



**EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGPO11)**

**CNPJ/MF nº 11.260.134/0001-68**

**(“Fundo”)**

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, na qualidade de atual administrador fiduciário (“Administrador”) do Fundo, vem, por meio do edital de convocação (“Edital de Convocação”), nos termos do parágrafo terceiro do artigo 21 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), consultar V.Sas. (“Cotistas”) para que manifestem eletronicamente seu voto na Consulta Formal para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), a fim de deliberar sobre:

- I. A aprovação da venda conjunta, pelo Fundo, dos imóveis denominados (a) Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, e (b) Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, únicos ativos do Fundo (“Imóveis”), pelo valor nominal de R\$ 486.712.996,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões, setecentos e doze mil, novecentos e noventa e seis reais) e R\$ 131.575.234,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais), respectivamente, totalizando o montante de R\$ 618.288.230,00 (seiscentos e dezoito milhões, duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta reais), equivalente a R\$ 48.546,50/m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos), nos termos previstos na proposta de aquisição formalizada pela RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87 (“Proponente”) cujo conteúdo encontra-se anexo a esse documento (Anexo I);
- II. A autorização para partes relacionadas à Proponente, qual seja, RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., votarem no item I da ordem do dia indicado acima, nos termos do inciso ii do parágrafo primeiro do artigo 78 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

Caso as matérias da Ordem do Dia sejam aprovadas, fica o Administrador autorizado a praticar todos e quaisquer atos necessários a sua efetivação.

### **Informações Gerais**

Nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento, o Administrador aproveita para comunicar que as matérias objeto de deliberação serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que



enviarem resposta à presente consulta, excluídas as participações de pessoas conflitadas ou que não disponham de direito de voto (“Votos Computáveis”).

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

Os Cotistas poderão votar na Consulta Formal das seguintes formas:

- Via Área do Investidor da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”): os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal [Área do Investidor](#), na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”. Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos a partir do dia 19 de junho de 2024;
- Voto por Central de Inteligência Corporativa, sistema da B3 (“CICORP”): os cotistas poderão manifestar seu voto por meio da CICORP, por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a Consulta Formal aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3;
- Voto por “Envelope Digital”: os Cotistas poderão declarar seu voto por meio de plataforma de voto eletrônico específica (“Cuore”). A partir de 19 de junho de 2024 será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o *link* de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar as matérias da Ordem do Dia. No Anexo II ao presente Edital de Convocação constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma;
- Voto por “Manifestação de Voto”: Os Cotistas poderão, também, enviar sua manifestação por meio **exclusivamente eletrônico**, nos termos do modelo constante no Anexo III ao presente Edital de Convocação, ao endereço [assembleia@genial.com.vc](mailto:assembleia@genial.com.vc), devendo ser anexada cópia do documento de identificação<sup>1</sup>, com validade em todo o território nacional, constando no assunto do e-mail **“AGE – PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”**.

O Administrador informa, ainda, que, caso os cotistas desejem ser representados por procurador no âmbito da Consulta Formal, poderão solicitar, via e-mail ([RI.RE@patria.com](mailto:RI.RE@patria.com)), o modelo de procuração para representação e voto na assembleia. Após preenchida e devidamente assinada, a procuração deverá ser encaminhada, junto com a comprovação dos poderes do(s) signatário(s), para o seguinte e-mail: [RI.RE@patria.com](mailto:RI.RE@patria.com).

Os votos recebidos em quaisquer das formas acima serão considerados para fins de apuração se recebidos até às 23h59 do dia 15 de julho de 2024. No caso de o Cotista submeter seu voto por mais de um meio ou mais de uma vez, apenas o voto submetido por último (desde que observada a data limite indicada acima) será considerado.

A divulgação do resultado desta Consulta Formal será realizada até às 23h59, horário de Brasília, do dia 16 de julho de 2024. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

---

<sup>1</sup> Considera-se “Documentação de Identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador ou representante legal, estes devem estar legalmente constituídos e a procuração deve trazer poderes específicos para a prática do voto.



Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo a Proposta do Administrador, encontram-se disponíveis para consulta em <https://realestate.patria.com/>, mantido pelo PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., gestor do fundo, e no site do Administrador, em [www.bancogenial.com](http://www.bancogenial.com). Além disso, os referidos documentos estão à disposição dos Cotistas no site da CVM e do Fundos.NET. Além disso, consta como Anexo IV a esse Edital de Convocação material de apoio preparado pelo PATRIA INVESTIMENTOS LTDA., gestor do Fundo, a fim de munir os Cotistas com informações relevantes para a tomada de decisão com relação as matérias da ordem do dia.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: **Rio de Janeiro: (21) 3923-3000 / (21) 3500-3000; São Paulo: (11) 3206-8000 / (11) 2920-8000.**

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2024.

