.
“Cotistas”	Os titulares das Cotas.
“Critério de Colocação da Oferta Institucional”	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FIIs.
“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta

Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor não opte pelo aumento da quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, observado o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas de Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

“Custodiante”	Banco Modal S.A., com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
“Data de Liquidação”	A data da integralização das Cotas do Fundo, que deverá ocorrer no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Início.
“DDA”	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
“Decreto nº 6.306/07”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Deliberação CVM nº 476”	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
“Despesas Extraordinárias”	São aquelas previstas no item 12.5.1 do Regulamento do Fundo, que se referem aos gastos não rotineiros de manutenção dos Imóveis.
“Despesas Ordinárias”	São aquelas previstas no Capítulo X do Regulamento do Fundo, que se referem aos encargos e despesas do Fundo.
“Dia(s) Útil(eis)”	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, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.
“Distribuição Parcial”	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a Captação Mínima. O investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta das Cotas, nos termos da legislação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das Cotas objeto da Oferta; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo Fundo na Oferta. No caso do inciso (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da oferta de Cotas, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

“Emissão”	A presente 1ª Emissão do Fundo.
“Escriturador”	Banco Modal S.A., com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62.
“FII”	Fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“FIP”	Fundos de Investimento em Participações, nos termos da Instrução CVM nº 578/16.
“Formador de Mercado”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102 - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Fundo”	Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Fundos Investidos”	Fundos de investimento referenciados em DI nos quais o Fundo detém participação.
“Gestor”	Pátria Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.789, de 06 de julho de 2011, contratado pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão.
“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M/FGV”	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“Imóveis”	Os Imóveis Construídos e os Imóveis em Fase Final de Construção, quando referidos em conjunto.
“Imóveis Construídos”	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 em Fase Final de Construção”	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.
“Instituições Contratadas”	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder, as Instituições Contratadas e os Participantes Especiais, em conjunto.
“Instrução CVM nº 400/03”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472/08”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 494/11”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

“Instrução CVM nº 505/11”	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 516/11”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“Instrução CVM nº 539/13”	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 578/16”	Instrução da CVM nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada.
“Instrução Normativa nº. 1.037/10”	Instrução Normativa Nº 1037, de 04 de junho de 2010 da Receita Federal Brasileira.
“Instrumento de Constituição”	Instrumento de constituição do Fundo, datado de 11 de janeiro de 2018, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 01 de fevereiro de 2018, sob o nº 1903622, constante do Anexo I a este Prospecto.
“Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento”	Ato do Administrador para alteração do Regulamento, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 04 de abril de 2018, sob o nº 1905580, constante do Anexo III a este Prospecto.
“Investidores da Oferta”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.
“Investidores Não Institucionais”	Investidores pessoas naturais, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”	Tratamento tributário específico determinado em função dos Cotistas Qualificados residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei nº 6.385/76”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779/99”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei nº 12.024/09”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Oferta Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Institucional” na página 74 deste Prospecto.

“Oferta Não Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Não Institucional” na página 72 deste Prospecto.
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/18”	Ofício-Circular da CVM/SRE nº 01, de 27 de fevereiro de 2018.
“Outros Ativos”	O Fundo poderá investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, nos seguintes “Outros Ativos”, desde que observado o limite previsto para investimento em Imóveis Construídos e em Ativos Imobiliários: (a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI de longo prazo, desde que emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo; (b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo, desde que emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo; (c) Letras Imobiliárias Garantidas - 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, e/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 em Fase Final de Construção, (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 no Regulamento, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário cuja política de investimento não esteja enquadrada no item (iii) da alínea “e”, acima.
“Participantes Especiais”	Determinadas instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
“Pátria”	Pátria Investimentos Ltda.
“Pedido de Reserva”	Pedido de reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial.
“Período de Reserva”	Período que se iniciará em 29 de maio de 2018 (inclusive) e se encerrará em 13 de junho de 2018 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais poderão realizar seus Pedidos de Reserva.
“Pessoas Ligadas”	(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do

Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Pessoas Vinculadas”

Para os fins da presente Oferta, consideram-se como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO.**

“Plano de Distribuição”

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” na página 71 deste Prospecto.**

“Prazo de Colocação”

O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

“Preço de Emissão”

R\$100,00 (cem reais).

“Procedimento de Coleta de Intenções”

O procedimento de coleta de intenções, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas,

considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada Aplicação Mínima Inicial, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

“Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII .
“Prospectos”	Este Prospecto Preliminar em conjunto com o Prospecto Definitivo.
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.
“Regulamento”	O Regulamento do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII, vigente e consolidado, constante do Anexo II ao presente Prospecto Preliminar.
“Reserva de Despesas Extraordinárias”	É a reserva que o Gestor, em nome do Fundo, poderá constituir para arcar com as Despesas Extraordinárias, limitada a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.
“Resolução CMN 4.373/14”	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do BACEN.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
“SPE”	Ações ou cotas de sociedades de propósito específico.
“Taxa de Administração”	O Administrador receberá remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes da tabela 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).

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%

“Valor Total da Emissão”	O valor total da emissão será de R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais).
---------------------------------	--

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 86 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 86 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DO FUNDO E DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo e da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre o Fundo e a Oferta que devem ser analisadas pelo potencial investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto Preliminar, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Tipo ANBIMA	FII Renda/Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Administrador	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada na seção “Definições” na página 7 deste Prospecto.
Gestor	Pátria Investimentos Ltda., qualificado na seção “Definições” na página 11 deste Prospecto.
Consultor Especializado	Pátria Investimentos Ltda., qualificado na seção “Definições” na página 8 deste Prospecto.
Coordenador Líder	XP Investimentos, qualificada na seção “Definições” na página 9 deste Prospecto.
Escriturador	Banco Modal S.A., qualificado na seção “Definições” na página 11 deste Prospecto.
Custodiante	Banco Modal S.A., qualificado na seção “Definições” na página 10 deste Prospecto.
Auditor Independente	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001.20, com sede na Av. Francisco Matarazzo, nº 1400, 9-10º, 13-17º andares, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05001-100, código CVM nº 2879.
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 11 deste Prospecto.
Objetivo do Fundo	O objetivo do Fundo é 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 Construídos; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis Construídos, mediante a aquisição de SPE que invista em Imóveis Construídos, e Ativos Imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Outros Ativos, desde que observado o disposto acima. O Fundo tem por objetivo adquirir, direta ou indiretamente, Imóveis localizados no território nacional, observado que os recursos captados por meio da Oferta serão destinados preferencialmente à aquisição de Imóveis localizados no Estado de São Paulo. Para mais informações acerca do Objetivo do Fundo, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Objetivo do Fundo”, na página 41 deste Prospecto.
Política de Investimento	O Fundo aplicará seus recursos em, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido: (i) diretamente em Imóveis Construídos; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis Construídos, mediante a aquisição de SPE que invista em Imóveis Construídos, ou em Ativos Imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Outros Ativos, desde que observado o disposto acima. Adicionalmente, para realizar o pagamento das

despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros.

Para mais informações acerca da Política de Investimento, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Política de Investimento”, na página 42 deste Prospecto. A Política de Investimento do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes da tabela 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).

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%

O valor mínimo mensal descrito acima será corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

Para mais informações acerca da Taxa de Administração, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Taxa de Administração”, na página 42 deste Prospecto.

Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante

A Taxa de Administração compreende a remuneração devida ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado, ao Escriturador e ao Custodiante.

Taxa de Ingresso

O Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Cotistas.

Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

Distribuição de Resultados

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.

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.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, sendo certo que o Administrador irá divulgar, também no último Dia Útil de cada mês, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

**Características, Direitos,
Vantagens e Restrições
das Cotas**

Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Distribuição de Resultados”, na página 43 deste Prospecto.

As Cotas objeto da presente Oferta 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.

De acordo com o item 9.5 do Regulamento, as Cotas poderão ser emitidas em classe e série únicas e 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. No entanto, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, na forma prevista neste Prospecto e no boletim de subscrição.

Ainda, de acordo com o item 9.5.1 do Regulamento, a eventual 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 de Cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento. No entanto, conforme informado no parágrafo acima, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, não sendo admitida, portanto a integralização das Cotas em bens e/ou direitos.

Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo certo, contudo, que não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05, sendo vedada a negociação de fração de Cotas. 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. Não serão consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas. **Para mais informações acerca das Características, Direitos, Vantagens e**

Restrições das Cotas veja o item “Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” na seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas”, na página 47 deste Prospecto.

Público Alvo do Fundo

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. **Para mais informações acerca do Público Alvo do Fundo, veja o item “Público Alvo do Fundo” na seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Público Alvo do Fundo” da página 41 deste Prospecto.**

Emissão de Novas Cotas

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, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no Regulamento, 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. **Para mais informações acerca da Emissão de Cotas veja o item “Assembleia Geral de Cotistas” abaixo e a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Emissão de Novas Cotas e Capital Autorizado”, na página 46 deste Prospecto.**

**Política de Exercício do
Direito de Voto pelo Gestor**

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. O Gestor, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo. 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. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (www.patriaifii.com.br). **Para mais informações acerca da Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor veja o item “Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor” na seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor”, na página 42 deste Prospecto.**

**Assembleia Geral de
Cotistas**

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas 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 do 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 no 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 472/08; (m) alteração do prazo de duração do Fundo; e (n) desdobramento ou agrupamento de Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4. do Regulamento do Fundo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 15.2 do Regulamento do Fundo, 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.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. **Para mais informações acerca da Assembleia Geral de Cotistas, veja a seção “Informações Relativas ao Fundo – Características do Fundo – Assembleia Geral de Cotistas”, na página 44 deste Prospecto.**

Autorização

O Fundo foi constituído por meio do Instrumento de Constituição, o qual foi alterado pelo Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento, bem como pelos atos do Administrador datados de 27 de abril de 2018, e 11 de maio de 2018, todos devidamente registrados perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905580, nº 1906428 e nº 1906941, respectivamente. A Oferta foi aprovada pelo Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento.

O Administrador solicitou a autorização à CVM para a constituição do Fundo em 01 de fevereiro de 2018, na forma da Lei nº 8.668/93, e da Instrução CVM nº 472/08. O atual Regulamento foi registrado em 11 de maio de 2018, sob o nº 1906941, perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Valor Total da Emissão

O valor total da emissão é de R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais).

Quantidade de Cotas

Serão emitidas 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas objeto da Opção de Cotas Adicionais e da Opção de Cotas Suplementares.

Cotas do Lote Suplementar

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em

até 555.000 (quinhentas e cinquenta e cinco mil) Cotas Suplementares, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer do Procedimento de Coleta de Intenções, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções. As Cotas do Lote Suplementar, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas do Lote Suplementar, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 740.000 (setecentas e quarenta mil) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R\$100,00 (cem reais).

Captação Mínima

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima, de 50 (cinquenta) Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos Estimados de Distribuição” na página 82 deste Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo V do Regulamento, observado que os recursos captados por meio da Oferta serão destinados preferencialmente à aquisição de Imóveis localizados no Estado de São Paulo.

Considerando a distribuição de Cotas em montante equivalente ao Valor Total da Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, de R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), estima-se que os recursos captados nesta Oferta sejam destinados para:

(i) a aquisição de Imóveis Construídos, diretamente ou por meio de SPE, no montante de até R\$322.000.000,00 (trezentos e vinte e dois milhões de reais);

(ii) o investimento em Ativos Imobiliários, no montante de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

(iii) o investimento em Outros Ativos;

(iv) o investimento em Ativos Financeiros; e

(v) o pagamento dos custos da Oferta, no montante de até R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).

Considerando a distribuição de Cotas em montante superior ao Valor Total da Emissão, considerando a colocação das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, de R\$499.500.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e quinhentos mil reais), estima-se que os recursos captados nesta Oferta sejam destinados para:

(i) a aquisição de Imóveis Construídos, diretamente ou por meio de SPE, no montante de até R\$426.000.000,00 (quatrocentos e vinte e seis milhões de reais);

(ii) o investimento em Ativos Imobiliários, no montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(iii) o investimento em Outros Ativos;

(iv) o investimento em Ativos Financeiros; e

(v) o pagamento dos custos da Oferta, no montante de até R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais).

Considerando a distribuição de Cotas em montante equivalente à Captação Mínima, de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), estima-se que os recursos captados nesta Oferta sejam destinados para:

(i) a aquisição de Imóveis Construídos, diretamente ou por meio de SPE, no montante de até R\$136.000.000,00 (cento e trinta e seis milhões de reais);

(ii) o investimento em Ativos Imobiliários, no montante de até R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais);

(iii) o investimento em Outros Ativos;

(iv) o investimento em Ativos Financeiros; e

(v) o pagamento dos custos da Oferta, no montante de até R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).

Caso a distribuição de Cotas atinja valores distintos dos acima mencionados, respeitada a Captação Mínima, tais valores serão destinados à aquisição de Ativos, observando-se os mesmos critérios utilizados para a definição da destinação dos recursos nas hipóteses acima, a critério do Gestor.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTAM O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis,

sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas e dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição.

Regime de Colocação

As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, consideram-se como Pessoas Vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 97 DESTES PROSPECTO.**

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

O procedimento de coleta de intenções, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada Aplicação Mínima Inicial, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas

Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do procedimento de Coleta de Intenções os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. **Para mais informações acerca do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos” da página 71 deste Prospecto.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” na página 71 deste Prospecto.**

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 370.000 (trezentas e setenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, conforme previsto neste Prospecto. **Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Não Institucional” na página 72 deste Prospecto.**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo os respectivos Pedidos de Reserva automaticamente cancelados.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor não opte pelo aumento da quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles

que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, observado o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas de Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas ordens de investimento automaticamente canceladas.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá destinar o Valor Total da Emissão, incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, à Oferta Não Institucional. Nesse caso, não haverá parcela da Oferta destinada a Investidores Institucionais.

Para mais informações acerca da Oferta Institucional, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Institucional” na página 74 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FIIs.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a Captação

	Mínima. Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Distribuição Parcial”, na página 75 deste Prospecto.
Prazo de Colocação	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Preliminar.
Alocação e Liquidação Financeira	As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente. Com base nas informações enviadas pela B3 pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda. Diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira dos pedidos de compra se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante do volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, bem como que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder, as Instituições Contratadas e os Participantes Especiais, farão, conforme o caso, sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Contratada e/ou Participante Especial, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no segundo Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.
Distribuição e Negociação	As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
Fatores de Risco	Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles

relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**Suspensão, Modificação,
Revogação ou
Cancelamento da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no

caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VI a este Prospecto Preliminar.

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 67 deste Prospecto.

O pedido de registro prévio da Oferta foi apresentado à CVM em 06 de abril de 2018.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Fundos.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

GESTOR/CONSULTOR ESPECIALIZADO

O Pátria Investimentos, com sede em São Paulo, é uma gestora de excelência em investimentos alternativos do Brasil. A empresa investe recursos de terceiros nas classes de *private equity*, infraestrutura, imobiliária, crédito, PIPE e agronegócios e é liderada por um Comitê Executivo composto por Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh, Otávio Castello Branco e Olimpio Matarazzo Neto (coletivamente o "Comitê Executivo" ou "Administradores"). Desde a sua criação, o Pátria desenvolveu relacionamentos com diversas empresas e instituições financeiras. Tais relações permitiram que a gestora reforçasse sua rede de relacionamentos na comunidade financeira e desenvolvesse um processo de investimento proprietário.

O Pátria teve sua origem no Banco Patrimônio de Investimento S.A. ("Patrimônio"), uma empresa de prestação de serviços, focada em estruturar fusões e aquisições. O Patrimônio foi fundado em 1988 como consultoria financeira, em associação com o Salomon Brothers. Em 1991, a empresa foi adquirida com divisão de capital com o Salomon Brothers e se transformou em corretora de valores. Em 1994, a corretora tornou-se banco de investimento, o Banco Patrimônio de Investimento S.A. Com a venda do Salomon Brothers ao Travelers Group em 1997 e a posterior fusão do Travelers Group com o Citibank em 1998, os sócios brasileiros do Patrimônio decidiram recomprar sua participação de 50% no Patrimônio e, posteriormente, venderam todo o banco para o Chase Manhattan em 1999.

A estabilização econômica de meados da década de 1990 e suas consequências estimularam um novo movimento pelos sócios do Patrimônio, que decidiram criar uma gestora focada em *private equity*. Assim, a plataforma de Private Equity iniciou suas operações em 1994 e captou seu primeiro fundo em 1997 (Private Equity Fund I).

Após a venda do banco de investimentos ao Chase Manhattan, diversos sócios do Patrimônio se juntaram ao Chase. No entanto, com a fusão entre o JP Morgan e o Chase Manhattan, em setembro de 2000, muitos dos sócios redirecionaram suas carreiras de banco de investimento para investimentos alternativos, especificamente para a área de Private Equity. A plataforma de negócios foi aprimorada em 2002, quando a unidade de Real Estate foi criada e o Pátria foi formalmente estruturado como uma gestora de investimentos alternativos. O Pátria restabeleceu seu negócio de consultoria financeira e deu início às suas atividades de investimentos líquidos em 2003. Em 2006, a gestora adicionou uma quarta plataforma de investimento: a de Infraestrutura.

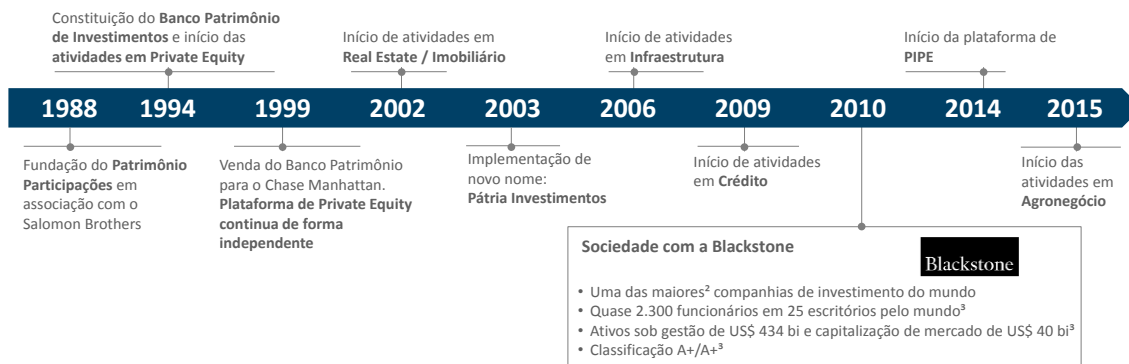
Em outubro de 2010 a Blackstone, maior gestora de ativos imobiliários do mundo (de acordo com publicações da PERE em 2017¹), adquiriu uma participação de 40% do Pátria. O modelo comercial da Blackstone serviu de inspiração para o desenvolvimento e expansão das operações do Pátria. Em 2004, as empresas criaram uma aliança formal com o objetivo de buscar oportunidades de negócio conjuntamente.

A Blackstone considera o Pátria como o principal gestor de investimentos alternativos no Brasil, tendo uma plataforma de acesso às oportunidades de negócio no país e também na América Latina. Já para o Pátria, a parceria viabilizou uma estrutura única para aprimoramento da plataforma de investimentos, aproveitando-se das capacidades e relacionamentos da Blackstone com empresas e investidores institucionais em todo o mundo. O Pátria continua a ser gerido por seus sócios locais, que mantiveram participação majoritária.

¹ PERE News, "List of the world's largest private equity real estate firms in 2017". Disponível em <https://www.perenews.com/database/#/PERE-50>.

Os quadros a seguir ilustram as principais informações relativas ao Gestor ao longo de seus 30 anos atuando no mercado financeiro brasileiro:

O Pátria é um gestor de ativos alternativos na América Latina, com base de investidores diversificada e presença global¹



1) Fonte: <https://www.patria.com> em março de 2018; 2) Retirado da ranking da PERE News, "The 50 largest private equity firms" (year end 2017); 3) Fonte: <https://www.blackstone.com> em dezembro de 2017.