Atenciosamente,

**BANCO GENIAL S.A.**



**ANEXO I**

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE  
COTISTAS DO PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

**CNPJ/MF nº 11.260.134/0001-684**

**(PROPOSTA DE AQUISIÇÃO)**

**CONFIDENCIAL**

À

**PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68, fundo de investimento imobiliário administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, e gerido pelo **PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17.

Ref. Proposta de Aquisição

Prezados,

**A RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("**RBR**") vem por meio deste documento ("**Proposta**"), em substituição e para atualizar a proposta apresentada em 14 de maio de 2024, apresentar termos e condições de potencial Transação (abaixo definido), conforme termos indicados abaixo.

<b>TERMOS DA TRANSAÇÃO</b>	
<b>1. OBJETO DA TRANSAÇÃO</b>	A " <b>Transação</b> " consiste na aquisição, pelo FII RBR e mediante o cumprimento das Condições Precedentes (abaixo definido), de 100% do Edifício Metropolitan (" <b>Metropolitan</b> "), pelo valor de <b>R\$486.712.996,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões, setecentos e doze mil e novecentos e noventa e seis reais)</b> , e 100% do Edifício Platinum (" <b>Platinum</b> " e, em conjunto com o Metropolitan, " <b>Imóveis</b> "), pelo valor de <b>R\$131.575.234,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e duzentos e trinta e quatro reais)</b> , ambos de propriedade do PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 (" <b>Vendedor</b> ").
<b>2. IDENTIDADE DO ADQUIRENTE</b>	Fundo de Investimento Imobiliário (i) atualmente gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda. e/ou (ii) a ser estruturado e gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda. (indistintamente " <b>FII RBR</b> ").
<b>3. PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO</b>	O valor total da Transação será de até <b>R\$618.288.230,00</b> , observado, para tanto, as formas de pagamento para a aquisição dos Imóveis descritas a seguir:  Para aquisição do Metropolitan, uma vez superadas as Condições Precedentes, e em especial a Captação no Valor do Metropolitan (abaixo definido): <ul style="list-style-type: none"><li>• Valor total, fixo e irrevogável: <b>R\$486.712.996,00</b>, sendo:<ul style="list-style-type: none"><li>○ 1ª parcela: R\$267.692.147,80 (a ser paga contra a celebração da Escritura (abaixo definido)); e</li><li>○ 2ª parcela: R\$219.020.848,20 (a ser paga após 18 meses da celebração da Escritura).</li></ul></li></ul>

	<p>Para aquisição do Platinum, uma vez superadas as Condições Precedentes, e em especial a Captação no Valor do Platinum (abaixo definido):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor total, fixo e irrevogável: <b>R\$131.575.234,00</b>, sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1ª parcela: R: R\$72.366.378,70 (a ser paga contra a celebração da Escritura); e</li> <li>○ 2ª parcela: R\$59.208.855,30 (a ser paga após 18 meses da celebração da Escritura).</li> </ul> </li> </ul>
<b>4. RENDA MÍNIMA GARANTIDA</b>	<p>Durante o período de 18 meses a partir da celebração da Escritura envolvendo à aquisição do Platinum ou até a completa locação das Áreas Vagas (conforme definido abaixo) no patamar mínimo de R\$290/m<sup>2</sup>, o que ocorrer primeiro, o Vendedor garantirá ao FII RBR uma renda mínima mensal garantida ("<u>RMG</u>"), de R\$290/m<sup>2</sup> calculada sobre as áreas atualmente vagas do Platinum (quais sejam os andares 10º e 11º, cada um com 218,00m<sup>2</sup>) ("<u>Áreas Vagas</u>"), além de arcar com os encargos condominiais e com o IPTU das respectivas áreas.</p> <p>Caso qualquer uma das Áreas Vagas seja alugada abaixo do preço de R\$290/m<sup>2</sup>, descontados eventuais descontos e carências, o Vendedor arcará com a diferença do valor de aluguel efetivo <i>versus</i> o patamar mínimo de locação estipulado para fins de RMG até o fim do período de 18 meses contados da celebração da Escritura de aquisição do Platinum.</p> <p>A apuração do RMG será efetuada de forma mensal, pro rata die, com pagamento pelo Vendedor até o 5º dia útil do mês subsequente ao da apuração.</p>
<b>5. CORRETAGEM IMOBILIÁRIA</b>	Não será devido qualquer valor de comissão pelo Vendedor.
<b>6. FUNDING</b>	<p>O <i>funding</i> do FII RBR, para fins de viabilizar a Transação será oriundo de Oferta Pública de Cotas, sob coordenação de instituição financeira, a ser liquidada até 31 de outubro de 2024 ("<u>Oferta FII RBR</u>"). Ainda, dentro do mesmo prazo, poderá o FII RBR, a exclusivo da RBR, decidir por estruturar uma operação de financiamento com a finalidade de completar eventual saldo remanescente para viabilizar a aquisição dos Imóveis.</p> <p>Por fim, a RBR declara que no âmbito do <i>funding</i> do FII RBR os Imóveis terão preferência a serem adquiridos em face de outros potenciais imóveis.</p>
<b>7. CONDIÇÕES PRECEDENTES</b>	<p>Consoante com o disposto no artigo 125 do Código Civil, e durante o período de vigência deste instrumento, a conclusão da Transação está condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independente de outras que vierem a ser acordadas entre as Partes ("<u>Condições Precedentes</u>"): </p> <p>(i) definição, a critério das partes, da estrutura da Transação, que também deverá ser aprovada pelos administradores do FII RBR;</p>

(ii) negociação e elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura") dos Imóveis, a qual regerá a constituição da Garantia (abaixo definido) ("Documentos da Transação"), os quais deverão incluir as declarações usuais, típicas em uma operação dessa natureza e porte, e que levarão em consideração as premissas estabelecidas neste instrumento;

(iii) conclusão satisfatória, a exclusivo critério da RBR e do administrador do FII RBR, das auditorias jurídicas, compliance, financeira, operacional, comercial, ambiental, urbanística, técnica e regulatória, conforme aplicável, do Vendedor e dos imóveis ("Auditoria"), que avaliará inexistência de ônus, encargos e/ou restrições de qualquer natureza que impeçam a realização da Transação e/ou o atingimento dos objetivos da RBR atrelados à Transação;

(iv) obtenção da autorização para a consumação da Transação pelo CADE e por quaisquer autoridades regulatórias aplicáveis, caso aplicável;

(iv) obtenção da autorização para a consumação da Transação pelos investidores do Vendedor, nos termos de seu regulamento e da legislação aplicável;

(v) obtenção e apresentação pelo Vendedor das renúncias dos locatários Imóveis acerca do direito de preferência; e

(vi) captação de recursos pelo FII RBR, observado, para tanto, o quanto segue:

(a) Caso as demais Condições Precedentes listadas acima sejam satisfeitas, mas o montante captado no âmbito da Oferta FII RBR não seja suficiente para a aquisição dos dois Imóveis, e sem prejuízo do item "b", logo abaixo, a proposta seguirá a seguinte ordem de prioridade:

- Captação do montante total necessário para viabilizar a Transação: aquisição dos dois prédios ("Captação Total");
- Captação de montante suficiente em montante igual ou superior ao Metropolitan: aquisição somente do Metropolitan ("Captação no Valor do Metropolitan");
- Captação de montante suficiente para a aquisição do Platinum e inferior ao suficiente para aquisição do Metropolitan: aquisição somente do Platinum ("Captação no Valor do Platinum").

(b) Sem prejuízo do item acima, a RBR, a seu exclusivo critério, poderá realizar operação financeira para viabilização dos recursos remanescentes para aquisição de um ou dos dois Imóveis e renunciar unilateralmente a condição de captação mínima de recursos para fins da Transação.

	<p>O Vendedor se compromete a fornecer a totalidade dos documentos solicitados pela RBR no prazo de até 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, sendo que o prazo de vigência deste instrumento poderá ser prorrogado pelo período de atraso injustificado na entrega dos documentos relacionados à Auditoria.</p> <p>O Vendedor se compromete a colaborar com a RBR na realização de todas as auditorias, seja (i) fornecendo documentos e informações que detenha; (ii) outorgando poderes suficientes e necessários para que RBR obtenha informações perante órgãos públicos e (iii) autorizando o acesso da RBR e seus prestadores de serviços ao Imóvel.</p>
<b>8. GARANTIA</b>	<p>Em contrapartida à celebração da Escritura e a obrigação pelo FII RBR em pagar a 2ª parcela da compra dos Imóveis, o FII RBR constituirá em favor do Vendedor a alienação fiduciária dos Imóveis, conforme aplicável, até o integral pagamento do valor de aquisição ("<u>Garantia</u>").</p>
<b>9. IMPLEMENTAÇÃO DA TRANSAÇÃO</b>	<p>Com superação das Condições Precedentes, e mediante notificação pela RBR, as Partes celebrarão os Documentos da Transação no prazo de até 10 (dez) dias contados de tal notificação, ou em data posterior acordada de comum acordo pelas Partes. Este instrumento permanecerá vigente após a notificação da RBR até a data de celebração dos Documentos da Transação, sem prejuízo dos termos abaixo.</p> <p>Caso as Condições Precedentes não sejam superadas no prazo de vigência (consideradas eventuais prorrogações) e não havendo interesse das Partes na prorrogação de referido prazo, este instrumento será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma parte à outra a título de multa ou indenização.</p>
<b>10. ASSEMBLEIA DE COTISTAS DO VENDEDOR</b>	<p>O Vendedor deverá convocar, até 15 de junho de 2024, observado os termos do regulamento do Vendedor, uma assembleia de cotistas para deliberarem acerca da aprovação da Transação, além de deliberar sobre a autorização para partes relacionadas da RBR votarem no âmbito da referida assembleia de cotistas, nos termos do inciso II, do § 1º, do artigo 78, da Resolução CVM nº 175 ("<u>Assembleia do Vendedor</u>"), observando-se, para tanto, os termos do Item 11 abaixo.</p>
<b>11. CARÁTER VINCULANTE</b>	<p>Exceto pela cláusula de despesas que é vinculante para as Partes desde a celebração desta Proposta, o presente instrumento reflete a intenção da RBR de realizar a Transação nos termos propostos, sujeito ao cumprimento das Condições Precedentes, logo, os efeitos da presente Proposta não possui caráter vinculante aplicável à RBR. Uma vez aprovada a Transação pelos cotistas do Vendedor no âmbito da Assembleia do Vendedor a presente Proposta terá caráter obrigatório e vinculante para as Partes, sem prejuízo (i) da necessidade de superação das Condições Precedentes a critério da RBR, e (ii) do envio desta proposta assinada pelo Vendedor, nos termos do Anexo I ao presente</p>