O Pátria adota o conceito de meritocracia e ética em todos os seus negócios. Os sócios do Pátria possuem vasta experiência nos mercados financeiros local e internacional. Os sócios executivos creditam parte significativa de seu histórico no mercado financeiro brasileiro ao relacionamento sólido e duradouro criado por eles.

O Pátria tem como política atrair e manter executivos de alto desempenho. Para tanto, utiliza um sistema de promoção por mérito que recompensa trabalho, resultado e ética. O sistema de remuneração dos executivos é composto por salário mensal e bônus anual atrelado ao atingimento de metas pré-estabelecidas.

Em 31 de dezembro de 2017, o Pátria tinha sob gestão o montante de aproximadamente R\$ 42 bilhões em ativos, divididos entre as seguintes verticais: imobiliária, *private equity*, infraestrutura e crédito. A empresa, na presente data, possui 270 funcionários.

30 anos
no mercado

270+
funcionários

R\$ 42 bi
Ativos sob gestão

15
sócios

23
profissionais na área imobiliária

Imobiliário



Private Equity e Infraestrutura



Data base: Fevereiro de 2018. Fonte: Pátria Investimentos.

Área de Real Estate

A plataforma de Real Estate do Pátria, ou área imobiliária, iniciou suas atividades no final de 2002, quando a empresa identificou a oportunidade mesmo em meio a turbulência vivida no mercado imobiliário brasileiro. À época, numa abordagem conservadora, o Pátria iniciou o investimento em imóveis, através de um Fundo Proprietário. Com o sucesso destes investimentos, o Pátria investiu na área, aumentando sua equipe e criando novos e maiores fundos de investimento. Ao longo de aproximadamente 18 anos, o Pátria captou R\$ 3,5 bilhões em moeda local e internacional, investiu R\$ 1,5 bilhões em mais de 60 transações e já retornou R\$ 1,4 bilhão a seus investidores.

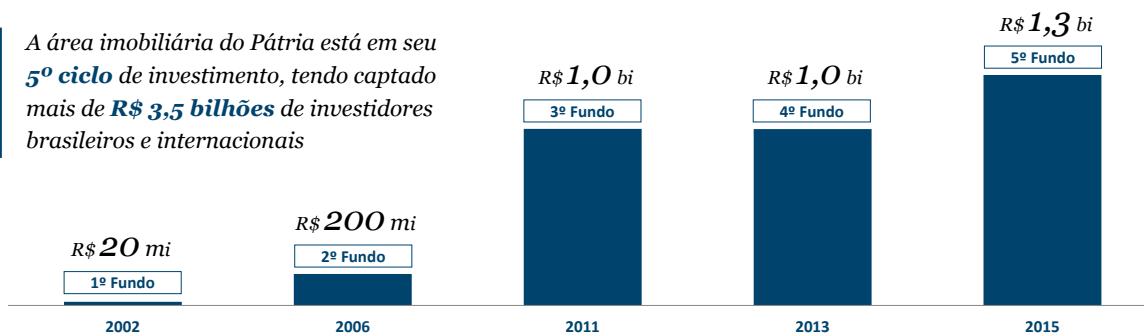
desde **2002**
no mercado imobiliário

R\$ 5,2 bi
transacionado em ativos

R\$ 1,5 bi
desinvestidos

+60
transações

A área imobiliária do Pátria está em seu **5º ciclo** de investimento, tendo captado mais de **R\$ 3,5 bilhões** de investidores brasileiros e internacionais



Informações de Maio de 2018. Nota: Montante investido considera as transações e fluxos de investimento realizados por todos os fundos do Pátria Real Estate desde sua concepção, além dos respectivos montantes relativos à dívida total de cada ativo. Montante desinvestido considera os desinvestimentos de todos os ativos do Fundo I além de Lagoa Corporate, do Fundo II, e distribuições procedentes de CRTs e/ou dividendos para ativos ainda não desinvestidos. Retorno bruto realizado considera os fluxos financeiros dos ativos desinvestidos pelo Pátria Real Estate (Fundo I e Lagoa Corporate). Número de transações considera todos os shoppings da Tenco e todas as unidades do GuardêAqui, mas considera Alphaville como uma única transação.



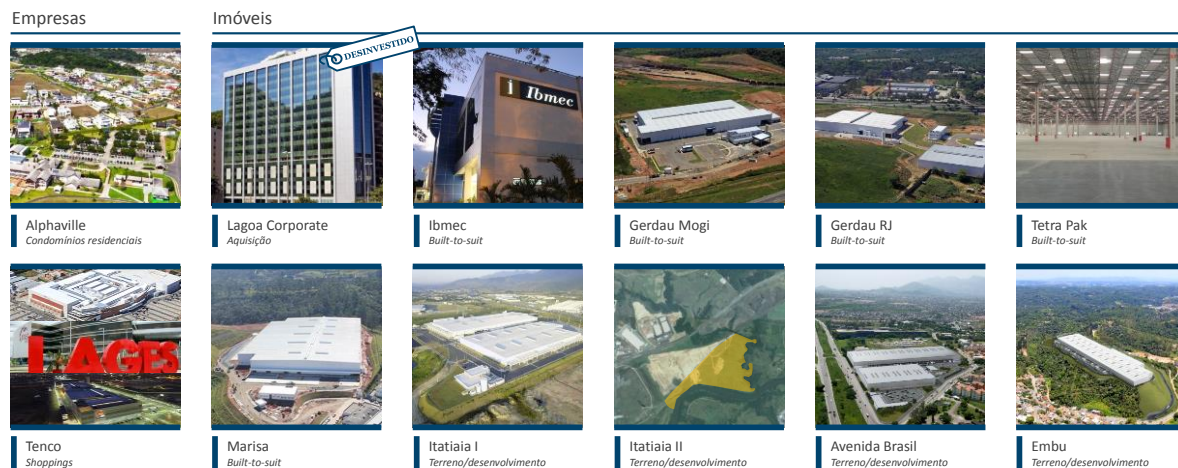
O Pátria captou um total de R\$ 177 milhões para seu Fundo I, principalmente de *family offices* brasileiros, indivíduos de alta renda e investidores internacionais. Os investimentos do Fundo consistiram principalmente em transações BTS (*"Built-to-suit"*), SLB (*"Sale Leaseback"*) e BL (*"Buy Lease"*) nas classes de ativos industriais, de distribuição e de escritórios, com inquilinos de primeira linha como Kimberly Clark, BASF, Atento (subsidiária da Telefônica à época), entre outros.

Imóveis



Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátria será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção "Nota Importante".

Com o sucesso do Fundo I, o Pátria captou um total de R\$ 996 milhões de investidores brasileiros e estrangeiros para o seu segundo fundo, o Pátria Real Estate II, com último fechamento no dia 31 de março de 2011. O Fundo realizou doze investimentos até a presente data: um edifício de escritórios de múltiplos inquilinos no Rio de Janeiro, cinco projetos BTS ("Built-to-suit"), um investimento em uma empresa de shopping centers, quatro investimentos em terrenos para potencial desenvolvimento de projetos BTS ("Built-to-suit") e investimento na empresa Alphaville, uma das empresas líderes em condomínios residenciais no Brasil. Até a presente data, seis transações foram securitizadas e cinco ativos foram desinvestidos.



Abaixo, segue um estudo de caso sobre o primeiro desinvestimento do Fundo II, o edifício Lagoa Corporate, um prédio corporativo A+ localizado no Rio de Janeiro, vendido para um fundo de investimento imobiliário em 2013.



Lagoa Corporate

Humaitá - RJ

ABL: 11.699m²

Investimento em 2010

Aquisição, gestão e venda de edifício corporativo multi-inquilino de alto padrão no Rio de Janeiro

- ✓ *Aquisição com alta taxa de vacância inicial*
- ✓ *Melhorias no condomínio e gestão ativa de locações*
- ✓ *Estruturação e emissão de R\$ 110 milhões em CRI*
- ✓ *Locação de 100% do imóvel*
- ✓ *Venda em 2013 para um FII com retorno expressivo*

Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátria será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção "Nota Importante".

Em julho de 2011, o Pátria captou um fundo de R\$ 795 milhões dedicado ao desenvolvimento de shoppings em cidades secundárias. O objetivo era de atender a demanda reprimida que existia nestas regiões do país. A estratégia de investimento do fundo baseava-se na associação com desenvolvedores/operadores de shoppings e o Pátria selecionou a Tenco Shopping Centers como seu parceiro.

Ao longo destes últimos 7 anos, a Tenco se consolidou como uma das maiores operadoras de shopping centers do Brasil, tendo atualmente 13 shoppings em operação.



1. Cidade Administrativa



2. Cariri



3. Via Vale



4. Metropolitan



5. Amapá



6. Arapiraca



7. Lages



8. Roraima



9. Juá



10. Jaraguá do Sul



11. Via Café



12. Bragança



13. Itaquá

356.550 m²
ABL Total

246.514 m²
ABL própria



Informações de 31/03/2018. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátria será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção "Nota Importante".

Em 31 de julho de 2015, o Pátria captou R\$ 1,3 bilhão para seu terceiro fundo imobiliário, de investidores do mundo todo. Até a presente data, o Pátria Real Estate III realizou nove investimentos: um terreno no Rio de Janeiro para o desenvolvimento de projeto BTS ("Built-to-suit"), quatro edifícios corporativos de alta qualidade na mesma cidade e dois centros de distribuição refrigerados no RS e MG, além de investimentos em duas empresas: Alphaville (condomínios residenciais) e GuardeAqui (self-storage).

Empresas



GuardeAqui
Self-storage



Alphaville
Condomínios residenciais

Imóveis



Visconde
Aquisição



Américas
Aquisição



São Bento
Aquisição



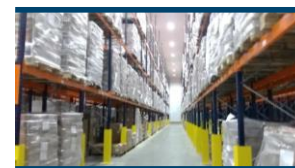
Península
Aquisição



Ribeirão das Neves
Aquisição



Cidade Nova
Terreno/desenvolvimento



Nova Santa Rita
Aquisição

Informações de 31/03/2018. Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátria será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção "Nota Importante".

A área imobiliária do Pátria e do Fundo está estruturada conforme os organogramas abaixo:

Equipe imobiliária com experiência no mercado

Sócios



Olímpio Matarazzo

- Sócio Fundador
- 30 anos no Pátria



Alexandre Borensztein

- 20 anos no Pátria



Fauze Antun

- 17 anos no Pátria

Sócios trabalhando
juntos há **17** anos

Diretores e VPs



Fernanda Rosalem, Originação

- 4 anos na RBR Asset Mgmt, 4 anos na Cushman & Wakefield, 4 anos na Brazilian Capital; **6 meses no Pátria**
- MBA: Fundação Dom Cabral



Bernardo Remy, RI

- 5 anos na Aracruz Celulose, 3 anos no Partners Group, 2 anos na Bratus Capital; **3 anos no Pátria**
- MBA: London Business School



Luís Franciozi, Jurídico

- 8 anos no Pinheiro Neto Advogados; **8 anos no Pátria**
- MBA: Universidade de São Paulo



Rafael Aguiar, Estruturação

- 8 anos na Booz Allen, 1 ano na Racional Engenharia; **10 anos no Pátria**
- MBA: Kellogg School of Management



Marcelo Jensen, Engenharia

- 2 anos na Engineering, 3 anos na Fibra Experts, 2 anos na Gafisa; **6 anos no Pátria**
- MBA: Universidade de São Paulo



Dirceu de Mello, Locações

- 4 anos na Odebrecht, 7 anos no Banco Safra, 4 anos no Grupo Carrefour; **2 anos no Pátria**
- Pós graduação: FVG e FAAP

200 anos
experiência conjunta da
equipe imobiliária do Pátria

23
profissionais dedicados,
equipe multidisciplinar

Informações de 13 de maio de 2018. Fonte: Pátria.

Comitê de Investimento do Pátria



Alexandre Saigh
Comitê Executivo
Sócio responsável pela área de Private Equity



Olimpio Matarazzo
Comitê Executivo
Sócio responsável pelas áreas Imobiliária, Crédito e Agronegócio



Otávio Castello Branco
Comitê Executivo
Sócio responsável pela área de infraestrutura



Alexandre Borensztein
Sócio da área Imobiliária
20 anos no Pátria



Ricardo Scavazza
Sócio de Private Equity
19 anos no Pátria



André Sales
Sócio de Infraestrutura
15 anos no Pátria

Sócio responsável pelo Fundo



Fauze Antun
Sócio da área Imobiliária
17 anos no Pátria

Time de gestão

Originação de negócios | 100% dedicada
3 pessoas

Locações | 100% dedicada
2 pessoas

Engenharia | 100% dedicada
2 pessoas

Parcialmente dedicadas:

Jurídico
2 pessoas

Relações com Investidores
3 pessoas

Estruturação
8 pessoas

Data base: Março de 2018

Sumário da Experiência Profissional do Gestor/Consultor Especializado

Sócios e Comitê Executivo

O Pátria oferece a seus clientes conhecimento profundo do mercado brasileiro, possuindo larga experiência em gestão de investimentos alternativos. A gestora possui histórico de sucesso de investimentos na economia real e no mercado financeiro brasileiro, pautada desde sua fundação pela ética e profissionalismo.

O Comitê Executivo do Gestor é responsável pelo processo de decisão e de planejamento estratégico do Pátria como um todo, além das atividades das áreas de negócio. Cada membro do Comitê Executivo do Gestor participa do processo de tomada de decisão dos fundos e das empresas do portfólio, como membros do comitê de investimento dos fundos, dos conselhos de administração e/ou de conselhos consultivos de empresas investidas, conforme aplicável.

Os membros do Comitê Executivo são:

Olimpio Matarazzo Neto – Sócio fundador do Pátria Investimentos, principal responsável pelas áreas de Real Estate, Crédito e Agronegócio e membro do Conselho de Administração e do Comitê Executivo da empresa. Olimpio vem desenvolvendo e liderando esforços para tornar o Pátria uma das principais gestoras de ativos alternativos do Brasil. Foi também um dos fundadores do Banco Patrimônio em 1988 e liderou as frentes de mercado de capitais e mesa proprietária, bem como o relacionamento com a mesa de renda fixa do Salomon Brothers. Após a venda do Patrimônio ao Chase Manhattan em 1999, Olimpio passou dois anos no Chase Manhattan, onde foi co-responsável pela área de mercado de capitais e mesa proprietária no Brasil. Antes de fundar o Patrimônio, trabalhou no JPMorgan. É formado em Administração de Empresas pela Universidade de São Paulo (USP).

Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh - Sócio fundador do Pátria Investimentos, principal responsável pela área de Private Equity, além de membro do Conselho de Administração e do Comitê Executivo da empresa. Saigh é atualmente vice-presidente da Bio Ritmo desde 2010 e vice-presidente da SupplierCard desde 2010. Foi vice-presidente do Conselho de Administração da Anhanguera de 2011 a 2013 e presidente de 2005 a 2011, vice-presidente do Conselho de Administração da Tivit de 2006 a 2010, vice-presidente do Conselho de Administração da DASA de 1999 a 2009, membro do Conselho de Administração da Energias Renováveis de 2006 a 2007 e membro do Conselho de Administração de outras empresas do portfólio do Pátria Private Equity. Foi um dos fundadores do Pátria (sucessor do Banco Patrimônio) em 2001, desenvolvendo e liderando esforços para tornar a empresa uma das principais gestoras de ativos alternativos do Brasil. Se juntou ao Patrimônio em 1994, como sócio responsável por private equity. Entre 1994 e 1997, na gestão do private equity do Patrimônio, Alexandre Saigh foi diretor executivo financeiro da Drogasil, uma das principais cadeias de farmácias do Brasil e o primeiro investimento do Pátria. Antes do Banco Patrimônio, trabalhou no JPMorgan de 1989 a 1994, como vice-presidente das áreas de private equity, corporate finance e M&A. É formado em Gestão Financeira e Hotelaria pela Universidade de Boston e pós-graduado em Economia pela Universidade de Harvard.

Otávio Castello Branco - Sócio fundador do Pátria Investimentos, responsável pela área de Infraestrutura e membro do Conselho de Administração e do Comitê Executivo da empresa. Ingressou no Pátria em 2003, inicialmente como sócio responsável pela área de consultoria financeira (*advisory*). Em 2006, liderou o ingresso da gestora no setor de infraestrutura com a criação da ERSA, o veículo de investimento em energia renovável do Pátria (Pátria Energia). Ao final de 2007, comandou a criação do P2 Brasil em associação com a Promon. De 2001 a 2002, Otávio foi Diretor Executivo do BNDES, responsável pelo Departamento de Infraestrutura e Energia. No BNDES, foi membro executivo do Comitê de Crise Energética do Governo Federal (criado para gerenciar o apagão elétrico em 2001), membro do Conselho de Administração da Vale do Rio Doce e membro do Conselho de Diretores da Eletrobrás. De 1995 a 2000, liderou a frente de investimentos do JPMorgan no Brasil, assumindo a co-presidência das operações brasileiras em 2000. De 1990 a 1995, foi Diretor Financeiro e membro do Comitê Executivo do Grupo Caemi (um dos principais conglomerados de mineração do Brasil). De 1983 a 1990, trabalhou no JPMorgan no Brasil como investment banker. Possui formação em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica de São Paulo (USP).

Comitê de Investimento do Gestor:

Além dos membros do Comitê Executivo do Pátria, o seu Comitê de Investimentos do Gestor é formado por: Ricardo Scavazza, André Sales e Alexandre Borensztein (estes dois últimos sócios de Real Estate conforme descrição abaixo).

Ricardo Scavazza

Sócio do Pátria desde 2005 e CIO da vertical de *Private Equity*, responsável principalmente pelos esforços de novos negócios e aquisições adicionais no grupo. Ingressou no Banco Patrimônio em 1999, trabalhando com novas iniciativas de investimento e liderando os esforços de aquisição na área de *Private Equity* para as empresas do portfólio dos Fundos I, II, III, IV e V. Scavazza trabalhou como CEO na Anhanguera. Além disso, foi CFO da DASA no Rio de Janeiro e da Anhanguera. É atualmente membro do conselho de Alphaville, Alliar, HOB, Superfrio, SupplierCard, Tenco, Terra Verde, Zatix, Athena Hospital, BSL, DFS, Bio Ritmo e Elfa. É formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas.

André Franco Sales

Sócio do Pátria, CIO do grupo de Infraestrutura, responsável pelos investimentos e atividades diárias do grupo de infraestrutura e membro do Comitê de Gestão do Pátria. De 2006 a 2011, atuou como Co-CEO da ERSA (investimento do Fundo I de Infraestrutura do Pátria). André ingressou no Pátria em 2003 e, até 2006, era diretor do grupo consultivo de fusões e aquisições do Pátria. Antes de ingressar no Pátria, era gerente sênior no setor de energia da Vale. De 2001 a 2002, foi associado-sênior no Departamento de Infraestrutura do BNDES. Durante esse período, foi um dos principais participantes do Comitê de Crise de Energia do governo federal. Antes de ingressar no BNDES, fundou um marketplace online, vendido ao Bradesco em 2000. Também trabalhou por 4 anos no J.P. Morgan em São Paulo e Nova York, nos grupos de fusões e aquisições e corporate finance. É formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica de São Paulo (USP).

Sócios do Real Estate:

Alexandre Borensztein

Sócio responsável pela área de Real Estate. Ingressou no Pátria em 2001 e atualmente é responsável pela estruturação e execução de transações imobiliárias. Anteriormente, foi executivo na área financeira da Ambev, analista de investimentos do Banco Patrimônio e Chase Manhattan e analista sênior da SR Ratings / Duff & Phelps. Antes de dedicar-se ao setor de serviços financeiros, foi economista da RC Consultores. É graduado em economia pela Pontifícia Universidade Católica (PUC) do Rio de Janeiro, com pós-graduação em finanças pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC).

Fauze Antun

Sócio da área de Real Estate, atua desde 2006 no Pátria na originação, estruturação e execução de transações imobiliárias. É hoje conselheiro da Tenco Shopping Centers e do GuardeAqui. Anteriormente, entre 2003 e 2006, foi responsável por fusões e aquisições e reestruturações na Íntegra Associados. Entre 1995 e 2001, foi associado sênior na área de mercado de capitais do JPMorgan, Chase Manhattan e Banco Patrimônio, tendo trabalhado em diversas transações de renda fixa, IPOs e block trades. É graduado em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e cursou MBA na Columbia Business School.

Fauze é também o sócio responsável pela gestão do presente Fundo de Investimento (Pátria Edifícios Corporativos FII).

Time Sênior Imobiliário

Rafael Aguiar

Diretor de Estruturação da área de Real Estate, Rafael ingressou no Pátria Investimentos em 2008. Anteriormente, trabalhou na divisão de investimentos da Racional Engenharia com desenvolvimento de projetos e mais de 6 anos na Booz Allen Hamilton, com projetos nos setores financeiro e imobiliário, entre outros. É graduado em engenharia mecânica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e cursou MBA na Kellogg School of Management.

Marcelo Jensen

Marcelo Jensen ingressou no Pátria em 2011 como VP da área técnica de Real Estate. Durante sua carreira, acumulou ampla experiência em gestão e planejamento de transações imobiliárias. Anteriormente, trabalhou na Engineering S.A., Fibra Experts e Gafisa. Marcelo é graduado em engenharia civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, pós-graduado em gestão e planejamento pela Universidade de São Paulo e mestre em mercado imobiliário também pela USP.

Fernanda Rosalem

Formada em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas e mestrado em Finanças pela Fundação Dom Cabral. Antes de se juntar ao Pátria, Fernanda era sócia da RBR Asset Management, gestora independente focada exclusivamente no mercado imobiliário. Entre 2011 e 2014, foi diretora de Capital Markets na Cushman & Wakefield, onde era responsável por transações imobiliárias corporativas, consultoria e co-estruturação de veículos de investimento para o mercado imobiliário. Anteriormente, atuou por mais de 10 anos no mercado de Private Equity no Brasil, sendo os últimos 7 anos focados no mercado imobiliário, principalmente no segmento de fundos de investimento (FIIs e FIPs). De 2006 a 2011 trabalhou na Brazilian Capital, onde era responsável pela gestão de fundos de renda, além da prospecção e análise de investimentos. Fernanda juntou-se ao Pátria Investimentos no início de 2018 como Diretora responsável pelos investimentos imobiliários de seus fundos.

Luis Franciozi

Luis Franciozi se juntou ao grupo de Real Estate do Pátria em 2010 e é responsável pelos assuntos legais e jurídicos da área. Antes de se juntar ao Pátria, trabalhou por mais de 8 anos no Pinheiro Neto Advogados, onde esteve envolvido, principalmente, em projetos relacionados a imóveis. É formado em Direito pela Universidade de São Paulo (USP), com especialização em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), além de possuir MBA em Real Estate pela Universidade de São Paulo (USP) e um MBA Internacional pela Fundação Instituto de Administração (FIA-USP). É também professor na FIA Business School e na FGV.

Bernardo Remy

Bernardo Remy é diretor da área de Real Estate do Pátria, responsável por relações com investidores. Se juntou ao Pátria em 2015, após ter trabalhado em RI nos últimos 6 anos. Antes do Pátria, foi sócio da Bratus Capital, um fundo de private equity e real estate brasileiro. Antes disso, foi Assistant Vice President do Partners Group, onde trabalhou por 3 anos na Suíça e no Brasil. Bernardo iniciou sua carreira na área comercial da Aracruz Celulose. Formado em Administração de Empresas pelo Ibmecc (RJ), possui também MBA pela London Business School (Inglaterra).

Dirceu de Mello

Dirceu ingressou no Pátria em 2016 como VP responsável pela locação de contratos da área imobiliária. Possui especializações em negócios imobiliários pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP) e pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU USP). Atuou como gestor de Real Estate em diversas companhias como Carrefour e REP Shoppings e também como gerente de operações imobiliárias por 5 anos no Banco Safra e outros 4 anos na Odebrecht.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Em 2018, o Modal completou 22 (vinte e dois) anos de existência, tendo como um dos pilares principais a inovação que lhe permitiu crescer de forma sustentável ao longo de todos esses anos. Desde a sua fundação, o Modal firmou-se como um Banco de Investimentos com forte atuação em nichos específicos, com soluções rápidas, criativas e customizadas.

Atualmente, constitui-se como um banco múltiplo de médio porte, com escritórios no Rio de Janeiro e São Paulo, com filial em Cayman e um portfólio de clientes em todo o território nacional.

O Modal é administrado por sócios ativos na gestão do negócio e tem uma estratégia de crescimento bem planejada, livre acesso aos tomadores de decisões, investimentos em infraestrutura, controles e gestão de risco. Em 2013, criou um Conselho Consultivo cujo objetivo é de complementar as expertises da Diretoria Executiva trazendo uma visão independente e externa das perspectivas de mercado, dos negócios e estratégia do banco.

Na data deste Prospecto Preliminar, o Banco Modal S.A. é detentor de uma classificação de risco de crédito nacional Baa2.br/BR-3, Depósito em Moeda Estrangeira: B1/NP e Depósito em Moeda Local: B1/NP atribuída pela Moody's Investor Service.

O Modal teve um crescimento importante no volume de ativos sob administração, passando de aproximadamente R\$5 bilhões em dezembro de 2013 para aproximadamente R\$22 bilhões em dezembro de 2017. O forte aumento tem relação direta com a qualidade do serviço que vem sendo prestado, em linha com a estratégia do Modal de ser um importante player neste mercado, em especial nos fundos estruturados, aonde o Modal acredita que sua expertise faça a diferença. No entendimento do Modal, seu crescimento decorre do fato dos investidores desejarem não apenas um agente para cumprir as exigências dos órgãos reguladores, mas um parceiro com quem podem contar para resolver seus problemas e ter um tratamento mais qualificado.

Especializado em administração e custódia de fundos estruturados e/ou exclusivos (FIPs, FIDCs, FIM exclusivos, etc.), o Modal possui atualmente uma carteira aproximada de R\$2,1 bilhões em fundos de investimento imobiliário.

COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, a XP Gestão iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerada a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$ 9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora. Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. O Coordenador Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das seguintes ofertas: Oferta Pública do FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões); CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões); CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões); e Debênture de Infraestrutura, emitidas em duas Séries, pela Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debêntures de Infraestrutura, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que o Coordenador Líder atuou como coordenador líder foram: emissão de Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões); CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões); CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões); CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões); Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões); e Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice 114 Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture de Infraestrutura, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, o Coordenador Líder participou como coordenador líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais. Atualmente, o Coordenador Líder atua no segmento de atendimento do investidor pessoa física, e, de acordo com a B3, ao final de março de 2018, possuía cerca de 592.000 (quinhentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$144 bilhões (cento e quarenta e quatro) bilhões de ativos sob custódia. Em março de 2018, a XP Investimentos possuía cerca de 3 mil assessores.

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra no anexo ao presente Prospecto Preliminar, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Constituição

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição, datado de 11 de janeiro de 2018, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 01 de fevereiro de 2018, sob o nº 1903622. O Regulamento do Fundo foi alterado pelo Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento, datado de 04 de abril de 2018, bem como pelos atos do Administrador datados de 27 de abril de 2018 e 11 de maio de 2018, todos devidamente registrados perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905580, nº 1906428 e nº 1906941, respectivamente.

Funcionamento

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 06 de abril de 2018.

Regulamento

O Fundo é regido pelo Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 01 de fevereiro de 2018, sob o nº 1903623, conforme alterado em 04 de abril de 2018, 27 de abril de 2018 e 11 de maio de 2018, tendo os respectivos aditamentos sido devidamente registrados perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro sob os nºs 1905580, 1906428 e 1906941, respectivamente, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é 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 Construídos; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis Construídos, mediante a aquisição de SPE que invista em Imóveis Construídos, e Ativos Imobiliários. O Fundo poderá, ainda, investir, até o limite de 1/3 (um terço) do seu patrimônio líquido, em Outros Ativos, desde que observado o disposto acima.

O Fundo tem por objetivo adquirir, direta ou indiretamente, Imóveis localizados no território nacional, observado que os recursos captados por meio da Oferta serão destinados preferencialmente à aquisição de Imóveis localizados no Estado de São Paulo.

Público Alvo do Fundo

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.

Política de Investimento

A política e estratégia de investimento do Fundo está prevista na Seção “Política e Estratégia de Investimento”, na página 57 deste Prospecto.

A Política de Investimento do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATORIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

A política do exercício de voto do Gestor para FII pode ser localizada no seguinte endereço: www.patriafigi.com.br.

Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes da tabela 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).

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%

O valor mínimo mensal descrito acima será corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

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

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.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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.

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

Remuneração do Gestor, do Escriturador e do Custodiante

A Taxa de Administração compreende a remuneração devida ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado e ao Escriturador e ao Custodiante.

Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente para deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo ocorrerá em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas.

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, 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.

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

Farão jus aos rendimentos acima mencionados, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, sendo certo que o Administrador irá divulgar, também no último Dia Útil de cada mês, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

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 de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

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.

Entende-se por “Despesas Extraordinárias”, conforme definição constante do item “Definições” na página 10 deste Prospecto, aquelas despesas 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).

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 de Cotistas, nos termos do Regulamento, para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo acima 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. Nesta hipótese, uma vez resgatada a totalidade das Cotas, o Fundo será considerado liquidado e o Administrador tomará as providências aplicáveis para tanto.

Assembleia Geral de Cotistas

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 de Cotistas extraordinárias, por 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.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada, 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 de Cotistas.

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.

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

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas, ou representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, 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 de Cotistas ordinária. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa acima, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Quando a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração de que o representante (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 FIs, (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, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas 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 no 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 472/08;
- m) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- n) grupamento ou desmembramento de Cotas.

É obrigatória a realização de uma Assembleia Geral de Cotistas anual para deliberar sobre as demonstrações contábeis, a qual 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.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, 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.

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

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada conforme exposto abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (f), (g), (i), (k) e (l), acima, 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.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral 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.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas 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.

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.

A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 no Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

Emissão de Novas Cotas e Capital Autorizado

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, até que atingido o Capital Autorizado, ou seja, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

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 parágrafo 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.

Na hipótese de emissão de novas Cotas por meio do Capital Autorizado, 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. Caso o preço de emissão das novas Cotas não seja o previsto nas alíneas “i” ou “ii”, tal 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.

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.

O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas Cotas, adicionalmente ao Capital Autorizado ou em condições diversas daquelas pré-aprovadas, para fins de cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo.

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 em 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 do Regulamento), na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

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.

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

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

Características, Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas objeto da presente Oferta 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.

De acordo com o item 9.5 do Regulamento, as Cotas poderão ser emitidas em classe e série únicas e 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. No entanto, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, na forma prevista neste Prospecto e no boletim de subscrição.

Ainda, de acordo com o item 9.5.1 do Regulamento, a eventual 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 de Cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, em consonância com disposto no parágrafo acima, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento. No entanto, conforme informado no parágrafo acima, as Cotas objeto da presente Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, não sendo admitida, portanto a integralização das Cotas em bens e/ou direitos.

Os Cotistas não poderão exercer quaisquer direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo certo, contudo, que não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05, sendo vedada a negociação de fração de Cotas. 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. Não serão consideradas negociação de Cotas as transferências não onerosas de Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação vigente.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.

Da Administração do Fundo

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, 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 do Fundo e conforme orientação do Consultor Especializado, assim como receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo, entre outros poderes elencados no Regulamento.

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.

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.

Da Consultoria Especializada

O 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.

Dentre outras responsabilidades, caberá ao Consultor Especializado 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 do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Imóveis e SPE deverá seguir o quanto disposto no item 2.5.2 do Regulamento;

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 do Fundo 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 no 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 encontrar 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.

Da Gestão do Fundo

O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, conforme estabelecido no Regulamento e no Contrato de Gestão, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, 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” do Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras.

Caberá ao Gestor, ainda, 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 do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso.

O Gestor terá poderes para adquirir e alienar livremente quaisquer Ativos Imobiliários, Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento do Fundo e a legislação aplicável.

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.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado e escolha de seus substitutos, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento, entretanto, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

O Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado deverão cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos itens 1.4 e seguintes, e 15.2 e seguintes do Regulamento, respectivamente, ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável.

Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme aplicável, a Assembleia Geral de Cotistas reunir-se-á para deliberar sobre a eleição do(s) respectivo(s) substituto(s), o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Na hipótese de o Administrador e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado renunciar(em) às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima (i) não nomear instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou empresa especializada nos serviços previstos no artigo 31, II e III, da Instrução CVM nº 472/08, conforme o caso, para substituir o Consultor Especializado, ou (ii) não obtiver quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI do Regulamento, 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 de Cotistas.

Ressalvada a hipótese de liquidação do Fundo pela não substituição do Administrador, conforme mencionado no parágrafo 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.

Caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias do descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador e/ou Gestor e/ou Consultor Especializado, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo(s) não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo, será configurado evento de liquidação antecipada do Fundo, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 16.2 do Regulamento.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do Capítulo XV do Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, 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, observado o procedimento disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Representantes de Cotistas do Fundo

A Assembleia Geral de Cotistas 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.

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 FII's, (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; e (vii) não seja prestador de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

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.

A remuneração do representante de Cotistas eleito na forma descrita acima, assim como o valor máximo das despesas que poderão ser por ele incorridas no exercício de sua atividade será definida pela mesma Assembleia Geral de Cotistas que o elegeu.

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

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

Despesas e encargos do Fundo

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 no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

(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 Independente;

(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 compõem 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 472/08;

(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 de Cotistas;

(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(s) representante(s) de Cotistas; e

(xvi) taxas de ingresso e saída dos Fundos Investidos, se houver.

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

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.

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.

Divulgação de Informações

O Administrador divulgará as informações eventuais sobre o Fundo descritas no artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.modaldtvm.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Prospecto.

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.

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

Cumprido ao Administrador, ainda, zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes, considerando-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas 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.

A divulgação de informações periódicas e eventuais sobre o Fundo deverá 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 na sede do Administrador.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista acima, enviar as informações periódicas e eventuais 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.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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.

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.

Para mais informações a respeito da divulgação de informações do Fundo, consulte o Capítulo XI do Regulamento do Fundo.

Da Utilização dos Recursos do Fundo

O Fundo aplicará os recursos captados em Imóveis, Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros, conforme aplicável, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Demonstrações Financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.modaldtm.com.br>).

Propriedade Fiduciária

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 de Cotistas.

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 Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

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 prevista no item 12.6. e subitens do Regulamento, relacionados à insuficiência, redução do valor ou ausência de saldo da Reserva de Despesas Extraordinárias.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos seguintes eventos de liquidação antecipada:

- 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 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 de Cotistas 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.

A liquidação do Fundo e o consequente 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; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos do Fundo.

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 de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

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.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos 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 parágrafo acima.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas 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 no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Para mais informações a respeito do procedimento de liquidação do Fundo, consulte o Capítulo XVI do Regulamento do Fundo.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto Preliminar foi elaborado com base na legislação e regulamentação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

Imposto sobre a Renda

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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.

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo Imposto sobre a Renda tomará por base (a) a residência do Cotista do Fundo: (i) no Brasil ou (ii) no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos e a sua consequente tributação: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas do Fundo, (iii) resgate de Cotas e (iv) amortização de Cotas do Fundo, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto Preliminar.

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

(a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

(b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O Imposto sobre a Renda pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSL").

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto sobre a Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos aos Cotistas pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas Qualificados, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). Todavia, os ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros no mercado financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

Além da Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, há na legislação Brasileira o conceito de “regime fiscal privilegiado” utilizado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os Investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. . Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de FII, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), de acordo com a legislação em vigor, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação Aplicável ao Fundo

Imposto sobre a Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto sobre a Renda, exceto em relação aos ganhos líquidos e rendimentos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto sobre a Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

As aplicações efetuadas pelos FIIs em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado não haverá incidência de Imposto sobre a Renda retido na fonte, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024/09.

Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos líquidos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa ou variável poderá ser compensado com o Imposto sobre a Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSL, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o FII que aplicar 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.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos, à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Política de Investimento do Fundo

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").

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 parágrafo acima:

- a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI de longo prazo, desde que emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo;
- b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo, desde que emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo;
- c) Letras Imobiliárias Garantidas - 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; e/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 na cláusula 5.1.1 do Regulamento, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário cuja política de investimento não esteja enquadrada no item (iii) da alínea "e", acima.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos no Regulamento e para eventuais despesas extraordinárias, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em “Ativos Financeiros”, quais sejam: (i) letras hipotecárias de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (ii) letras de crédito imobiliário de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iii) letras imobiliárias garantidas de curto prazo e liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI; (v) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com a necessidade de caixa do Fundo; e (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

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.

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

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 472/08, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de determinado Imóvel e/ou SPE, conforme aplicável.

Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data prevista 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.

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.

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.

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.

O Fundo poderá, ainda, realizar outras operações permitidas pela legislação em vigor, desde que respeitadas as diretrizes e restrições definidas na Política de Investimento do Fundo e na legislação em vigor, incluindo a possibilidade de o 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.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. **Para mais informações acerca das Assembleia Geral de**

Cotistas veja a seção “Informações Relativas ao Fundo - Características do Fundo – Assembleia Geral de Cotistas”, na página 44 deste Prospecto.

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.

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 na SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela 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.

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 CVM nº 516/11, e demais normas aplicáveis.

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.

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.

Estratégia de Investimento do Gestor e do Consultor Especializado

Visão Geral

O Fundo objetiva obter ganhos através do investimento direto ou indireto em Imóveis comerciais construídos, com alta especificação técnica (tipo A/A+), parcial ou totalmente locados, localizados nas melhores regiões do Brasil, preponderantemente na cidade de São Paulo.

A tese de investimento do fundo se baseia nos seguintes pilares: (1) na resiliência de ocupação dos imóveis comerciais A/A+; (2) no potencial de geração de renda atrativa, advinda das receitas de locação, tanto no curto como no longo prazo, (3) preços de aquisição favoráveis, dada a situação atual da economia, que se reflete nos altos índices de vacância e em valores de locação reduzidos, bem como escassez atual de instrumentos de dívida para o financiamento de aquisição, o que limita a quantidade de potenciais compradores. Aliados aos pontos expostos acima, há o histórico do País em investimentos imobiliários, bem como a experiência de sua equipe, que investiu, desde 2001, mais de R\$5 bilhões em 60 transações imobiliárias.

O País acredita que os níveis de vacância nos edifícios corporativos A/A+ da cidade de São Paulo atingiram um pico em 2016, iniciaram um movimento de queda a partir do final de 2017 e que sua tendência é de queda contínua e gradual. Este comportamento é consequência da escassez de oferta de novos edifícios, já que houve queda da atividade construtiva a partir de 2014 *versus* a contínua absorção líquida de espaços corporativos, que, mesmo durante os piores anos da crise atual, foi positiva. O movimento de queda da vacância pode se acelerar caso haja uma recuperação da economia brasileira, dando início a um novo ciclo de apreciação dos ativos imobiliários de alta qualidade.

Através de uma gestão ativa na locação de espaço, administração dos ativos e na compra/venda dos mesmos, o País procurará obter crescimento de renda e apreciação imobiliária através do incremento da ocupação dos futuros ativos que comporão o Fundo, bem como aumento dos valores de locação. Ainda, o ambiente atual de queda da taxa de juros no País pode gerar apreciações de capital adicionais, visto que a redução da taxa de juros é inversamente correlacionada com o valor de ativos imobiliários. Desta forma, a resiliência desta classe de ativo, juntamente com seus potenciais retornos, geram oportunidade consistente de investimento ajustado ao risco.