	<p>instrumento.</p> <p>As Partes se comprometem a negociar de boa fé os Documentos da Transação e envidar esforços e recursos para superação das Condições Precedentes até o prazo estipulado na presente Proposta.</p> <p>Caso qualquer uma das Partes desista imotivadamente da Transação, a parte desistente deverá pagar a outra parte uma multa compensatória correspondente a 2% do valor da Transação.</p>
<b>12. DESPESAS</b>	<p>Cada Parte deverá arcar com seus próprios custos e despesas para a negociação e realização das obrigações que lhes cabem nesta Proposta, salvo em caso (i) de violação do Período de Exclusividade, hipótese em que o Vendedor deverá reembolsar a RBR em relação a todas as despesas incorridas, além da multa abaixo prevista; e (ii) caso alguma das Partes desista imotivadamente da transação, hipótese em que a parte desistente deverá reembolsar a outra parte das despesas incorridas.</p>
<b>13. NOTIFICAÇÕES</b>	<p>Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a este instrumento devem ser feitas por escrito por escrito para os seguintes endereços eletrônicos: ra@rbrasset.com.br / com cópia para <a href="mailto:legal@rbrasset.com.br">legal@rbrasset.com.br</a> e <a href="mailto:properties@rbrasset.com.br">properties@rbrasset.com.br</a></p>
<b>14. PRAZO DE VIGÊNCIA</b>	<p>A presente Proposta vigorará até 31 de outubro de 2024.</p>
<b>15. EXCLUSIVIDADE</b>	<p>O Vendedor concede à RBR exclusividade com relação à Transação até 31 de outubro de 2024 ("<u>Período de Exclusividade</u>"). Dessa forma, o Vendedor compromete-se a, durante o Período de Exclusividade, a não iniciar tratativas ou entendimentos ou de qualquer forma discutir, negociar ou celebrar qualquer acordo ou compromisso que vise ou trate, direta ou indiretamente, os Imóveis, ou de negócio que envolva, direta ou indiretamente, total ou parcialmente, a disposição dos Imóveis ou que, de qualquer outra forma, possa ser prejudicial à Transação, sem a anuência da Compradora, sob pena de pagamento de uma multa de 2% do valor da Transação.</p>
<b>16. LEI APLICÁVEL</b>	<p>A constituição, a validade e interpretação desta Proposta, bem como dos demais documentos que venham a ser celebrados serão regidos de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.</p>
<b>17. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS</b>	<p>Como condição da transação, uma vez assinada a Escritura, as Partes reconhecem que o Vendedor ficará, durante o prazo de 18 meses após a celebração da Escritura, obrigado a indenizar, isentar ou manter a outra Parte e seus cotistas, administradores, gestores e respectivos executivos e afiliadas, a salvo de quaisquer perdas, danos, passivos, ativos parcial ou totalmente inexistentes, reclamações, condenações, sentenças, custos e despesas</p>