Estratégia de Investimento

A estratégia do Fundo consiste na seleção, aquisição e administração ativa de portfólio de edifícios de escritórios de alta qualidade, nas maiores cidades do país, com preponderância de exposição à cidade de São Paulo. Os ativos poderão ser adquiridos parcial ou totalmente locados.

Para fazer frente aos objetivos do Fundo, o Pátria desenvolveu processo de investimento específico e disciplinado, utilizando seu conhecimento de mais de 30 anos de investimento no Brasil e de 18 anos de investimento imobiliário. A seleção dos ativos-alvo obedecerá a critérios de elegibilidade previamente definidos pelo Pátria e descritos no Regulamento e neste Prospecto.

Após passar a constituir o portfólio do Fundo, a gestão do imóvel será executada de forma ativa pelo time de *asset management* do Pátria. A equipe será responsável pela locação dos ativos, buscando pró-ativamente inquilinos no mercado, preferencialmente de primeira linha. A gestão operacional e técnica dos ativos será planejada e supervisionada pela equipe de engenharia do Pátria, podendo ter sua execução terceirizada para empresas especializadas, conforme o caso.

A aquisição dos Imóveis e de cotas ou ações de SPE será realizada pelo Administrador, sendo que o Consultor Especializado recomendará a sua respectiva aquisição, conforme descrito no Regulamento do Fundo. Já a aquisição de outros Ativos Imobiliários, de Outros Ativos e Ativos Financeiros (exceto os listados no item 5.1.1, “e.i” e “e.ii” do Regulamento) será realizada diretamente pelo Pátria.

Estratégias de diferenciação do Gestor e/ou do Consultor Especializado, conforme aplicável

Ao longo de aproximadamente 18 anos de investimento imobiliário, o Pátria desenvolveu e aperfeiçoou abordagens de investimento diferenciadas que foram essenciais para o alcance de uma carteira de investimentos bem sucedida e equilibrada em seus fundos imobiliários anteriores. Seguem, abaixo, algumas dessas estratégias.



1. Originação pró-ativa e proprietária de imóveis e inquilinos

O Pátria acredita que seu histórico e conhecimento de mercado devem fornecer ao Fundo uma vantagem competitiva na originação e na execução de seus investimentos. O Pátria acredita que sua abordagem pró-ativa baseada na análise de setores-alvo, aliada ao contato constante com empresas e à discussão de soluções imobiliárias baseadas na compreensão das estratégias das companhias, pode conferir uma real vantagem competitiva.

Ao longo de trinta anos de investimentos no Brasil, o Pátia estabeleceu sua reputação e uma ampla rede de relacionamentos no país, bem como um histórico importante de negócios e investimentos. Através destes relacionamentos, o Pátia tem acesso aos principais participantes do mercado imobiliário, incluindo incorporadores, construtoras, arquitetos e consultores, bem como às principais empresas do país, que, em última instância são os grandes ocupantes de espaços corporativos. Esta rede é utilizada para a originação de transações “fora de mercado” ou “não competitivas”. Tais negociações geram possibilidades de preços de aquisição mais reduzidos e taxas de retorno mais atrativas.

2. Estruturação de transações diferenciada

O Pátia acredita que a sua capacidade de criar estruturas de investimento inovadoras lhe permite trazer soluções imobiliárias “tailor made” aos seus clientes, resultando em valor significativo às transações e aos seus investidores. A experiência do Pátia envolveu inúmeras estruturas diferenciadas, tais como contratos *sale leaseback*, contratos “*Built to Suit*”, e transações com alavancagem financeira.

Desde sua criação, a área de Real Estate do Pátia e do Consultor Especializado já estruturou mais de R\$ 1,3 bilhão em dívidas com lastro no fluxo de aluguéis (e correlatos) de seus ativos.

Processo de Investimento do Consultor Especializado

O processo de recomendação de investimento do Consultor Especializado foi desenvolvido e refinado desde o seu primeiro investimento, no final de 2001. Este procedimento utiliza não só a experiência da área imobiliária do Consultor Especializado, mas sim de toda a empresa. Durante cada fase do investimento, incluindo originação, diligência, aquisição, gerenciamento e desinvestimento de ativos, o Consultor Especializado procura maximizar retornos e/ou reduzir riscos. Neste sentido, a equipe analisa constantemente a situação macro-econômica e situações específicas dos ativos. Assim, os planos de negócios e o progresso dos portfólios e de cada ativo são reavaliados sistematicamente, de forma a detectar possíveis ajustes e/ou oportunidades de aumento de seus retornos e/ou mitigação dos riscos.

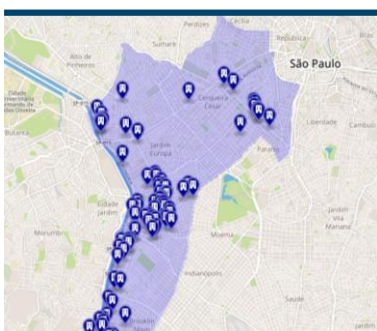
Originação de negócios

O processo de originação do Pátia baseia-se principalmente na sua rede de relacionamentos estabelecida no setor imobiliário. Tais contatos incluem proprietários institucionais e locais, parceiros, credores, corretores, consultores e escritórios de advocacia, entre outros.

A equipe de Real Estate frequentemente revisa seu pipeline com o objetivo de identificar investimentos potenciais que cumpram os critérios/requisitos determinados para investimento no Fundo. Uma vez que uma oportunidade potencial qualificada é identificada, membros da equipe de investimento iniciam o processo de avaliação. A transação é avaliada a partir de conhecimentos e recursos internos, incluindo modelos próprios e dados de mercado, com informações iniciais tipicamente coletadas através das redes de contatos da companhia e consultorias imobiliárias. Um resumo inicial e uma análise financeira da oportunidade são então rapidamente criados e, a seguir, distribuídos internamente à equipe.

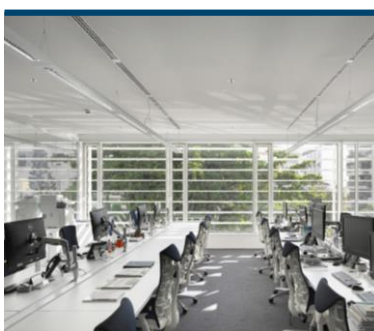
*Foco: **qualidade** dos imóveis*

✓ *Localização*



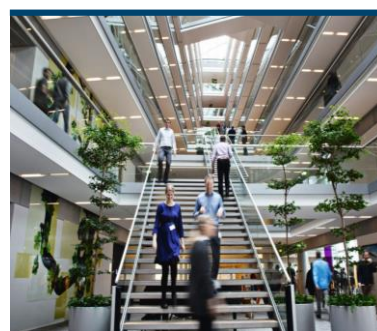
Regiões nobres e adensadas, com boa visibilidade, em meio a centros comerciais e com acesso a meios de transporte/serviços

✓ *Especificações*



Edifícios corporativos classe A+/A, com critérios específicos previamente estabelecidos

✓ *Inquilinos*



Edifícios locados ou parcialmente locados por inquilinos de qualidade



Fonte: Buildings CRE Tool e Pátria



Mapeamento feito pela equipe do Pátria, com foco na seleção de ativos de qualidade

Critérios de avaliação

1.	✓ Região	✓ Acesso a transporte público
	✓ Microrregião	✓ Serviços
	✓ Acesso de veículos	
2.	✓ Laje e eficiência	✓ Ar condicionado
	✓ Gerador de energia	✓ Certificação LEED
	✓ Vagas	✓ Padrão de construção
	✓ Elevador	✓ Pé-direito
3.	✓ Ocupação	

Ativo	Scorecard	Nota	Detalhes da Avaliação
Ativo 1	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 2	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 3	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 4	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 5	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 6	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 7	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 8	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 9	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.
Ativo 10	Scorecard	5,0	1. Localização: Rua 15 de Novembro, 1000 - São Paulo, SP. 2. Área: 10.000 m². 3. Ano de construção: 2010. 4. Tipo de construção: Escritório. 5. Padrão de construção: Classe A. 6. Acesso de veículos: Sim. 7. Acesso a transporte público: Sim. 8. Serviços: Sim. 9. Ar condicionado: Sim. 10. Gerador de energia: Sim. 11. Certificação LEED: Sim. 12. Vagas: Sim. 13. Elevador: Sim. 14. Pé-direito: Sim. 15. Ocupação: Sim.

Scorecard: método de avaliação utilizado na seleção dos ativos

Monousuários

Acima de 15.000 m²

Âncoras

7 - 10.000 m²

Grandes

3 - 5.000 m²

Complementares

Abaixo de 3.000 m²

Bancos públicos 25.000m² Higiene e saúde 25.000m² Alimentos 20.000m² Banco de investimento 15.000m² 85.000 m² 262 mil m² Demanda potencial mapeada	Educação 10.000m² Supermercados 10.000m² Bebidas 10.000m² Tecnologia 10.000m² Co-working 10.000m² Serv. financeiros 8.000m² Alimentos 7.000m² Corretora 7.000m² 72.000 m²	Mídia Calçados Mobilidade Seguros E-commerce Consultoria Banco Publicidade Seguros Telecom Laboratórios Pneus Co-working Editora 56.000 m²	Tecnologia Private Equity E-commerce Bebidas Academias Rodovias Seguros Banco Bebidas Poder público Automação Hospitalar Educação Auditoria Alimentos 49.000 m²
---	---	--	---

Subscrição/Análise financeira e diligência estratégica

A segunda etapa do processo de investimento começa com uma revisão mais profunda da oportunidade. Um estudo de viabilidade é realizado e, à medida que mais informações são disponibilizadas através da devida diligência, tais dados são filtrados em um modelo financeiro completo. Os modelos e sistemas utilizados são desenvolvidos para se adaptar a vários cenários e o uso de vários graus de sensibilidade.

O Pátria entende que um passo crítico nesta fase é identificar e especificar as principais premissas para as projeções financeiras de forma a criar um cenário-base (ou seja, um conjunto de pressupostos com relativo grau de probabilidade em que a decisão de investimento pode ser baseada). Períodos de comercialização, preços de aluguel, vacância, investimento em melhorias, renovações de contratos, projeções fiscais e premissas adicionais são especificados no modelo financeiro. O mesmo é então levado a diferentes extremos durante seu desenvolvimento para, assim, promover o entendimento dos principais riscos e potenciais ganhos. No centro desta análise, o foco do Pátria reside em fundamentar a capacidade do potencial investimento em gerar retornos atrativos ajustados ao risco.

Paralelamente à análise detalhada da potencial transação, o Pátria procura confirmar a disponibilidade, a estrutura e os custos de financiamento, caso seja utilizado instrumento de dívida. Ainda nessa fase, o Pátria dá início à negociação com o vendedor, detalhando as condições de uma proposta de aquisição tais como preço, prazo de pagamento, estrutura e termos da transação.

A avaliação das potenciais oportunidades de investimento tipicamente também inclui uma análise das possíveis estratégias de saída para cada ativo. O Pátria não costuma investir a menos que acredite ter oportunidades de saída viáveis e realistas. Nesse sentido, o Pátria acredita que saídas bem-sucedidas são o resultado de uma combinação de estratégias desenvolvidas e executadas durante o ciclo de vida do investimento.

Diligência

Uma vez que uma oportunidade de investimento recebe a aprovação preliminar da equipe sênior de Real Estate do Pátria, a equipe de investimentos compromete-se com a diligência do projeto. Em geral, espera-se que três tipos principais e específicos de *due diligence* sejam realizados (embora, em algumas situações, a equipe de investimento também avalie qualquer outra informação que ainda considere relevante): (i) diligência legal e fiscal: avaliação da documentação do ativo e o cumprimento dos regulamentos legais e fiscais relevantes; (ii) diligência técnica e ambiental: avaliação das características físicas e ambientais do imóvel; e (iii) diligência financeira e contábil: revisão e análise dos parâmetros financeiros e contábeis da oportunidade de investimento.

Nesta fase o time de investimento responsável pelo Fundo ficará encarregado pela diligência do ativo e do mercado em questão, visitando propriedades semelhantes para base de comparação e coletando informações de mercado de fontes distintas. Estas informações serão utilizadas para a elaboração do material necessário para a avaliação do investimento e um refinamento do modelo financeiro detalhado, incluindo premissas de locação específicas, custos completos de reconstrução (se necessário) e um orçamento de despesas que identifique potenciais economias de custos.

O Pátria pretende se valer de sua experiência no gerenciamento de riscos em investimentos passados durante a fase de revisão e negociação dos termos para cada investimento. Dentre os fatores de risco a serem analisados nas negociações estruturais estão aspectos financeiros, procedimentos operacionais, questões legais, entre outros.

Avaliação do Investimento

Uma vez concluída a modelagem financeira e após a conclusão total ou parcial das devidas diligências, a equipe de investimentos apresenta a oportunidade e uma recomendação à equipe de gestão sênior de Real Estate do Pátria, juntamente com os termos propostos. Se tal equipe acreditar que o projeto de investimento reúne condições adequadas de risco e rentabilidade, indicará sua apresentação para avaliação do Comitê de Investimento do Pátria. Caberá ao Comitê de Investimento do Pátria tomar a decisão final a respeito de uma ou mais ações de investimento que devam ser buscadas pelo Fundo.

Caso a oportunidade seja aprovada pelo Comitê de Investimento do Pátria, o Fundo poderá consumir a transação.

Monitoramento / Gestão de ativos

O Pátria planeja realizar, regularmente, uma revisão dos elementos operacionais de cada ativo, de forma a envidar seus melhores esforços para que o plano de negócios do Fundo seja devidamente implementado. De forma geral, o Pátria adota uma abordagem pró-ativa no gerenciamento dos imóveis em cada um dos investimentos. Praticamente todos os membros da equipe de Real Estate se envolvem nesta etapa, abordando questões como: (i) esforços de locação e marketing, incluindo o desenvolvimento de estratégias de locação, a avaliação dos potenciais inquilinos (se necessário), a precificação do custo potencial de melhorias e a negociação dos termos de locação; (ii) supervisão da gestão dos imóveis, incluindo análises das operações em andamento, a fim de identificar potenciais economias de custos e iniciativas para aumento da ocupação (se necessário) ou dos preços de aluguel; (iii) gestão da construção, incluindo avaliação dos fornecedores e de suas propostas, bem como o acompanhamento dos custos, do progresso das obras e cronogramas; e (iv) outros assuntos estratégicos, incluindo a abordagem de quaisquer problemas que possam afetar a propriedade.

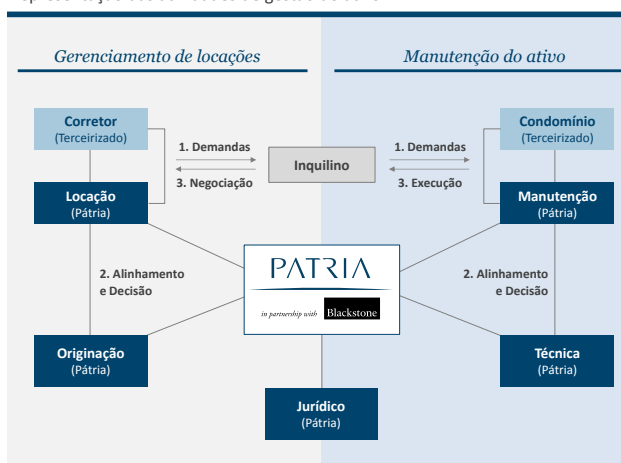
Atividades de locação

- Prospeção de novos inquilinos;
- Condução das negociações;
- Elaboração de minutas de contrato e aditivos (junto com jurídico);
- Gestão de serviços de locação de empresas terceirizadas;
- Controle do *pipeline* de novas locações; e
- Controle das locações do portfólio: contratos, provisões e aluguéis.

Atividades de manutenção de ativos

- Visitas periódicas aos ativos do portfólio;
- Relacionamento com condomínios e supervisão das contas condominiais;
- Envolvimento nas manutenções preventivas e corretivas com gestores prediais;
- Gestão dos serviços de empresas terceirizadas;
- Controle do pagamento das taxas prediais;
- Gestão das documentações;
- Gestão das pendências técnicas e jurídicas; e
- Gestão dos seguros.

Representação das atividades de gestão do ativo



Estratégias de desinvestimento

Após implementar o plano de investimento, o Pátria monitora constantemente as condições de mercado e suas variações, sempre avaliando oportunidades de saída do investimento para potenciais compradores distintos.

O Pátria acredita que os desinvestimentos para investidores estratégicos serão uma opção atraente para o Fundo. Nossas amplas relações na comunidade financeira e experiência no mercado imobiliário local e internacional proporcionam oportunidades de desinvestimento interessantes.

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR,
DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS,
DO ESCRITURADOR, DO CUSTODIANTE E DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto Preliminar, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I – sala 501

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Bruno José Albuquerque de Castro

Tel.: +55 (21) 3035-4300

Fax: +55 (21) 3223-7738

E-mail: fundosoespeciais@modal.com.br / juridico@modal.com.br

Website: <https://www.modaldtvm.com.br>

Gestor

PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A

CEP 01453-000, São Paulo, SP

At.: Fauze Barreto Antun

Tel.: +55 (11) 3039 9000

Fax: +55 (11) 3039 9001

E-mail: fii@patria.com

Website: www.patria.com

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102

CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At.: Fábio Fukuda

Tel.: +55 (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: <https://www.xpi.com.br>

Assessor Legal do Coordenador Líder

STOCHE, FORBES, PADIS, FILIZZOLA, CLAPIS ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Marcos Ribeiro e Frederico Stacchini

Tel: +55 (11) 3755-5400

Fax: +55 (11) 3755-5400

Email: mribeiro@stoccheforbes.com.br; fstacchini@stoccheforbes.com.br

Website: www.stoccheforbes.com.br

Assessor Legal do Administrador e do Gestor

PMKA ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 12º andar

CEP 05407-003, São Paulo, SP

At.: Ronaldo Ishikawa

Tel.: +55 (11) 3133-2500

Fax: +55 (11) 3133-2505

Email: ris@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

Escriturador**BANCO MODAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Bruno José Albuquerque de Castro

Tel.: +55 (21) 3035-4300

Fax: +55 (21) 3223-7738

Email: fundosoespeciais@modal.com.br / juridico@modal.com.br

Website: <https://www.modal.com.br>

Custodiante**BANCO MODAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Bruno José Albuquerque de Castro

Tel.: +55 (21) 3035-4300

Fax: +55 (21) 3223-7738

Email: fundosoespeciais@modal.com.br / juridico@modal.com.br

Website: <https://www.modal.com.br>

Consultor Especializado**PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A

CEP 01453-000, São Paulo, SP

At.: Fauze Barreto Antun

Tel.: +55 (11) 3039 9000

Fax: +55 (11) 3039 9001

E-mail: fii@patria.com

Website: www.patria.com

Auditor Independente**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua do Russel, nº 804, 7º andar, Edifício Manchete

CEP 22210-010, Rio de Janeiro, RJ

At.: Hugo Lisboa

Tel.: +55 (21) 3232-6256

Email: hugo.lisboa@br.pwc.com

Website: www.pwc.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V, respectivamente.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto Preliminar. **Adicionalmente, o investimento em Cotas de FII não é adequado a Investidores da Oferta que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as Cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 99 deste Prospecto Preliminar.**

Este Prospecto Preliminar está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador: MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:** website: <https://www.modaldtvm.com.br> (neste website clicar em “Fundos Administrados”, depois clicar em “Prospecto Preliminar” no item correspondente ao “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”).
- **Gestor: PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.:** website: www.patriafigi.com.br (neste website localizar o “Prospecto Preliminar” na página inicial).
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2018 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** website: <http://www.b3.com.br> (neste site, clicar em “site BM&FBovespa”, acessar a aba “Serviços”, clicar em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

Aviso ao Mercado disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- **Administrador: MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:** website: <https://www.modaldtvm.com.br> (neste website clicar em “Fundos Administrados”, depois clicar em “Aviso ao Mercado”, no item correspondente ao “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”).
- **Gestor: PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.:** website: www.patriafigi.com.br (neste website localizar o “Aviso ao Mercado” na página inicial).
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** <http://www.b3.com.br> (neste site, clicar em “site BM&FBovespa”, acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS

Autorização

O Fundo foi constituído por meio do Instrumento de Constituição, alterado pelo Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento, bem como pelos atos do Administrador datados de 27 de abril de 2018, e 11 de maio de 2018, todos devidamente registrados perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905580, nº 1906428 e nº 1906941 respectivamente. A Oferta foi aprovada pelo Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento. O Administrador solicitou a autorização à CVM para a constituição do Fundo em 01 de fevereiro de 2018, na forma da Lei nº 8.668/93, e da Instrução CVM nº 472/08. O atual Regulamento foi registrado em 11 de maio de 2018, sob o nº 1906941, perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Valor Total da Emissão

O valor total da emissão é de R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais).

Quantidade de Cotas

Serão emitidas, inicialmente, 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas objeto da Opção de Cotas Adicionais e da Opção de Cotas Suplementares.

Cotas do Lote Suplementar

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 555.000 (quinhentas e cinquenta e cinco mil) Cotas Suplementares, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer do Procedimento de Coleta de Intenções, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, que somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções. As Cotas do Lote Suplementar, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas, caso sejam emitidas, passariam a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 740.000 (setecentas e quarenta mil) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, caso sejam emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o Preço de Emissão por Cota é de R\$100,00 (cem reais).

Taxa de Ingresso

O Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Cotistas.

Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Taxa de Performance

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 50 (cinquenta) Cotas, pelo Preço de Emissão, perfazendo o valor total de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Captação Mínima

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o valor de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas e dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, consideram-se como Pessoas Vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”

acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 97 DESTES PROSPECTOS.**

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

O Procedimento de Coleta de Intenções, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada Aplicação Mínima Inicial, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. **Para mais informações acerca do Procedimento de Coleta de Intenções, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos” da página 71 deste Prospecto.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas; (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial inexistindo valores máximos. Não haverá qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa natural ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. **Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Risco Tributário” na página 86 deste Prospecto.**

O Plano de Distribuição foi fixado nos seguintes termos: (i) as Cotas serão objeto da Oferta; (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores; (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03; (v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Coleta de Intenções, realizado nos termos abaixo indicados; (vi) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, incluindo aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas; (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização dos Prospectos aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (viii) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestarem interesse na

subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminhareм suas ordens de investimento nas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiverem suas ordens alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco ("**Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco**"), sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder; **(ix)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO" NA PÁGINA 97 DESTES PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. **Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.**

No mínimo, 370.000 (trezentas e setenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, conforme previsto neste Prospecto.

Os Pedidos de Reserva efetuados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, deverão observar as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à distribuição (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) da proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuída até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item "ii" anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu boletim de subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuída até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;

(iii) a quantidade de Cotas adquirida e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva, e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição serão desconsiderados;

(v) caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá decidir aumentar o número de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional até o Valor Total da Emissão, considerando a emissão de Cotas do Lote Suplementar e de Cotas Adicionais, para atender totalmente os Pedidos de Reserva. Caso não ocorra a elevação do percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional para atender aos Pedidos de Reserva, aplicar-se-á o critério de rateio abaixo indicado;

(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional abaixo”. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo os respectivos Pedidos de Reserva automaticamente cancelados

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se a mesma, a seu exclusivo critério, exige (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor não opte pelo aumento da quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, observado o Valor Total da Emissão, considerando as Cotas de Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e sua condição ou não de Pessoa Vinculada, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à distribuição (i) do Valor Total da Oferta; ou (ii) da proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuída até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu boletim de subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuída até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Institucional que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá informar aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deve subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- (v) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais não excederam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, não será necessário aplicar qualquer procedimento de rateio; e

- (vi) até 10.000 (dez mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), destinadas à Oferta Institucional serão preferencialmente destinados à colocação pelo Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do instrumento de contratação do Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável, não sendo aplicável qualquer tipo de rateio às suas ordens; e
- (vii) o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá destinar o Valor Total da Emissão, incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, à Oferta Não Institucional. Nesse caso, não haverá parcela da Oferta destinada a Investidores Institucionais.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas ordens de investimento automaticamente canceladas.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FIIs.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, uma vez atingida a Captação Mínima.

A manutenção da Oferta está condicionada, portanto, à subscrição e integralização de, no mínimo, a Captação Mínima, que corresponde, a no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso seja atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o valor total da Emissão de, inicialmente, R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais) até o montante total de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), isto é, reduzir o valor total da Emissão a um valor compreendido entre o Valor Total da Emissão e a Captação Mínima, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva e ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, à distribuição: (i) do valor total da Emissão de, inicialmente, R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), sendo que, se tal condição não for implementada e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão das Cotas, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da

data em que se verificou o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se tal condição se implementar e se o Investidor da Oferta efetuar o pagamento do Preço de Emissão das Cotas, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que se verificou o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que ocorra a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que tiverem aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tiverem revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto nos subitens (i) e (ii) acima.

O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Preliminar.

Alocação e Liquidação Financeira

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda. Diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos pedidos de compra se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante do volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, bem como que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder, as Instituições Contratadas e os Participantes Especiais, farão, conforme o caso, sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Contratada e/ou pelo Participante Especial, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o segundo Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.

Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS**

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive,

mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Formador de Mercado

O Administrador contratará o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, do Ofício Circular 004/2012 da B3 – Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A contratação do Formador de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observará a legislação aplicável e os seguintes principais termos e condições:

- (a) Colocação diária de ofertas de compra e venda do Ativo por meio do PUMA Trading System (“Plataforma B3”) em valor total conjunto não inferior a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas na compra e 250 (duzentas e cinquenta) Cotas na venda em condições normais de mercado;
- (b) Exposição das ofertas de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão, no período compreendido entre (i) o prazo de até 30 (trinta) minutos a partir do início do período de negociação das Cotas na B3, até (ii) o horário de encerramento de negociação das Cotas na B3; de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais;
- (c) Spread máximo entre o preço de ofertas de compra e de venda será de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);
- (d) Frequência de Atuação: Diária;
- (e) Direcionamento de Ofertas: Para todos os participantes que se enquadrem como investidores, sem restrição de contraparte; e
- (f) Fechamento de Negócios: É obrigatória a aceitação de fechamento, inclusive parcial.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 67 deste Prospecto.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data(1)(2)(3)
1	• Protocolo dos documentos da Oferta na CVM e na B3	05/04/2018
2	• Recebimento de exigências formuladas pela CVM	08/05/2018
3	• Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	16/05/2018
4	• Publicação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/05/2018
5	• Início do Período de Reserva	29/05/2018
6	• Recebimento dos vícios sanáveis da CVM	30/05/2018
7	• Cumprimento dos vícios sanáveis da CVM	04/06/2018
8	• Término do Período de Reserva	13/06/2018
9	• Procedimento de Alocação	14/06/2018
10	• Concessão do Registro da Oferta pela CVM	18/06/2018
11	• Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/06/2018
12	• Divulgação do Anúncio de Início	19/06/2018
13	• Liquidação das Cotas	20/06/2018
14	• Divulgação do Anúncio de Encerramento	21/06/2018
15	• Início da Negociação das Cotas na B3	22/06/2018

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta", do Prospecto Preliminar.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, puderam, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto Preliminar, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Colocação

As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso fossem emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e as Cotas Suplementares, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada em parte aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir os Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

Comissão de Distribuição: equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e Cotas Suplementares, se eventualmente emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte às Instituições Contratadas que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir os Fundo para que este pague diretamente às Instituições Contratadas e aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder a Remuneração devida à vista, em moeda corrente nacional.

O valor da Remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição, serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 67 deste Prospecto.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 20 de junho de 2018.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão.

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação	3.071.389,04	0,83	0,83%	0,8301%
Comissão de Distribuição	10.237.963,48	2,77	2,77%	2,7670%
Comissão de Incentivo	3.071.389,04	0,83	0,83%	0,8301%
Advogados	350.000,00	0,09	0,09%	0,0946%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,09	0,09%	0,0858%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	174.342,08	0,05	0,05%	0,0471%
Taxa de Registro na ANBIMA	14.381,90	0,00	0,00%	0,0039%
Publicação e Impressões	88.900,00	0,02	0,02%	0,0240%
Roadshow	150.000,00	0,04	0,04%	0,0405%
Cartório e Despesas de Registro	85.000,00	0,02	0,02%	0,0230%
Outras Despesas	100.000,00	0,03	0,03%	0,0270%
TOTAL	17.660.679,90	4,77	4,77%	4,7732%

(1) O custo da Oferta por Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Cotas.

(2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder", na página 80 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição das Cotas objeto da Emissão:

	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo da Distribuição (R\$)⁽¹⁾	Custo da Distribuição Unitário (R\$)⁽¹⁾	% em relação ao Preço de Emissão⁽¹⁾	Valor Líquido por Cota (R\$)⁽¹⁾⁽²⁾
Por Cota	100,00	17.660.679,90	4,77	4,77	95,23

(1) Para fins deste cálculo, foi considerado a totalidade das cotas emitidas, a saber 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) Cotas, sem considerar eventual emissão de cotas do Lote Suplementar e/ou Cotas Adicionais

(2) Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, Custodiante, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Administrador. A XP Investimentos e o Administrador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Administrador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Exceto pelo relacionamento indireto em razão de prestação de serviços ao Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder não têm qualquer relacionamento comercial relevante na data deste Prospecto. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos. O Escriturador e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Custodiante. A XP Investimentos e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos. O Custodiante e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ADMINISTRADOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe a eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, notadamente na prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, e de distribuição de cotas para fundos de investimento administrados pelo Gestor e empresas de seu grupo econômico. Além dos serviços relacionados à presente

Oferta, o Administrador e o Gestor não mantêm outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado quaisquer conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O ADMINISTRADOR

O Administrador e o Escriturador fazem parte do mesmo grupo econômico. Cumpre ressaltar, contudo, que o Escriturador e o Administrador desenvolvem suas operações e atividades de forma independente e segregada. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Escriturador e o Administrador não mantêm outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O ADMINISTRADOR

O Administrador e o Custodiante fazem parte do mesmo grupo econômico. Cumpre ressaltar, contudo, que o Custodiante e o Administrador desenvolvem suas operações e atividades de forma independente e segregada. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante e o Administrador Líder não mantêm outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Escriturador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe a eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, notadamente na prestação de serviços de escrituração, custódia, controladoria e distribuição para fundos administrados pelo Gestor e empresas de seu grupo econômico. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Escriturador e o Gestor não mantêm quaisquer relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Custodiante e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si e não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe a eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, notadamente na prestação de serviços de escrituração, custódia, controladoria e distribuição para fundos administrados pelo Gestor e empresas de seu grupo econômico. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante e o Gestor não mantêm quaisquer outros relacionamentos comerciais relevantes para os fins da presente Oferta, não tendo identificado conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

CONFLITO DE INTERESSES

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor e entre o Fundo e o Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a Oferta atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelo Fundo.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Custos Estimados de Distribuição” na página 82 deste Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo V do Regulamento, observado que os recursos captados por meio da Oferta serão destinados preferencialmente à aquisição de Imóveis localizados no Estado de São Paulo.

Considerando a distribuição de Cotas em montante equivalente ao Valor Total da Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, de R\$370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões de reais), estima-se que os recursos captados nesta Oferta sejam destinados para: (i) a aquisição de Imóveis Construídos, diretamente ou por meio de SPE, no montante de até R\$322.000.000,00 (trezentos e vinte e dois milhões de reais); (ii) o investimento em Ativos Imobiliários, no montante de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e (iii) o investimento em Outros Ativos; (iv) o investimento em Ativos Financeiros; e (v) o pagamento dos custos da Oferta, no montante de até R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).

Considerando a distribuição de Cotas em montante superior ao Valor Total da Emissão, considerando a colocação das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, de R\$499.500.000,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e quinhentos mil reais), estima-se que os recursos captados nesta Oferta sejam destinados para: (i) a aquisição de Imóveis Construídos, diretamente ou por meio de SPE, no montante de até R\$426.000.000,00 (quatrocentos e vinte e seis milhões de reais); (ii) o investimento em Ativos Imobiliários, no montante de até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); (iii) o investimento em Outros Ativos; (iv) o investimento em Ativos Financeiros; e (v) o pagamento dos custos da Oferta, no montante de até R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais).

Considerando a distribuição de Cotas em montante equivalente à Captação Mínima, de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), estima-se que os recursos captados nesta Oferta sejam destinados para: (i) a aquisição de Imóveis Construídos, diretamente ou por meio de SPE, no montante de até R\$136.000.000,00 (cento e trinta e seis milhões de reais); (ii) o investimento em Ativos Imobiliários, no montante de até R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais); e (iii) o investimento em Outros Ativos; (iv) o investimento em Ativos Financeiros; e (v) o pagamento dos custos da Oferta, no montante de até R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).

Caso a distribuição de Cotas atinja valores distintos dos acima mencionados, respeitada a Captação Mínima, tais valores serão destinados à aquisição de Ativos, observando-se os mesmos critérios utilizados para a definição da destinação dos recursos nas hipóteses acima, a critério do Gestor.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS – E TAMBÉM NÃO ESTÁ EM NEGOCIAÇÕES DE QUAISQUER INSTRUMENTOS VINCULANTES –, QUE LHE GARANTAM O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

Risco tributário na data do Prospecto

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados imobiliário e de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, o que poderia impactar negativamente os Cotistas. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de os Cotistas virem a receber Ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais Ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do uso de derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis, direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo, e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Atualmente, foi apresentada uma denúncia pelo

Procurador Geral da República contra o atual presidente Sr. Michel Temer, sendo que a Câmara dos Deputados poderá autorizar a abertura de ação penal contra o presidente e, em razão disso, o referido presidente poderá ser afastado de suas funções, de modo que o Sr. Rodrigo Maia, presidente da Câmara dos Deputados, poderá exercer as funções de presidente interino do Brasil. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em Imóveis e Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos referidos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os Ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos Imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade e aos Ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em títulos e valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos Ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Imóveis, de forma

que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre alugados ou arrendados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários e Outros Ativos, ou, ainda, de quaisquer Imóveis direta ou indiretamente mantidos na carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do referido Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de Imóveis que sejam objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Os Imóveis e a participação em SPE serão adquiridos pelo Administrador, em nome do Fundo, conforme orientação do Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade do Gestor na avaliação e seleção dos Imóveis, e da participação em SPE que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, cuja aquisição será realizada direta e discricionariamente pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas dos Imóveis, das SPE, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os locatários dos Imóveis direta ou indiretamente investidos pelo Fundo podem questionar juridicamente a validade das cláusulas e termos dos contratos de locação, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato, embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação. Em qualquer caso, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade

das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de chamadas adicionais de capital

Uma vez consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

Os Imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão avaliados a valor de mercado

Os Imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida útil remanescente dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente os Imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

Risco de outras restrições de utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos Imóveis direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos socioambientais

Problemas ambientais podem ocorrer, como por exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando em alguns casos na rescisão dos contratos de locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderão ser afetadas de forma adversa.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estar sujeitos a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários de Imóveis direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos referidos Imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

Risco relacionado à propriedade das Cotas

A carteira do Fundo será composta preponderantemente, direta ou indiretamente, por Imóveis e Ativos Imobiliários, no entanto, a propriedade das Cotas do Fundo não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais Imóveis e Ativos Imobiliários, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Risco relacionado à inexistência de Ativo no patrimônio do Fundo na data do Prospecto

O Fundo não possui um Imóvel, Ativo Imobiliário ou Outro Ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Imóveis, Ativos Imobiliários ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados com a Emissão para a aquisição dos Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Oscilações ou desvalorizações destes Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos poderão refletir em uma possível perda nos resultados do Fundo.

Risco relativo aos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais Fundos Investidos, sendo certo que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os Ativos Financeiros e algumas espécies de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos e pelos Ativos Financeiros. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco de descontinuidade”, abaixo, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e/ou na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco regulatório

Os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos FII, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, o que pode ocasionar prejuízo a tais Cotistas minoritários.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, mantida pelo Administrador, poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco regulatório relacionado à pouca maturidade e falta de tradição e jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento do Fundo. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (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; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco de potencial conflito de interesses na elaboração do Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não fosse atingida a Captação Mínima a Oferta seria cancelada e os Investidores da Oferta poderiam ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta que já tivessem realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderia ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores seriam restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorreriam também no risco acima descrito aqueles que condicionaram seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial” na página 75 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco da Distribuição Parcial e de não atingimento da Captação Mínima da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja atingida a Captação Mínima da Oferta, equivalente à 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante equivalente à Captação Mínima de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída será equivalente à Captação Mínima, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - “Colocação e Procedimento de Distribuição” na página 70 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Contratadas e/ou pelos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Instituições Contratadas e/ou Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Contratadas e/ou dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Instituição Contratada e/ou Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(s) Contratada(s) e/ou o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas no Brasil. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo e conjuga diversos fatores, como preço de aquisição dos Ativos e desempenho dos Imóveis e SPEs, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Imóveis e SPEs. Dessa forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de Imóveis ou SPE

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Imóveis ou SPE. O processo de aquisição de Imóveis ou SPE depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado quando da aquisição de um Imóvel ou SPE e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar Imóvel ou SPE, ou então não poderá fazê-lo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de um Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Imóveis de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade de determinado Imóvel para o Fundo, bem como na obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos a tal Imóvel. Por fim, existe, ainda, a possibilidade de o procedimento de diligência relacionado a um Imóvel ser falho, não identificando determinados passivos, relevantes ou não, que possam de alguma forma afetar negativamente o patrimônio do Fundo. Todas as hipóteses mencionadas acima podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de Imóveis ou SPEs

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta de Imóveis ou por meio do investimento em imóveis por meio da aquisição de SPEs que detém estes Imóveis. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Imóveis e/ou SPEs de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Imóveis ou SPEs ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO I** – Instrumento de Constituição do Fundo e Instrumento de Terceira Alteração do Regulamento
- ANEXO II** – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo
- ANEXO III** – Instrumento de Aprovação da Oferta
- ANEXO IV** – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03
- ANEXO V** – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03
- ANEXO VI** – Estudo de Viabilidade
- ANEXO VII** – Anexo 39-V Instrução CVM nº 472/08

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo e Instrumento de Terceira Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO
ANFIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

.....

MODAL DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), Bloco I, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 05.389.174/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Administrador”),

Resolve:

1. Constituir o **ANFIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos imobiliários, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”);
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Designar, para os fins da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. **Bruno José Albuquerque de Castro**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade de nº 118414994 IFRJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 085.188.247-10, residente e domiciliado nesta Cidade do Rio de Janeiro, onde tem escritório na Praia de Botafogo nº. 501/ salão 501 - parte, Bloco I, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, para os fins do artigo 4º, inciso V e do artigo 28, § 2º, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08, necessários à obtenção automática do registro de constituição e funcionamento do Fundo; e

5. Aceitar, promulgar e consolidar, neste ato o Regulamento do **ANFIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, cujo teor, rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para todos os fins de direito.

Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2018.