	<p>relacionadas, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios por eles eventualmente incorridos, sob qualquer hipótese e circunstância ainda que decorrentes de atos ou fatos de conhecimento ou não das Partes, em relação aos Imóveis, às Partes, suas atividades e operações, desde que o fato gerador seja anterior à celebração da Escritura (“Perda”). Na hipótese de efetivação e/ou identificação de uma ou mais Perdas, as Partes regularão na Escritura eventual desconto aplicado à 2ª parcela, com a finalidade exclusiva de arcar com as contingências identificadas no âmbito da referida Perda, de forma que qualquer responsabilidade futura do Vendedor seja afastada e, dessa forma, o gestor do Vendedor possa seguir com a sua liquidação após o pagamento devido pela RBR à título de 2ª parcela.</p> <p>Qualquer conflito relativo a esta Proposta ou resultante da relação dele advinda será dirimida no Foro da Comarca da Cidade de São Paulo – SP.</p>
<p><b>18. DIVULGAÇÃO DA IDENTIFICAÇÃO DO COMPRADOR</b></p>	<p>Ratificamos que a partir da data da primeira proposta enviada pela RBR, em 14 de maio de 2024, o Vendedor está autorizado a divulgar(i) que a RBR é a responsável pela proposta de aquisição dos Imóveis, sendo que tal aquisição irá ocorrer por meio de uma oferta de cotas de um fundo de investimento imobiliário a ser constituído e gerido por ela; e (ii) sobre as condições comerciais envolvendo à Transação (tal como, a forma e o racional da ordem de prioridade descrito no item “3. PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO”). Ainda, autorizamos que a proposta presente proposta seja divulgada na sua integralidade, caso seja opção do Vendedor de incluí-la como material suporte para a assembleia em referência.</p>
<p><b>19. ASSINATURA DIGITAL</b></p>	<p>As partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Proposta, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos da Lei Federal nº 14.063/2020.</p>

Atenciosamente,

São Paulo, 13 de junho de 2024.

DocuSigned by:  
Ricardo Almendra

DocuSigned by:  
Ricardo Malhmann de Almeida

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

## Anexo I

TERMOS DA TRANSAÇÃO	
<b>1. OBJETO DA TRANSAÇÃO</b>	A “ <u>Transação</u> ” consiste na aquisição, pelo FII RBR e mediante o cumprimento das Condições Precedentes (abaixo definido), de 100% do Edifício Metropolitan (“ <u>Metropolitan</u> ”), pelo valor de <b>R\$486.712.996,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões, setecentos e doze mil e novecentos e noventa e seis reais)</b> , e 100% do Edifício Platinum (“ <u>Platinum</u> ” e, em conjunto com o Metropolitan, “ <u>Imóveis</u> ”), pelo valor de <b>R\$131.575.234,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e duzentos e trinta e quatro reais)</b> , ambos de propriedade do PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 (“ <u>Vendedor</u> ”).
<b>2. IDENTIDADE DO ADQUIRENTE</b>	Fundo de Investimento Imobiliário (i) atualmente gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda. e/ou (ii) a ser estruturado e gerido pela RBR Gestão de Recursos Ltda. (indistintamente “ <u>FII RBR</u> ”).
<b>3. PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO</b>	<p>O valor total da Transação será de até <b>R\$618.288.230,00</b>, observado, para tanto, as formas de pagamento para a aquisição dos Imóveis descritas a seguir:</p> <p>Para aquisição do Metropolitan, uma vez superadas as Condições Precedentes, e em especial a Captação no Valor do Metropolitan (abaixo definido):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor total, fixo e irrevogável: <b>R\$486.712.996,00</b>, sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1ª parcela: R\$267.692.147,80 (a ser paga contra a celebração da Escritura (abaixo definido)); e</li> <li>○ 2ª parcela: R\$219.020.848,20 (a ser paga após 18 meses da celebração da Escritura).</li> </ul> </li> </ul> <p>Para aquisição do Platinum, uma vez superadas as Condições Precedentes, e em especial a Captação no Valor do Platinum (abaixo definido):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor total, fixo e irrevogável: <b>R\$131.575.234,00</b>, sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1ª parcela: R\$72.366.378,70 (a ser paga contra a celebração da Escritura); e</li> <li>○ 2ª parcela: R\$59.208.855,30 (a ser paga após 18 meses da celebração da Escritura).</li> </ul> </li> </ul>
<b>4. RENDA MÍNIMA GARANTIDA</b>	Durante o período de 18 meses a partir da celebração da Escritura envolvendo à aquisição do Platinum ou até a completa locação das Áreas Vagas (conforme definido abaixo) no patamar mínimo de R\$290/m <sup>2</sup> , o que ocorrer primeiro, o Vendedor garantirá ao FII RBR uma renda mínima mensal garantida (“ <u>RMG</u> ”), de R\$290/m <sup>2</sup> calculada sobre as áreas atualmente vagas do Platinum (quais sejam os andares 10º e 11º, cada um com 218,00m <sup>2</sup> ) (“ <u>Áreas Vagas</u> ”), além de arcar com os encargos condominiais e com o IPTU das respectivas áreas.