MODAL DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: c3e355940890adb6d2ea6c518573e91a

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1903622

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 131,45
Distribuidor: R\$ 20,21
Leis 590/82 e 3761/2002: R\$ 14,87
Lei 3217/99: R\$ 29,73
Lei 4.664/05: R\$ 7,43
Lei 111/06: R\$ 7,43
Lei 6281/12: R\$ 5,94
ISSQN: R\$ 6,91
Total: R\$ 223,97

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECKL54255-DBE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 01/02/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Inst_Constituição - ANFIELD FII.pdf.p7s
Páginas: 2
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador
Registro: Normal
Protocolo averbado: -

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=MARCELO MIRANDA BRAGA:12642632873, OU=Autenticado por AR
Certifique Online, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 20/04/2017 à 19/04/2020

Data/Hora computador local: 25/01/2018 12:39:15

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ALESSANDRA JOSE LUIZ PINTO GUIDA:00437060705,
OU=Autenticado por AR Certifique Online, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-
CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil,
C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 31/05/2017 à 30/05/2020

Data/Hora computador local: 25/01/2018 14:13:34

Carimbo do tempo: Não



**ATO DO ADMINISTRADOR PARA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF Nº 30.048.651/0001-12**

.....

Por este instrumento particular, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), Bloco I, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 05.389.174/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.048.651/0001-12 (“Fundo”), constituído em 11 de janeiro de 2018, alterado pela última vez em 27 de abril de 2018, e sem até o presente momento ter entrado em funcionamento ou possuir qualquer cotista,

Resolve:

1. Alterar a regulamento do Fundo de modo que sejam atendidas as solicitações realizadas pela B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão (“B3”), no âmbito da análise da oferta pública de cotas do Fundo;
2. Promulgar e consolidar, neste ato o inteiro teor do regulamento do Fundo, com todas as suas alterações (“Regulamento”), que passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como Anexo I; e
3. Submeter à CVM e à B3 o presente instrumento, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

Rio de Janeiro, 11 de maio de 2018.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar. 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 011201ff24f109b2354680e493156ca1

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 11/05/2018 , protocolado sob o nº 1906940 e averbado ao protocolo nº 1906428, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1906940

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 67,01
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 16,84
Lei 4.664/05: R\$ 4,21
Lei 111/06: R\$ 4,21
Lei 6281/12: R\$ 3,36
ISSQN: R\$ 3,52
Total: R\$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECOM89671-HEH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 11/05/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: IPA Regulamento FII Patria
11.05.2018.pdf.p7s
Páginas: 1
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ALESSANDRA JOSE LUIZ PINTO GUIDA:00437060705,
OU=Autenticado por AR Certifique Online, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-
CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil,
C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 31/05/2017 à 30/05/2020

Data/Hora computador local: 11/05/2018 11:47:07

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANGELO MARQUES CARVALHO:05206741701, OU=Autenticado por
AR Certifique Online, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 02/05/2018 à 01/05/2021

Data/Hora computador local: 11/05/2018 11:41:40

Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – FII

Rio de Janeiro, 11 de maio de 2018

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	15
CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS	15
CAPÍTULO X - ENCARGOS	18
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	19
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	20
CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	22
CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO	22
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL	23
CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO	26
CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES	28
CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA	29
CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA	29
CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL	29
CAPÍTULO XXI - FORO	29

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 pela **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 (“Administrador”), ou quem vier 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 quorum 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. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **BANCO MODAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 ("Custodiante") ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. O **BANCO MODAL S.A.**, anteriormente qualificado ("Escrutador") prestará os 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 **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("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 econômicos-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 **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789 de 06 de julho de 2011 ("Gestor"), foi contratado pelo Adminsitrador, 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 econômicos-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 emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo;
- b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo, desde que emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo;
- 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 benfeitorias 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 quorum 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 Administrador receberá remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes da tabela 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”).

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%

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

7.1.2. 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.

7.1.3. 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 Getulio 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 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 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. As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em mercado de bolsa administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

9.6.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

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

9.9. 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. 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. 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. 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 compõem 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.modaldtvm.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.modaldtvm.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. Cumpre 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.patria.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 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 quorum 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 quorum 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 quorum 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 consequente 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, 11 de maio de 2018

* * *

Nº de controle: f7bb85a0a94b954c7a1241ac61582516

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 11/05/2018 , protocolado sob o nº 1906941 e averbado ao protocolo nº 1906940, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1906941

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 102,29
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 23,66
Lei 4.664/05: R\$ 5,91
Lei 111/06: R\$ 5,91
Lei 6281/12: R\$ 4,73
ISSQN: R\$ 5,38
Total: R\$ 168,09

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECOM89672-AED
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 11/05/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FII Pátria - 11.05.2018 (V. Final).pdf.p7s
Páginas: 29
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ALEXSSANDRA JOSE LUIZ PINTO GUIDA:00437060705,
OU=Autenticado por AR Certifique Online, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-
CPF A3, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil,
C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 31/05/2017 à 30/05/2020

Data/Hora computador local: 11/05/2018 11:48:29

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANGELO MARQUES CARVALHO:05206741701, OU=Autenticado por
AR Certifique Online, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 02/05/2018 à 01/05/2021

Data/Hora computador local: 11/05/2018 11:42:04

Carimbo do tempo: Não

ANEXO III

Instrumento de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR PARA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
ANFIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 30.048.651/0001-12**

.....

Por este instrumento particular, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º andar (parte), Bloco I, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 05.389.174/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **ANFIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.048.651/0001-12 (“Fundo”), constituído em 11 de janeiro de 2018, e sem até o presente momento ter entrado em funcionamento ou possuir qualquer cotista,

Resolve:

1. Alterar a denominação social do Fundo para **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**;
2. Ratificar que irá desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento e da regulamentação aplicável;
3. Determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789 de 06 de julho de 2011;
4. Ratificar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, para os fins da Instrução CVM nº 472/08, será o Sr. **Bruno José Albuquerque de Castro**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar - Torre Pão de Açúcar - 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar - 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886



carteira de identidade de nº 118414994 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 085.188.247-10, residente e domiciliado nesta Cidade do Rio de Janeiro, onde tem escritório na Praia de Botafogo nº. 501/ salão 501 - parte, Bloco I, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, para os fins do artigo 4º, inciso V e do artigo 28, §2º, ambos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, nos termos do Artigo 9.1. e do Artigo 9.2. do Regulamento do Fundo (abaixo definido);

6. Aceitar, promulgar e consolidar, neste ato o inteiro teor do regulamento do Fundo, com todas as suas alterações ("Regulamento"), que passa a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como Anexo I; e

7. Submeter à CVM o presente instrumento, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

Fica autorizado o Sr. Oficial do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a promover a devida averbação deste instrumento à margem dos registros nº 1.903.622 e nº 1.903.623.

Rio de Janeiro, 04 de abril de 2018.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 3º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

REGULAMENTO DO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – FII

Rio de Janeiro, 04 de abril de 2018

ÍNDICE

CAPÍTULO I – ADMINISTRAÇÃO	3
CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS	7
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO	9
CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	10
CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	10
CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	13
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO	13
CAPÍTULO VIII - DAS COTAS	14
CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS	14
CAPÍTULO X - ENCARGOS	17
CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	18
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	19
CAPÍTULO XIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	21
CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO	21
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA GERAL	22
CAPÍTULO XVI - LIQUIDAÇÃO	25
CAPÍTULO XVII - ATOS E FATOS RELEVANTES	27
CAPÍTULO XVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA	28
CAPÍTULO XIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA	28
CAPÍTULO XX - EXERCÍCIO SOCIAL	28
CAPÍTULO XXI - FORO	28

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 pela **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 (“Administrador”), ou quem vier 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) conforme orientação do Gestor, 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, 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) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, 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;
- 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 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 devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, ou de descredenciamento pela CVM.

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, 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 renunciar 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 (ii) não obtiver quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo XVI, para deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou do Gestor, 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, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador. 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, 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. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo **BANCO MODAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.723.886/0001-62, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 5º andar - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040 ("Custodiante") ou quem vier a substituí-lo. O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

2.3. ESCRITURADOR. O **BANCO MODAL S.A.**, anteriormente qualificado ("Escrutador") prestará os 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. GESTOR. As atividades de gestão da carteira do Fundo, bem como as atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação de Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, serão exercidas pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.789 de 06 de julho de 2011 ("Gestor") ou quem vier a substituí-lo.

2.5.1. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo e a prestação dos serviços de consultoria imobiliária, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

- a) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos 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 econômicos-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o quanto disposto no item 2.5.2. e 2.5.3. e respectivos subitens;
- 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) celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Imóveis 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;
- d) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo 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, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no item 2.8. abaixo;
- e) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- f) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- g) 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;
- h) 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;
- i) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- j) recomendar ao Administrador a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE;

- k) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- l) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- m) implementar benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sua valorização; e
- n) quando entender necessário, submeter à Assembléia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

2.5.2. O Gestor terá poderes para adquirir e alienar livremente quaisquer Ativos Imobiliários, Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

2.5.3. O Gestor 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 Gestor venha a encontrar algum Imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Gestor entenda que tal Imóvel ou participação do Fundo em SPE deva ser alienada, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor.

2.6. 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.

2.7. O Administrador, em nome do Fundo, poderá, conforme orientação do Gestor, contratar empresas para prestarem 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.

2.8. 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.

2.9. 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 emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo;
- b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo, desde que emitidas por uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo;
- 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 benfeitorias 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 ou do Gestor, 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 Gestor, 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 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 quorum 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 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 Gestor, 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 Administrador receberá remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes da tabela 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”).

Patrimônio Líquido 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%

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

7.1.2. 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 ou dia em que não haja expediente na B3.

7.1.3. 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 Getulio 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 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. As Cotas do Fundo serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

9.6.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

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

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

9.9. O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, 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. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

9.10.1. 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. 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 de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira do Fundo e de empresa especializada na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos Imóveis e a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento e honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (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 deduzidas da remuneração do Administrador e arcada diretamente pelo Fundo.

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.modaldtvm.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.modaldtvm.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. Cumpre 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 apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que Administrador irá divulgar, no 1º (primeiro) Dia Útil após o respectivo mês de apuração, 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.patria.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 bolsas de valores 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 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 do Administrador e/ou do Gestor;
- d) escolha do substituto do novo Administrador e/ou do Gestor;
- 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 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), (d), (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 quorum 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 ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência;
- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador e/ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quorum 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 consequente 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 bolsa de valores, 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 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; (xi) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xii) 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, 04 de abril de 2018

* * *

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 09853fd6074589dba2c5664b8b2707e3

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 04/04/2018, protocolado sob o nº 1905580 e averbado ao protocolo nº 1903622, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1905580

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 325,46
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 67,83
Lei 4.664/05: R\$ 16,95
Lei 111/06: R\$ 16,95
Lei 6281/12: R\$ 13,56
ISSQN: R\$ 17,12
Total: R\$ 478,08

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECMM09515-IBI
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 04/04/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: IPA Regulamento FII Patria PMKA
04042018 Versão Final[assinado].pdf.p7s
Páginas: 30
Nomes: 1
Descrição: Ata da Assembléia Geral dos Cotistas

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=pcl@modal.net.br
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 15/02/2018 à 14/08/2018
Data/Hora computador local: 04/04/2018 13:26:39
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MARCELO MIRANDA BRAGA:12642632873, OU=Autenticado por AR
Certifique Online, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A3, OU=Secretaria
da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 20/04/2017 à 19/04/2020
Data/Hora computador local: 04/04/2018 13:31:45
Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

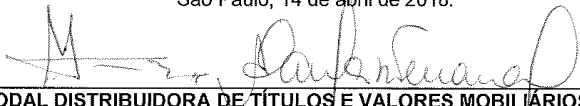


DTVM

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.048.651/0001-12 ("Fundo"), declara, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que (i) o prospecto preliminar da Oferta contém e o prospecto definitivo da Oferta conterá ("Prospectos"), nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 14 de abril de 2018.


MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

Nome: ALVARO BANDEIRA
Cargo: Diretor

Nome: Ana Paula Moraes Venâncio Amaral
Cargo: Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 400/03**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.048.651/0001-12, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), administrado pelo **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 7.110, de 29 de janeiro de 2003 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**Instrução CVM 400/03**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**") os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos



investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aqueles constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 15 de maio de 2018

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

Nome:

GUILHERME BENCHIMOL
Diretor

Cargo:

Nome:

Fabrizio Almeida
Diretor

Cargo:

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade da 1ª emissão de cotas do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo") foi elaborado pelo Pátria Investimentos Ltda., também gestor e consultor especializado do Fundo.

Para realização desta análise foram usadas premissas baseadas em dados econômicos financeiros históricos, conjuntura atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, este estudo de viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno (TIR) e pela rentabilidade (*dividend yield*) esperada para o cotista que adquirir as cotas ao valor base desta emissão. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

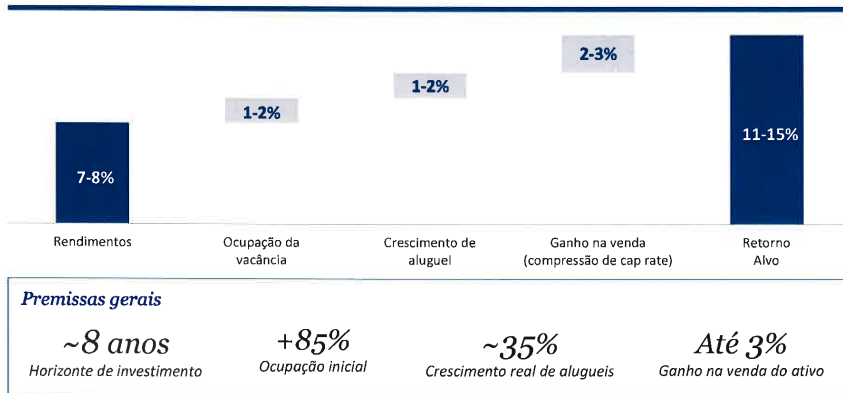
A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos referidos imóveis, bem como eventual comercialização dos imóveis.

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- (I) Utilização de projeções do fluxo de caixa do Fundo em um horizonte de 8 (oito) anos, condizente com o prazo que o gestor entende ser adequado para reciclagem dos ativos no portfólio. Importante ressaltar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado;
- (II) Aquisição dos ativos imobiliários com base na estratégia de investimento do Fundo;
- (III) Os recursos não investidos em ativos imobiliários serão investidos em Ativos Financeiros.

A composição de Retorno-Alvo nominal considera as premissas apresentadas abaixo, bem como os projetos e esforços descritos a seguir:

Exemplo de composição do **retorno nominal** de um **ativo hipotético** do Fundo



Todos os Retornos-Alvo acima são baseados na premissa de que o Pátria será capaz de atingi-los por meio da estratégia de investimento que pretende realizar. Tais retornos são baseados na visão atual do Pátria em relação a futuros eventos e desempenho financeiro além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Pátria, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. Premissas de retornos a serem esclarecidas a pedido do investidor. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Apesar do Pátria acreditar na razoabilidade das premissas adotadas, não há garantia de que elas se materializarão, de que os retornos serão alcançados ou de que o Pátria será capaz de implementar sua estratégia de investimento. **AS INFORMAÇÕES ACIMA SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**

2. Visão Geral do Mercado Imobiliário Brasileiro

A região Sudeste do país é, de acordo com dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a região brasileira com maior concentração de população e atividade econômica, em especial os estados de São Paulo e Rio de Janeiro. A região reúne mais de 40% (quarenta por cento) da população do país e é responsável por mais de 55% (cinquenta e cinco por cento) do PIB brasileiro. Além disso, as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro também são, segundo o IBGE, as maiores e as mais densamente povoadas do Brasil¹.

Ambas as cidades possuem os maiores mercados imobiliários do país, por sua vez compostos por diversos subsetores. A exemplo, citam-se segmentos como residencial, galpões industriais e logísticos, *shopping centers*, *self-storages* e edifícios corporativos. Este último, principalmente, possui presença fortemente concentrada em São Paulo e no Rio de Janeiro, conforme indica o gráfico 1.

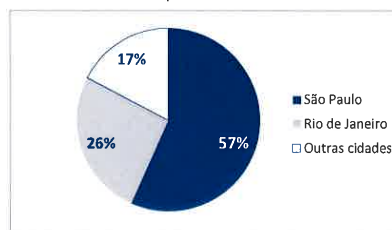
¹ Fonte: IBGE Cidades (<https://cidades.ibge.gov.br/>). Acessado em 13 de maio de 2018.



Dados da consultoria imobiliária Cushman & Wakefield indicam que, dos aproximados 26,7 milhões de metros quadrados de edifícios comerciais no Brasil, 15,1 milhões estão localizados na cidade de São Paulo e 7,0 milhões no Rio de Janeiro. A capital paulista consiste, assim, no maior mercado de escritórios do país.

Adicionalmente, a consultora indica que o segmento de edifícios corporativos A/A+ compõem parcela de 33% do estoque total de escritórios da cidade de São Paulo.

Gráfico 1: Distribuição percentual de ABL de edifícios comerciais pelo Brasil

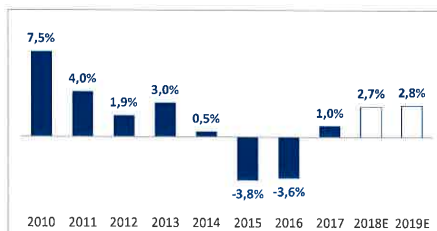


Fonte: Cushman & Wakefield em 09/05/2018

A crise econômica brasileira

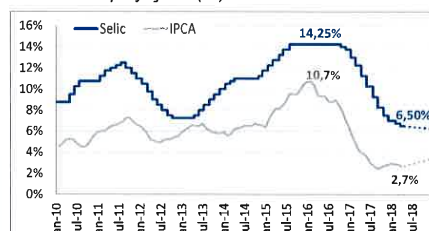
O Brasil entrou em recessão a partir do início de 2014: o PIB nacional apresentou dois anos consecutivos de contração (2015 e 2016, como indica o gráfico 2) e indicadores macroeconômicos atingiram extremos (indicados no gráfico 3). Segundo dados do Banco Central, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) atingiu o patamar de 10,7% a.a. em dezembro de 2015, acompanhado por uma taxa de juros de 14,25% a.a. Tal configuração impactou o desempenho do mercado imobiliário no país, conforme mostram dados das seções a seguir.

Gráfico 2: Histórico do PIB no Brasil e projeções (%)



Fonte: Banco Central do Brasil em 20/04/2018

Gráfico 3: Histórico das taxas de juros e inflação no Brasil e projeções (%)



Mercado geral de escritórios na cidade de São Paulo



Nos anos que precederam a crise, o mercado de edifícios corporativos em São Paulo se mostrava aquecido segundo dados das consultorias imobiliárias Cushman & Wakefield e Buildings, apresentados a seguir. Os gráficos 5 e 7 mostram, em 2012, respectivamente (i) altos níveis de absorção líquida (em torno de 160 mil m²) e (ii) baixas taxas de vacância (de aproximadamente 4%) para o mercado geral na cidade. Ainda, os preços gerais de locação pedidos atingiram, conforme o gráfico 8, um pico R\$116,4/m² em setembro de 2012. Tais aspectos indicam uma demanda sólida por espaços comerciais à época.

O setor foi marcado por elevada atividade construtiva (cujo pico se deu em 2012 de acordo com o gráfico 4), o que gerou um alto volume de entregas entre 2013 e 2015 conforme indica o gráfico 6.