	<p>Caso qualquer uma das Áreas Vagas seja alugada abaixo do preço de R\$290/m<sup>2</sup>, descontados eventuais descontos e carências, o Vendedor arcará com a diferença do valor de aluguel efetivo <i>versus</i> o patamar mínimo de locação estipulado para fins de RMG até o fim do período de 18 meses contados da celebração da Escritura de aquisição do Platinum.</p> <p>A apuração do RMG será efetuada de forma mensal, pro rata die, com pagamento pelo Vendedor até o 5º dia útil do mês subsequente ao da apuração.</p>
<b>5. CORRETAGEM IMOBILIÁRIA</b>	Não será devido qualquer valor de comissão pelo Vendedor.
<b>6. FUNDING</b>	<p>O <i>funding</i> do FII RBR, para fins de viabilizar a Transação será oriundo de Oferta Pública de Cotas, sob coordenação de instituição financeira, a ser liquidada até 31 de outubro de 2024 ("<u>Oferta FII RBR</u>"). Ainda, dentro do mesmo prazo, poderá o FII RBR, a exclusivo da RBR, decidir por estruturar uma operação de financiamento com a finalidade de completar eventual saldo remanescente para viabilizar a aquisição dos Imóveis.</p> <p>Por fim, a RBR declara que no âmbito do <i>funding</i> do FII RBR os Imóveis terão preferência a serem adquiridos em face de outros potenciais imóveis.</p>
<b>7. CONDIÇÕES PRECEDENTES</b>	<p>Consoante com o disposto no artigo 125 do Código Civil, e durante o período de vigência deste instrumento, a conclusão da Transação está condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independente de outras que vierem a ser acordadas entre as Partes ("<u>Condições Precedentes</u>"):</p> <p>(i) definição, a critério das partes, da estrutura da Transação, que também deverá ser aprovada pelos administradores do FII RBR;</p> <p>(ii) negociação e elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda ("<u>Escritura</u>") dos Imóveis, a qual regerá a constituição da Garantia (abaixo definido) ("<u>Documentos da Transação</u>"), os quais deverão incluir as declarações usuais, típicas em uma operação dessa natureza e porte, e que levarão em consideração as premissas estabelecidas neste instrumento;</p> <p>(iii) conclusão satisfatória, a exclusivo critério da RBR e do administrador do FII RBR, das auditorias jurídicas, compliance, financeira, operacional, comercial, ambiental, urbanística, técnica e regulatória, conforme aplicável, do Vendedor e dos imóveis ("<u>Auditoria</u>"), que avaliará inexistência de óbices, ônus e/ou restrições de qualquer natureza que impeçam a realização da Transação e/ou o atingimento dos objetivos da RBR atrelados à Transação;</p> <p>(iv) obtenção da autorização para a consumação da Transação pelo CADE e por quaisquer autoridades regulatórias aplicáveis, caso aplicável;</p>

	<p>(iv) obtenção da autorização para a consumação da Transação pelos investidores do Vendedor, nos termos de seu regulamento e da legislação aplicável;</p> <p>(v) obtenção e apresentação pelo Vendedor das renúncias dos locatários Imóveis acerca do direito de preferência; e</p> <p>(vi) captação de recursos pelo FII RBR, observado, para tanto, o quanto segue:</p> <p>(a) Caso as demais Condições Precedentes listadas acima sejam satisfeitas, mas o montante captado no âmbito da Oferta FII RBR não seja suficiente para a aquisição dos dois Imóveis, e sem prejuízo do item “b”, logo abaixo, a proposta seguirá a seguinte ordem de prioridade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Captação do montante total necessário para viabilizar a Transação: aquisição dos dois prédios (“<u>Captação Total</u>”);</li> <li>• Captação de montante suficiente em montante igual ou superior ao Metropolitan: aquisição somente do Metropolitan (“<u>Captação no Valor do Metropolitan</u>”);</li> <li>• Captação de montante suficiente para a aquisição do Platinum e inferior ao suficiente para aquisição do Metropolitan: aquisição somente do Platinum (“<u>Captação no Valor do Platinum</u>”).</li> </ul> <p>(b) Sem prejuízo do item acima, a RBR, a seu exclusivo critério, poderá realizar operação financeira para viabilização dos recursos remanescentes para aquisição de um ou dos dois Imóveis e renunciar unilateralmente a condição de captação mínima de recursos para fins da Transação.</p> <p>O Vendedor se compromete a fornecer a totalidade dos documentos solicitados pela RBR no prazo de até 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, sendo que o prazo de vigência deste instrumento poderá ser prorrogado pelo período de atraso injustificado na entrega dos documentos relacionados à Auditoria.</p> <p>O Vendedor se compromete a colaborar com a RBR na realização de todas as auditorias, seja (i) fornecendo documentos e informações que detenha; (ii) outorgando poderes suficientes e necessários para que RBR obtenha informações perante órgãos públicos e (iii) autorizando o acesso da RBR e seus prestadores de serviços ao Imóvel.</p>
<b>8. GARANTIA</b>	<p>Em contrapartida à celebração da Escritura e a obrigação pelo FII RBR em pagar a 2ª parcela da compra dos Imóveis, o FII RBR constituirá em favor do Vendedor a alienação fiduciária dos Imóveis, conforme aplicável, até o integral pagamento do valor de aquisição (“<u>Garantia</u>”).</p>