Gráfico 4: Evolução da atividade construtiva de edifícios A, B e C em São Paulo (como % do estoque)

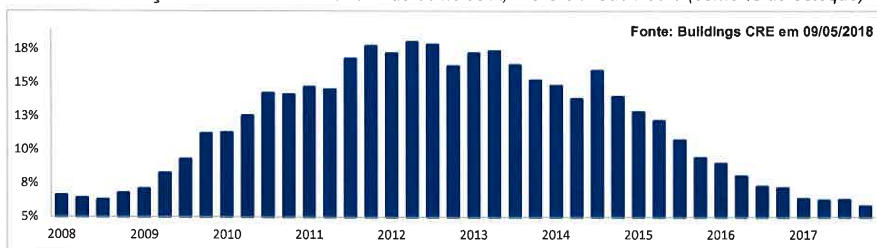
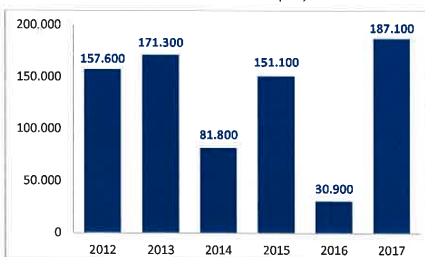


Gráfico 5: Evolução de absorção líquida em edifícios A, B e C em São Paulo (m²)



Fonte: Cushman & Wakefield em 09/05/2018

Gráfico 6: Evolução do incremento no estoque de edifícios A, B e C em São Paulo (m²)

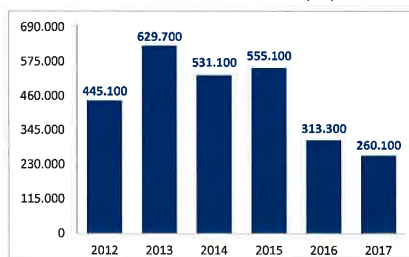
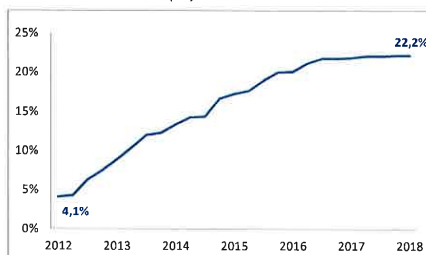
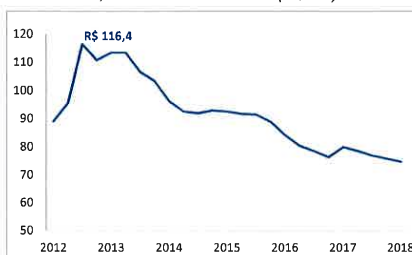


Gráfico 7: Evolução de vacância em edifícios A, B e C em São Paulo (%)



Fonte: Cushman & Wakefield em 09/05/2018

Gráfico 8: Evolução dos aluguéis pedidos em edifícios A, B e C em São Paulo (R\$/m²)



A partir de 2013, a tendência se reverteu. O choque causado pela recessão reduziu o ritmo de novas construções (gráfico 4) como forma de adaptação à diminuição da demanda, naturalmente causada pelo cenário macroeconômico. Com efeito, os gráficos 5 e 7 mostram, a partir de 2013, (i) diminuição progressiva das absorções líquidas e (ii) tendência de aumento das taxas de vacância. Desta forma, tais respectivos indicadores atingiram, em 2016, extremos opostos a 2012: a absorção líquida foi de apenas 30,9 mil m² aproximadamente (queda de 80%) e a vacância ultrapassou a marca dos 20% no mesmo ano. No entanto, a defasagem entre atividade construtiva e novas entregas ainda resultou, nos anos seguintes, em volume significativo de novos estoques (629 mil m² em 2013, 531 mil em 2014 e 555 mil em 2015 – gráfico 6). A situação se traduziu em um período de oferta maior que a demanda e teve como reflexo uma tendência de redução dos preços gerais de locação (gráfico 8), que passaram a atingir níveis médios em torno de R\$75,0/m² em 2016.

Mercado de escritórios na cidade de São Paulo: comparação entre classes de edifícios A/A+ e B/C

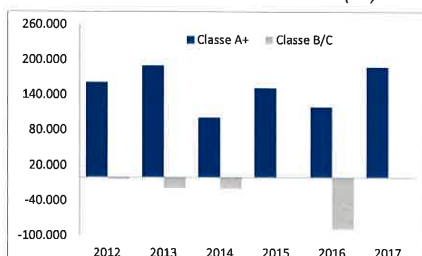
Sob uma ótica mais detalhada, é possível notar diferenças nos comportamentos dos indicadores acima retratados na comparação entre os segmentos de edifícios de escritório A/A+ e B/C.

O gráfico 10 indica um total de aproximadamente 1,7 milhão de m² de edifícios classe A entregues entre 2012 e 2017 versus 1,1 milhão de m² classe B/C. Tais volumes significaram, segundo a consultoria imobiliária Cushman & Wakefield, incrementos respectivos de 92% e 19% nos estoques totais para essas classes de ativos em 5 anos. Por outro lado, o gráfico 9 evidencia absorções líquidas em espaços A/A+ expressivamente maiores que aquelas ocorridas em espaços B/C no mesmo período (total de aproximadamente 942 mil m² A/A+ contra 84 mil m² negativos B/C). Como reflexo, têm-se os comportamentos apontados no gráfico 11: mesmo com maior oferta de edifícios A/A+ entre 2012 e 2017, a vacância para essa classe de ativos aumentou em patamar semelhante ao de ativos B/C (+17% para classe A contra +15% para classe B/C), indicando uma maior absorção de ativos de qualidade em São Paulo.



Por fim, o gráfico 12 demonstra redução dos aluguéis A/A+ de 40% entre o final de 2012 e 2017 (de R\$ 156/m² para R\$94/m²), contra 30% em edifícios B/C (de R\$89/m² para R\$63/m²), apontando assim uma maior pressão de aluguéis em espaços de maior qualidade como consequência do novo estoque entregue.

Gráfico 9: Evolução de absorção líquida em edifícios A/A+ versus B/C em São Paulo (m²)



Fonte: Cushman & Wakefield em 09/05/2018

Gráfico 10: Evolução do incremento no estoque de edifícios A/A+ versus B/C em São Paulo (m²)

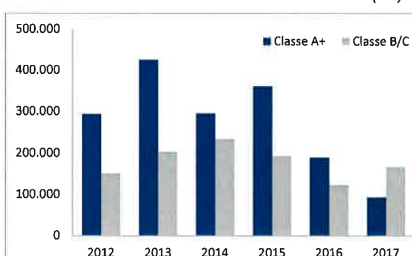
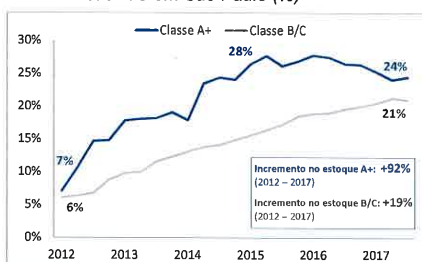
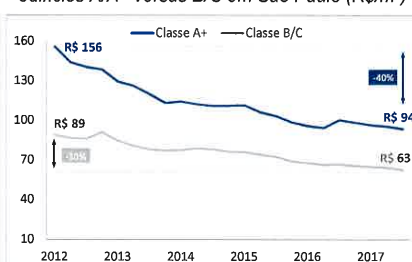


Gráfico 11: Evolução de vacância em edifícios A/A+ versus B/C em São Paulo (%)



Fonte: Cushman & Wakefield em 09/05/2018

Gráfico 12: Evolução dos aluguéis pedidos em edifícios A/A+ versus B/C em São Paulo (R\$/m²)

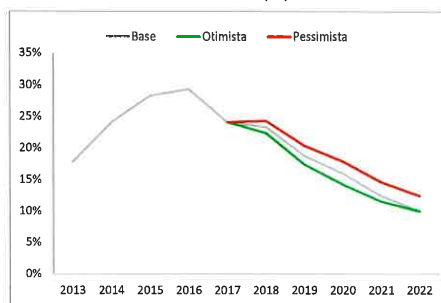


Cenários de projeção para o mercado de escritórios A/A+

De acordo com projeções realizadas pela consultoria imobiliária Cushman & Wakefield, as taxas de vacância de edifícios corporativos A/A+ apresentarão tendência de queda em todos os cenários possíveis: base, otimista e pessimista (gráfico 13). O cenário-base prevê vacância de 10% em 2022, sendo a variação máxima entre os cenários otimista e pessimista de 3,7% (ano de 2020).

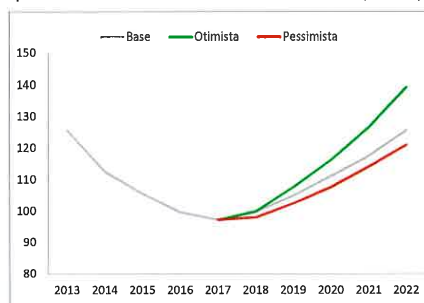
Similarmente, os três cenários projetados para os preços de aluguel indicam tendência de ascensão (gráfico 14). O cenário-base prevê aluguéis em torno de R\$ 140/m², com variação máxima entre os cenários otimista e pessimista de R\$18,4/m² (ano de 2022).

Gráfico 13: Cenários de projeção de vacância em edifícios A/A+ em São Paulo (%)

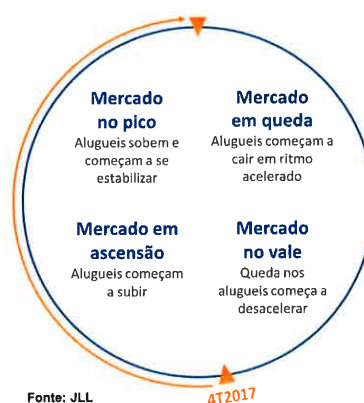


Fonte: Cushman & Wakefield em 09/05/2018

Gráfico 14: Cenários de projeção dos aluguéis pedidos em edifícios A/A+ em São Paulo (R\$/m²)

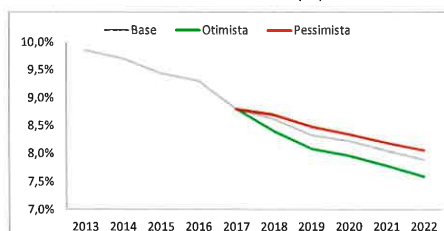


A consultoria imobiliária Jones Lang LaSalle consolida, trimestralmente, análises dos mercados imobiliários mundiais por meio do "Relógio Global de Aluguéis Corporativos" (figura ao lado). A empresa indica que, no caso da cidade de São Paulo, o setor se encontrava no vale no final de 2017, ou seja, em momento no qual os aluguéis param de diminuir e iniciam processo de estabilização. Estágios futuros do "Relógio", segundo a JLL, preveem o início da ascensão do mercado.



Fonte: JLL

Gráfico 15: Cenários de projeção de cap rates de edifícios A/A+ em São Paulo (%)

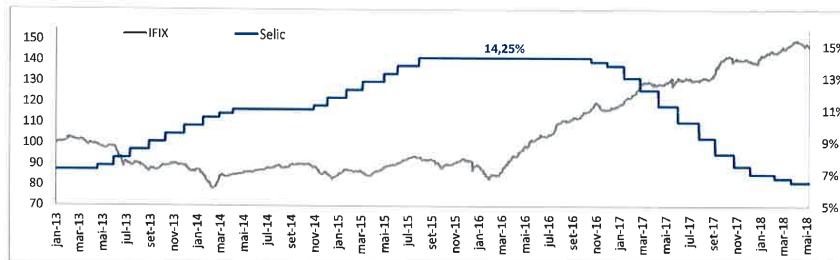


Fonte: Cushman & Wakefield em 09/05/2018

Ainda, conforme o gráfico 15, a Cushman também prevê cenários de compressão de *cap rates* médios (taxas médias de capitalização) para este segmento. De 2017 a 2022, a consultoria estima redução de 1,2% no cenário-base (de 8,8% para 7,6%), sendo a variação máxima entre os cenários otimista e pessimista de 0,5%.

Com efeito, tais projeções acompanham o movimento de queda na taxa de juros iniciado em 2017, conforme o gráfico 16. Ainda, o índice IFIX sofreu substancial apreciação desde o início de 2016, refletindo o cenário de juros menores.

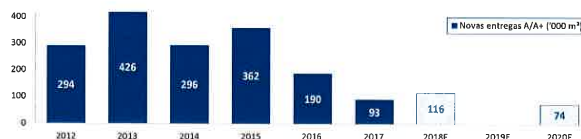
Gráfico 16: Histórico da taxa de juros (Selic) e do IFIX no Brasil



Fonte: Banco Central do Brasil e B3 em 07/05/2018

Por fim, a consultoria imobiliária Cushman & Wakefield ainda prevê um total de entregas futuras de edifícios corporativos de 2018 a 2020 de aproximadamente 190.000m² (~116.000m² em 2018 e ~74.000m² em 2020), volume comparativamente menor que as entregas realizadas no período de 2012 a 2016.

*Ainda, a expectativa de entregas futuras segue **baixa até 2020***



Região	Nome	Ano	Área (m²)	Estágio
Marginal Pinheiros	TEK Nações Unidas	2018	24.000	Fase Final
Jardins	Lorena x Campinas	2018	3.751	Fase Final
Jardins	Torre Augusta	2018	10.000	Fase Final
Jardins	CBLA	2018	26.299	Fase Final
Faria Lima	Corporate Lead Faria Lima	2018	8.800	Fase Final
Chucui Zaidan	Parque da Cidade Corporate - Torre Jequitibá	2018	43.495	Fase Final
Paulista	Safrá Paulista	2020	9.314	Projeto/Fase Inicial
Faria Lima	Edifício Seculum II	2020	13.350	Projeto/Fase Inicial
Faria Lima	Birmann 32	2020	51.500	Projeto/Fase Inicial

Informação consta no Estudo de Viabilidade. Fonte: Patria, Cushman & Wakefield e JLL em 09/05/2018.

3. Opinião do Gestor

Tendo em vista as informações coletadas e os estudos apresentados acima, o Gestor acredita que o mercado de escritórios, especialmente em São Paulo, esteja atualmente em recuperação, com a redução significativa da atividade construtiva e a retomada da demanda. Com os preços de aluguel significativamente depreciados, o Gestor observa um movimento de *"flight to quality"* (vôo para qualidade), no qual inquilinos aproveitam a oportunidade para se mudar de edifícios de menor qualidade para ativos A/A+. Este fenômeno, na opinião do Gestor, explica em grande parte o motivo pelo qual as propriedades de qualidade superior foram menos impactadas do que as de edifícios B/C, com maior nível de absorção líquida.

Assim, no melhor entendimento do Gestor, os prédios de escritórios A/A+ em São Paulo mostraram-se mais resilientes do que propriedades de menor qualidade, geralmente refletindo maior velocidade de absorção de áreas após ajustes de preços e enfrentando menor concorrência em termos de localização. Ainda, o Gestor entende que a atual configuração de mercado, por ser ainda constituída, em sua maior parte, por ativos de menor qualidade, pode oferecer boas oportunidades de investimento associadas aos imóveis A/A+ no futuro próximo, dada a contínua demanda e o baixo volume de novo estoque a ser entregue em novos projetos.

Em suma, a intenção do Gestor deste Fundo é a de adquirir, direta ou indiretamente, imóveis comerciais de alta qualidade, preponderantemente na maior cidade do Brasil, com pouca ou nenhuma vacância e aproveitar a nova fase do ciclo imobiliário.

Por fim, o Gestor acredita que o processo de redução na taxa de juros contribuirá também para a redução dos *cap rates* (taxas de capitalização) praticados no mercado, impactando positivamente o retorno para o cotista do Fundo ao longo do tempo.



Fonte: Pátria

4. Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Visão Geral

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário. Cabe ao administrador, instituição financeira, constituir o fundo e realizar o processo de captação de recursos junto aos investidores através da venda de cotas.

Os recursos captados na venda das cotas poderão ser utilizados para a aquisição de imóveis rurais ou urbanos, construídos ou em construção, destinados a fins comerciais ou residenciais, bem como para a aquisição de títulos e valores mobiliários ligados ao setor imobiliário, tais como cotas de outros FIIs, Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), ações de companhias do setor imobiliário etc.

Todo FII possui um regulamento que, dentre outras disposições, determina a política de investimento do fundo. A política pode ser específica e estabelecer, por exemplo, que o FII invista apenas em imóveis prontos destinados ao aluguel de lajes comerciais, ou ser genérica e permitir ao fundo adquirir imóveis prontos em geral ou em construção, os quais poderão ser alugados ou vendidos.

Com a aquisição dos imóveis, o fundo obterá renda com a locação, venda ou arrendamento desses ativos. Caso aplique em títulos e valores mobiliários, a renda se originará dos rendimentos distribuídos por esses ativos ou ainda pela diferença entre o seu preço de compra e o de venda (ganho de capital). Os rendimentos auferidos pelo FII são distribuídos periodicamente aos seus cotistas e são isentos de imposto de renda para cotistas pessoas físicas⁽¹⁾.

O FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, em que não é permitido ao investidor resgatar as cotas antes de decorrido o prazo de duração do fundo. A maior parte dos FIIs tem prazo de duração indeterminado, ou seja, não é estabelecida uma data para a sua liquidação. Nesse caso, se o investidor decidir sair do investimento, somente poderá fazê-lo através da venda de suas cotas no mercado secundário².

As principais vantagens de um FII em relação ao investimento direto em ativos imobiliários são: (i) o ticket de investimento de tamanho reduzido em comparação a investimentos em imóveis, (ii) benefício fiscal aos cotistas e custo de administração relativamente menor, (iii) liquidez superior versus a posse de um ativo imobiliário e (iv) permite o investimento em imóveis sem a preocupação de relacionamento com inquilino, manutenção do imóvel, locação, cobrança, pagamento de taxas, entre outros.

2 Fonte: BMF&BOVESPA. Disponível em http://www.bmfbovespa.com.br/pi_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm acessado em maio de 2018.



Abaixo se encontram mais detalhadamente explicadas algumas das principais distinções entre o investimento em imóveis diretos e a alocação de recursos em um FII:

	Imóveis	FII
Liquidez	A venda de um imóvel pode ser complexa por envolver muitas variáveis, tornando-o um ativo de mais difícil liquidez.	As cotas são negociadas em mercado de bolsa ou balcão, com liquidez diária.
Fracionamento do Investimento	A aquisição fracionada de um imóvel envolve a mesma documentação da aquisição de um imóvel por completo, com o agravante de se obter informações de cada um dos indivíduos envolvidos na transação.	O investidor em cotas de FII pode vir a adquirir participação fracionada em diversos empreendimentos imobiliários.
Simplicidade	Na negociação convencional de um imóvel existe uma extensa documentação a ser providenciada, burocracia e pagamentos de altas taxas.	Através de uma conta <i>home broker</i> , com a qual o investidor pode acessar o mercado de capitais por meio de uma instituição financeira, lhe é permitido negociar cotas ao mercado de forma direta.
Vantagem Fiscal	Sobre aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta há incidência de imposto sobre a renda.	Não há incidência de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo fundo para pessoas físicas, desde que atendidas exigências legais ⁽¹⁾ .
Custos de entrada e saída	Os custos envolvidos em uma alienação de um imóvel são altos, podendo atingir a faixa de 2% a 6%, do valor do imóvel.	Os custos de aquisição do FII já são considerados no valor da cota.
Gestão	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não possui tempo e/ou especialização para observar o comportamento do setor, não sendo muitas vezes capaz de identificar formas de maximizar seus ganhos.	O FII, em regra, possui recursos para contratar profissionais especializados no setor imobiliário.
Risco	A propriedade de um imóvel expõe o proprietário ao risco de vacância e à inadimplência de alguns poucos inquilinos específicos	O FII, dependendo do portfolio de ativos, pode vir a investir em grandes empreendimentos com diversificação de inquilinos ou com monousuários de baixo risco de crédito.
Imóveis	O investidor fica restrito aos ativos que consegue encontrar e à qualidade de imóvel correspondente ao montante que tem disponível.	O FII pode ter acesso a um volume grande de empreendimentos de primeira linha, o que pode vir a maximizar os seus ganhos.