<b>9. IMPLEMENTAÇÃO DA TRANSAÇÃO</b>	<p>Com superação das Condições Precedentes, e mediante notificação pela RBR, as Partes celebrarão os Documentos da Transação no prazo de até 10 (dez) dias contados de tal notificação, ou em data posterior acordada de comum acordo pelas Partes. Este instrumento permanecerá vigente após a notificação da RBR até a data de celebração dos Documentos da Transação, sem prejuízo dos termos abaixo.</p> <p>Caso as Condições Precedentes não sejam superadas no prazo de vigência (consideradas eventuais prorrogações) e não havendo interesse das Partes na prorrogação de referido prazo, este instrumento será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma parte à outra a título de multa ou indenização.</p>
<b>10. ASSEMBLEIA DE COTISTAS DO VENDEDOR</b>	<p>O Vendedor deverá convocar, até 15 de junho de 2024, observado os termos do regulamento do Vendedor, uma assembleia de cotistas para deliberarem acerca da aprovação da Transação, além de deliberar sobre a autorização para partes relacionadas da RBR votarem no âmbito da referida assembleia de cotistas, nos termos do inciso II, do § 1º, do artigo 78, da Resolução CVM nº 175 (“<u>Assembleia do Vendedor</u>”), observando-se, para tanto, os termos do Item 11 abaixo.</p>
<b>11. CARÁTER VINCULANTE</b>	<p>Exceto pela cláusula de despesas que é vinculante para as Partes desde a celebração desta Proposta, o presente instrumento reflete a intenção da RBR de realizar a Transação nos termos propostos, sujeito ao cumprimento das Condições Precedentes, logo, os efeitos da presente Proposta não possui caráter vinculante aplicável à RBR. Uma vez aprovada a Transação pelos cotistas do Vendedor no âmbito da Assembleia do Vendedor a presente Proposta terá caráter obrigatório e vinculante para as Partes, sem prejuízo (i) da necessidade de superação das Condições Precedentes a critério da RBR, e (ii) do envio desta proposta assinada pelo Vendedor, nos termos do Anexo I ao presente instrumento.</p> <p>As Partes se comprometem a negociar de boa fé os Documentos da Transação e envidar esforços e recursos para superação das Condições Precedentes até o prazo estipulado na presente Proposta.</p> <p>Caso qualquer uma das Partes desista imotivadamente da Transação, a parte desistente deverá pagar a outra parte uma multa compensatória correspondente a 2% do valor da Transação.</p>
<b>12. DESPESAS</b>	<p>Cada Parte deverá arcar com seus próprios custos e despesas para a negociação e realização das obrigações que lhes cabem nesta Proposta, salvo em caso (i) de violação do Período de Exclusividade, hipótese em que o Vendedor deverá reembolsar a RBR em relação a todas as despesas incorridas, além da multa abaixo prevista; e (ii) caso alguma das Partes desista imotivadamente da</p>

	transação, hipótese em que a parte desistente deverá reembolsar a outra parte das despesas incorridas.
<b>13. NOTIFICAÇÕES</b>	Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a este instrumento devem ser feitas por escrito por escrito para os seguintes endereços eletrônicos: ra@rbrasset.com.br / com cópia para <a href="mailto:legal@rbrasset.com.br">legal@rbrasset.com.br</a> e <a href="mailto:properties@rbrasset.com.br">properties@rbrasset.com.br</a>
<b>14. PRAZO DE VIGÊNCIA</b>	A presente Proposta vigorará até 31 de outubro de 2024.
<b>15. EXCLUSIVIDADE</b>	O Vendedor concede à RBR exclusividade com relação à Transação até 31 de outubro de 2024 (" <u>Período de Exclusividade</u> "). Dessa forma, o Vendedor compromete-se a, durante o Período de Exclusividade, a não iniciar tratativas ou entendimentos ou de qualquer forma discutir, negociar ou celebrar qualquer acordo ou compromisso que vise ou trate, direta ou indiretamente, os Imóveis, ou de negócio que envolva, direta ou indiretamente, total ou parcialmente, a disposição dos Imóveis ou que, de qualquer outra forma, possa ser prejudicial à Transação, sem a anuência da Compradora, sob pena de pagamento de uma multa de 2% do valor da Transação.
<b>16. LEI APLICÁVEL</b>	A constituição, a validade e interpretação desta Proposta, bem como dos demais documentos que venham a ser celebrados serão regidos de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
<b>17. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS</b>	<p>Como condição da transação, uma vez assinada a Escritura, as Partes reconhecem que o Vendedor ficará, durante o prazo de 18 meses após a celebração da Escritura, obrigado a indenizar, isentar ou manter a outra Parte e seus cotistas, administradores, gestores e respectivos executivos e afiliadas, a salvo de quaisquer perdas, danos, passivos, ativos parcial ou totalmente inexistentes, reclamações, condenações, sentenças, custos e despesas relacionadas, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios por eles eventualmente incorridos, sob qualquer hipótese e circunstância ainda que decorrentes de atos ou fatos de conhecimento ou não das Partes, em relação aos Imóveis, às Partes, suas atividades e operações, desde que o fato gerador seja anterior à celebração da Escritura ("<u>Perda</u>"). Na hipótese de efetivação e/ou identificação de uma ou mais Perdas, as Partes regularão na Escritura eventual desconto aplicado à 2ª parcela, com a finalidade exclusiva de arcar com as contingências identificadas no âmbito da referida Perda, de forma que qualquer responsabilidade futura do Vendedor seja afastada e, dessa forma, o gestor do Vendedor possa seguir com a sua liquidação após o pagamento devido pela RBR à título de 2ª parcela.</p> <p>Qualquer conflito relativo a esta Proposta ou resultante da relação dele advinda será dirimida no Foro da Comarca da Cidade de São Paulo – SP.</p>