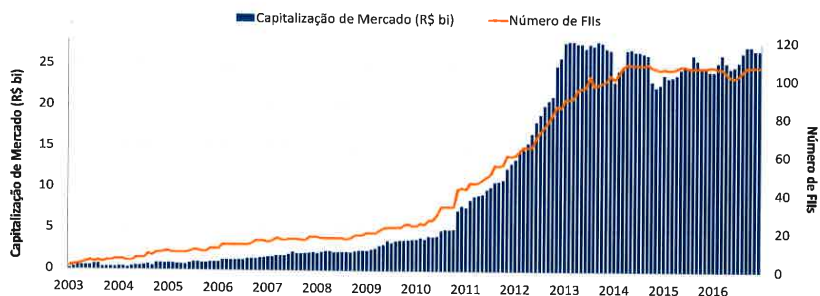
(1) O referido benefício fiscal será concedido somente para pessoas físicas residentes no Brasil, nos casos em que (i) o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, (ii) possua suas cotas admitidas à negociação em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado; e (iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe dê direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

No Brasil existem mais de 200 fundos listados em bolsa. A maioria deles, no entanto, tem liquidez bastante limitada. Com as distribuições mensais e o benefício fiscal, a maioria dos cotistas é composta por indivíduos que utilizam os FIs como investimento alternativo à aquisição de propriedades imobiliárias.

Evolução do Mercado de FI

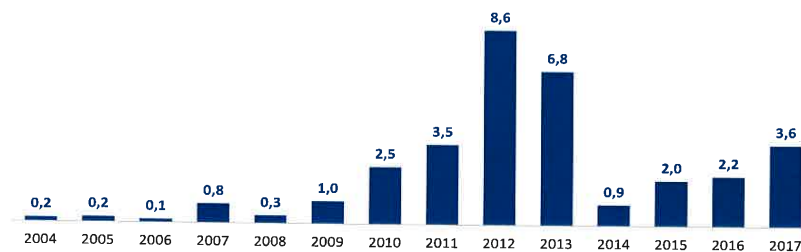
O mercado de Fundos de Investimento Imobiliário no país passou por um processo de institucionalização nos últimos anos, ganhando robustez e volume, com aumento expressivo de seu patrimônio líquido total, conforme demonstrado no gráfico abaixo. Tal comportamento pôde ser percebido principalmente a partir de 2005, quando a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, isentou do imposto de renda os resultados distribuídos por um FI ao investidor pessoa física. Os gráficos abaixo ilustram a evolução de tal mercado, tanto em número de fundos negociados em bolsa quanto em volume financeiro total/ emissões anuais pela CVM.

Evolução do mercado de FIs – Patrimônio Líquido e Número de Fundos



Fonte: Uqbar em dezembro de 2017

Emissões Totais de FIs listados - Volume (R\$ bilhões)



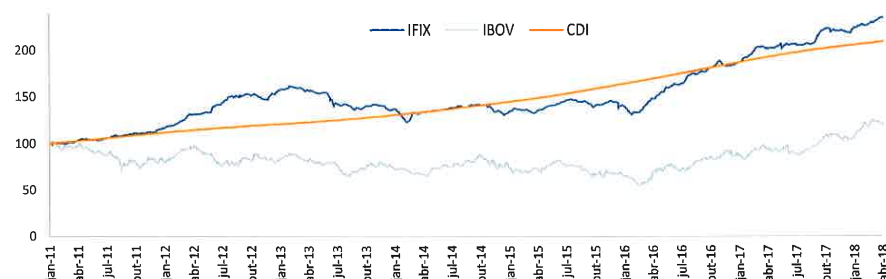
Fonte: Uqbar em dezembro de 2017

[Assinatura]

ÍNDICE IFIX

O IFIX, índice representativo dos fundos imobiliários, é composto por uma carteira de 76 fundos que totalizam um valor de mercado de mais de R\$ 35 bilhões e uma liquidez diária agregada de cerca de R\$ 46,6 milhões, em março de 2018, conforme levantamento da consultoria Economática³. Como pode ser visto no gráfico abaixo, o segmento tem superado tanto o IBOV (Índice BOVESPA) quanto o CDI acumulados desde janeiro de 2011, impulsionado pelo seu forte desempenho desde o final de 2016. A exemplo, o IFIX se valorizou 16,6% nos últimos 12 meses (de 05 de abril de 2017 até 05 de abril de 2018) versus 8,4% do CDI no mesmo período.

Performance do IFIX versus IBOV e CDI



Fonte: Bloomberg em 05/04/2018

Perfil de gestão do mercado de FIs no Brasil

De acordo com levantamento realizado pelo Guia XP FIs⁴ em março de 2018, 61% dos Fundos que compõem o índice IFIX apresentam perfil de gestão de caráter passivo. Ainda, quando considerados apenas os Fundos que contenham, de alguma forma, edifícios corporativos em seus portfólios, tal indicador passa a ser de 78%.

Assim, o Pátria pretende, por meio de sua gestão ativa do Pátria Edifícios Corporativos FII, se tornar um participante relevante do segmento de FIs de edifícios corporativos.

³ Economática, "Fundos Imobiliários registram melhor valor de mercado e volume financeiro em 2018". Disponível em <http://economatrica.com/estudos/data/20180312a.pdf> em março de 2018.

⁴ XP Guia de FIs em 12 de março de 2018

Mercado de FIIs possui **gestão** predominantemente **passiva**

A maioria dos fundos do IFIX atua de forma **passiva** em relação aos ativos da carteira.
A diferença se torna ainda maior no universo dos FIIs de **lajes corporativas** do IFIX.



O Pátria se propõe a ser um participante relevante deste segmento através da **gestão ativa do portfólio**

Informação c/cia no Estado de Viabilidade. Fonte: Guia de FII XP em março de 2018.

Tipos de Fundos de Investimento Imobiliário

FIIs DE RENDA

Os FIIs de Renda têm como principal característica a posse, parcial ou total, de empreendimentos que geram renda ao investidor por meio de um fluxo de aluguéis mensais (a exemplo dos logísticos, corporativos ou de shopping centers, em sua maioria já concluídos).

Desta forma, a política de investimentos de FIIs de Renda visa a aquisição de imóveis. São estabelecidos, preferencialmente, contratos de aluguel de longo prazo – reajustados anualmente pela inflação – de forma a diminuir o risco de vacância no curto prazo e proteger o cotista da variação de preços. Assim, pode-se afirmar que FIIs de Renda apresentam, em sua maioria, um perfil mais conservador.

Tal classe de FII pode também realizar novas emissões de cotas a fim de ampliar e diversificar seu portfólio. Ao longo de sua vida útil, o fundo pode também tirar proveito da reciclagem de ativos, vendendo aqueles que já apresentem consideráveis ganhos de valorização e, em contrapartida, adquirindo novos empreendimentos quando oportunidades são encontradas no mercado.

FIIs DE DESENVOLVIMENTO PARA RENDA OU VENDA

Já no caso dos FIIs de Desenvolvimento, o objetivo é a participação na incorporação de empreendimentos imobiliários ou aquisição de SPEs com a mesma intenção, podendo haver envolvimento por parte do gestor em todos os processos de desenvolvimento do projeto até sua venda ou locação. Desta forma, esses fundos apresentam um maior risco.

Inicialmente, este tipo de veículo pode receber do incorporador uma renda garantida durante o processo de

desenvolvimento do projeto, de forma a atrair investidores em fases em que o projeto ainda não tem capacidade de geração de receita.

Uma vez terminado o desenvolvimento do projeto, o FII de Desenvolvimento pode vender seus ativos construídos e ser finalizado. Alternativamente, o fundo pode também continuar com a posse do empreendimento e se tornar um FII de Renda, recebendo normalmente os fluxos de receita de aluguel ou, até mesmo, securitizar o fluxo de recebíveis de aluguel, de forma a antecipar recursos.

FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Os FIIs de Títulos com Lastro Imobiliário podem investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Letras Hipotecárias (LHs), Cotas de FIIs ou outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. São fundos que dependem de uma gestão ativa, realizada por um profissional especializado que trabalha na construção do portfólio do veículo, que tende a ser bastante diversificado. Também são realizados esforços de ajustes na composição dos investimentos, que acabam por acontecer com certa frequência.

Uma vantagem desse tipo de investimento é a de viabilizar o acesso do pequeno investidor aos CRIs, que geralmente apresentam altos montantes mínimos de investimento quando adquiridos fora de veículos de FIIs.

5. Premissas do Estudo de Viabilidade

5.1. Cronograma de Aquisições

Levando em conta as tratativas em andamento para aquisições de ativos-alvo potenciais, assumimos a alocação de aproximadamente 90% dos recursos captados nos primeiros 6 meses do fundo após a emissão.

5.2. Despesas de Aquisição

Adicionalmente ao valor de compra dos ativos imobiliários, foram inseridos no modelo despesas de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imobiliários), diligência e custos cartorários. Estas despesas representam, neste estudo de viabilidade, 4,0% do valor do imóvel.

5.3. Ocupação

Assumimos que os ativos-alvo potenciais apresentam uma ocupação média inicial de 85%. Levando em conta a atual conjuntura do mercado imobiliário e a qualidade dos ativos a serem adquiridos, adotamos um aumento da ocupação para o patamar estabilizado em 98% dentro do prazo de 12 meses.

5.4. Receitas de Locação

As receitas de locação foram orçadas com base nas últimas transações públicas realizadas no mercado. As aquisições se darão em um patamar de cap rate de 8,0% a.a. sobre os aluguéis, assumindo o imóvel em um estado de 100% de ocupação.

Foi estabelecido que, em função da atual fase do ciclo imobiliário dos escritórios em São Paulo, os aluguéis dos ativos-alvo do fundo obterão um ganho real médio de 35% ao longo dos próximos 8 anos. Dessa forma, o cap rate inicial de 8,0% a.a. é elevado para 10,8% a.a., no final dos 8 anos, assumindo o imóvel em um estado de 100% de ocupação.

5.5. Premissas Macroeconômicas

Para a estimativa da receita financeira do caixa do fundo foi considerada uma taxa SELIC média de 6,50% a.a. em 2018, 7,5% a.a. em 2019 e 8,0% a.a. a partir de 2020, conforme projeções do Sistema Expectativas de Mercado do Banco Central, base 27/03/18. A receita financeira é deduzida da alíquota máxima de imposto de renda de 22,50%.

Para a estimativa da inflação (IPCA) foi considerada uma taxa média de 3,6% a.a. em 2018, 4,1% a.a. em 2019 e 4,0% a.a. a partir de 2020, conforme projeções do Sistema Expectativas de Mercado do Banco Central, base 27/03/18.

5.6. Fundo de Reposição do Ativo

Foi considerado um Fundo de Reposição do Ativo ("FRA") de 1% sobre as receitas de locação dos ativos, para realizar os investimentos necessários que manterão os ativos do Fundo competitivos.

5.7. Despesas de Vacância

Será devido pelo Fundo o pagamento de condomínio e IPTU das unidades vagas dos ativos adquiridos, de acordo com os valores atualmente praticados no mercado. Ademais, foram consideradas comissões de locação à medida que ocorrer a absorção destas unidades vagas.

5.8. Despesas do Fundo – Distribuição

Os custos de emissão de cotas representam até 4,80% do montante emitido, compreendendo taxas B3, comissão de estruturação, colocação e distribuição, assessoria legal, taxa CVM e outras despesas gerais.

5.9. Despesas do Fundo – Administração

O administrador possui remuneração mensal máxima equivalente a 1/12 (um doze avos) de 1,175% a.a. sobre o Valor de Mercado das Cotas de Emissão do Fundo. Nesta taxa estão inclusas, além da remuneração do administrador, a remuneração do gestor, escriturador e custodiante.

No estudo de viabilidade em questão, foi considerado como Valor de Mercado das Cotas de Emissão do Fundo o valor total alvo a ser emitido pelo Fundo, de R\$ 370.000.000,00.

5.10. Despesas do Fundo – Despesas Recorrentes

Estimamos em R\$ 27.000 por mês as despesas recorrentes associadas a taxas de fiscalização da CVM, custo CETIP, manutenção do website, auditoria, custos de publicações, entre outros.

5.11. Receita de Venda dos Ativos

Para avaliar o rendimento dos ativos no prazo de 8 anos, tivemos que atribuir uma taxa para a venda dos ativos no 8º ano. Considerando as transações no mercado de ativos imobiliários similares aos da política de investimento do fundo, assumimos um cap rate de saída de 7,5% a.a. sobre receita da parcela ocupada – 98% da ABL. Os 2% restantes da ABL são avaliados por um cap rate de saída de 9,5% a.a. sobre o potencial de geração de receita, assumindo o valor médio já praticado no próprio imóvel.

Ao considerar a venda do ativo, foi descontada uma taxa de 2,0% do valor da transação à título de comissão de venda.



6. Conclusão

Diante das premissas anteriormente expostas, espera-se uma taxa interna de retorno de 13,8% a.a. nominal e 9,3% a.a. real, líquidas de despesas referentes à administração. O *dividend yield* anual nominal, calculado a partir das distribuições aos cotistas no ano dividida pelo valor de emissão da cota, será de:

Ano 1	4,4%
Ano 2	6,3%
Ano 3	7,3%
Ano 4	8,3%
Ano 5	9,3%
Ano 6	10,0%
Ano 7	10,4%
Ano 8	10,8%

A conclusão ora apresentada não representa qualquer garantia, presente ou futura, da rentabilidade das cotas do fundo, não existindo qualquer garantia por parte do Gestor quanto à obtenção da rentabilidade esperada.z

São Paulo, 14 de maio de 2018


 PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.

Anexo – Fluxo de Caixa Nominal

Ano	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
(em R\$)									
(+) Captação de Recursos	370.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Custos da Oferta	(17.760.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Aquisições	-	(331.800.000)	-	-	-	-	-	-	-
(-) JTBs, Diligência e Outros	-	(13.272.000)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Fluxo de Captação e Aquisições	352.240.000	(345.072.000)	-	-	-	-	-	-	-
(+) Receita de Locação	-	16.273.402	28.734.955	32.334.608	36.484.339	40.442.983	43.299.464	45.168.012	46.974.732
(+) Receita Financeira	-	6.050.623	415.938	428.908	428.908	428.908	428.908	428.908	428.908
(-) Despesas Operacionais	-	(330.481)	(343.801)	(357.588)	(371.892)	(386.768)	(402.238)	(418.328)	(435.061)
(-) Reposição do Ativo	-	(162.734)	(287.350)	(323.346)	(364.843)	(404.430)	(432.995)	(451.680)	(469.747)
(-) Comissão de Locação	-	(382.792)	(410.763)	(242.510)	(273.633)	(303.322)	(324.746)	(338.760)	(352.310)
(-) Despesas de Vacância	-	(642.902)	(272.429)	(188.330)	(195.863)	(203.698)	(211.846)	(220.319)	(229.132)
(-) Taxa de Administração	-	(4.434.458)	(4.613.195)	(4.798.196)	(4.990.124)	(5.188.729)	(5.397.318)	(5.613.211)	(5.837.739)
(-) Resultado Operacional Líquido	-	16.370.659	23.223.356	26.853.546	30.716.892	34.383.944	36.959.229	38.554.621	40.079.650
Caixa Fundo Inicial	-	352.240.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000
Caixa Fundo Final	352.240.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000	7.168.000
(-) Aporte de Capital	(370.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Distribuições	-	16.370.659	23.223.356	26.853.546	30.716.892	34.383.944	36.959.229	38.554.621	40.079.650
(+) Valor de Venda dos Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	647.923.614
(-) Comissão de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.958.472)
(+) Saldo do Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	7.168.000
Fluxo do Fundo - visão cotista	(370.000.000)	16.370.659	23.223.356	26.853.546	30.716.892	34.383.944	36.959.229	38.554.621	682.212.791
TIR Líquida Cotista (% a.a.)	13,8%								

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Anexo 39-V Instrução CVM nº 472/08

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO 39-V

Informe Anual

Nome do Fundo PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	CNPJ do Fundo 30.048.651/0001-12	Data de Funcionamento
Público Alvo (Investidores em geral, Investidor Qualificado ou Profissional) Investidores em geral	Código ISIN BRPATCCTF002	Quantidade de cotas emitidas 3.700.000
Fundo Exclusivo (Sim ou Não) Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar (Sim ou Não) Não	
Classificação autorregulação (se houver) FII Renda/Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas		
Prazo de Duração Indeterminado	Encerramento do exercício social 31 de dezembro	
Mercado de negociação das cotas (Bolsa/MB/MB não organizado) Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão	
Nome do Administrador MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador 05.389.174/0001-01	
Endereço Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, Rio de Janeiro - RJ	Telefones (21) 3035 4300	
Site https://www.modaldtvm.com.br	E-mail fundospeciais@modal.com.br / juridico@modal.com.br	
Competência	mm/aaaa	

1.	Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone
1.1	Gestor: PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.	12.461.756/0001-17 / Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, São Paulo – SP / (11) 3039 9000
1.2	Custodiante: BANCO MODAL S.A.	30.723.886/0001-62 / Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, Rio de Janeiro – RJ / (21) 3035 4300
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001.20 / Rua do Russel, 804 - 7º andar - Edifício Manchete - Rio de Janeiro, RJ / (21) 3232 6112
1.4	Formador de Mercado: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	02.332.886/0011-78 / Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, São Paup – SP / (11) 3039 9000
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	02.332.886/0011-78 / Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600/3.624, 10º andar, conjuntos 101 e 102, São Paup – SP / (11) 3039 9000
1.6	Consultor Especializado: PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.	12.461.756/0001-17 / Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, São Paulo – SP / (11) 3039 9000
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.	12.461.756/0001-17 / Avenida Cidade Jardim, nº 803, 8º andar, sala A, São Paulo – SP / (11) 3039 9000
1.8	Outros prestadores de serviços¹:	
	<i>Prestador de serviços 1:</i>	
	<i>Prestador de serviços 2:</i>	
	<i>Prestador de serviços N:</i>	
2.	Investimentos do FII	
2.1	Descrição dos negócios realizados no período	
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos
		Montantes Investidos
		Origem dos recursos
	Ativo 1	
	Ativo 2	
	Ativo N	

3. **Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:** 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”)

4	Análise do administrador sobre:		
4.1	<i>Resultado do fundo no exercício findo</i>		
4.2	<i>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</i>		
4.3	<i>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</i>		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

	Ativo 1								
	Ativo 2								
	Ativo N								
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação								
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes								
	Processo 1, 2, 3,..., N.								
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração					
				Valor da causa (R\$)					
	Partes no processo:								
	Principais fatos		Chance de perda (provável, possível ou remota)						
	Análise do impacto em caso de perda do processo:								
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes								
	Processo 1, 2, 3,..., N.								
	Nº do Processo	Valores envolvidos							
	Causa da contingência:								
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:								
10.	Assembleia Geral								
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Sede do Administrador e Portal Eletrônico do Administrador e Coordenador líder.								
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. por correspondência e/ou correio eletrônico								
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano								
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. 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.								
11.	Remuneração do Administrador								
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:								
	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%							
	valor mínimo mensal de R\$ 125.000,00								
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:					
12.	Governança								
12.1	Representante(s) de cotistas								
	Nome:								
	Idade:								
	Profissão:								

	CPF/CNPJ:
	E-mail:
	Formação acadêmica:
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	Quantidade de cotas detidas do FII:					
	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:				
	Data da eleição em Assembleia Geral:					
	Término do Mandato:					
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Empresa 1					
	Empresa 2					
	Empresa N					
	Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato		
	Fundo 1					
	Fundo 2					
	Fundo N					
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome: Bruno José Albuquerque de Castro					
	Idade: 36					
	Profissão: Executivo Bancário					
	CPF: 085.188.247-10					
	E-mail: fundos especiais@modaljpc.com.br					
	Formação acadêmica: Engenharia					
	Quantidade de cotas detidas do FII: 0					
	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0	Quantidade de cotas do FII vendidas no período: 0				
	Data de início na função:					
	Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Empresa 1					
	Empresa 2					
	Empresa N					
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Ativo 1					
	Ativo 2					
	Ativo N					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. https://www.modaldtvm.com.br/					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.modaldtvm.com.br/					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Não aplicável					

Nota:

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII.

• *Anexo 39-V incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*