<b>18. DIVULGAÇÃO DA IDENTIFICAÇÃO DO COMPRADOR</b>	<p>Ratificamos que a partir da data da primeira proposta enviada pela RBR, em 14 de maio de 2024, o Vendedor está autorizado a divulgar(i) que a RBR é a responsável pela proposta de aquisição dos Imóveis, sendo que tal aquisição irá ocorrer por meio de uma oferta de cotas de um fundo de investimento imobiliário a ser constituído e gerido por ela; e (ii) sobre as condições comerciais envolvendo à Transação (tal como, a forma e o racional da ordem de prioridade descrito no item “3. PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO”). Ainda, autorizamos que a proposta presente proposta seja divulgada na sua integralidade, caso seja opção do Vendedor de incluí-la como material suporte para a assembleia em referência.</p>
<b>19. ASSINATURA DIGITAL</b>	<p>As partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Proposta, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos da Lei Federal nº 14.063/2020.</p>

São Paulo, [=] de [=] de 2024

De acordo com os termos da Transação indicados acima:

---

**PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**





## ANEXO II

### EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 11.260.134/0001-68

O *link* individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de *spam* e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os *e-mails* são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizadas pela B3, sendo que considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir **cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional.**

Considera-se “Documentação de Identificação”, no caso de cotista pessoa física, qualquer documento de identificação válido ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um **computador** ou **dispositivo móvel** que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

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

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/abstenção por conflito de interesses para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.

(2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.



### ANEXO III

## EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

### *(Modelo de Manifestação de Voto)*

\_\_\_\_\_, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, em relação à Consulta Formal de Voto para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), com Data Final da Consulta Formal marcada para o dia 15 de julho de 2024, vem, por meio desta, formalizar a manifestação de voto na seguinte matéria constante da ordem do dia:

- I- A aprovação da venda conjunta, pelo Fundo, dos imóveis denominados (a) Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, e (b) Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, únicos ativos do Fundo ("Imóveis"), pelo valor nominal de R\$ 486.712.996,00 (quatrocentos e oitenta e seis milhões, setecentos e doze mil, novecentos e noventa e seis reais) e R\$ 131.575.234,00 (cento e trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais), respectivamente, totalizando o montante de R\$ 618.288.230,00 (seiscentos e dezoito milhões, duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta reais), equivalente a R\$ 48.546,50/m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos), nos termos previstos na proposta de aquisição formalizada pela RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87 (“Proponente”) cujo conteúdo encontra-se anexo ao Edital de Convocação (Anexo I).
- Aprovado
- Reprovado
- Abstenção
- Abstenção por conflito
- II- A autorização para partes relacionadas à Proponente, qual seja, RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., votarem no item I da ordem do dia, nos termos do inciso ii do parágrafo primeiro do artigo 78 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
- Aprovado
- Reprovado



( ) Abstenção

( ) Abstenção por conflito

---

Assinatura do Cotista (ou representantes legais “RL”)

Nome:

CPF/CNPJ:



**ANEXO IV**

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO À CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE  
COTISTAS DO PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

**CNPJ/MF nº 11.260.134/0001-684**

**(MATERIAL DE APOIO DO GESTOR)**



## Material de Apoio Assembleia Geral Extraordinária

Pátria Prime Offices – Fundo de Investimento  
Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

(“Fundo”, “Patria Prime Offices FII” ou “HGPO11”)

Banco Genial S.A.

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

(“Administrador”)

Patria Investimentos Ltda.

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

(“Gestor”)

# Agenda

---

01

Patria Prime  
Offices FII

02

Mercado de  
Escritórios

03

Proposta de  
aquisição



# Patria Prime Offices FII

R\$ **540** milhões

Valor de mercado  
(R\$ 308,00 por cota)

R\$ **604** milhões

Valor de mercado  
(R\$ 344,47 por cota)

**13** mil m<sup>2</sup>  
de ABL

**6,6** %  
dividend yield

**3,4** %  
Vacância física

R\$ **42,3** mil  
Valor de mercado  
por m<sup>2</sup> do Fundo

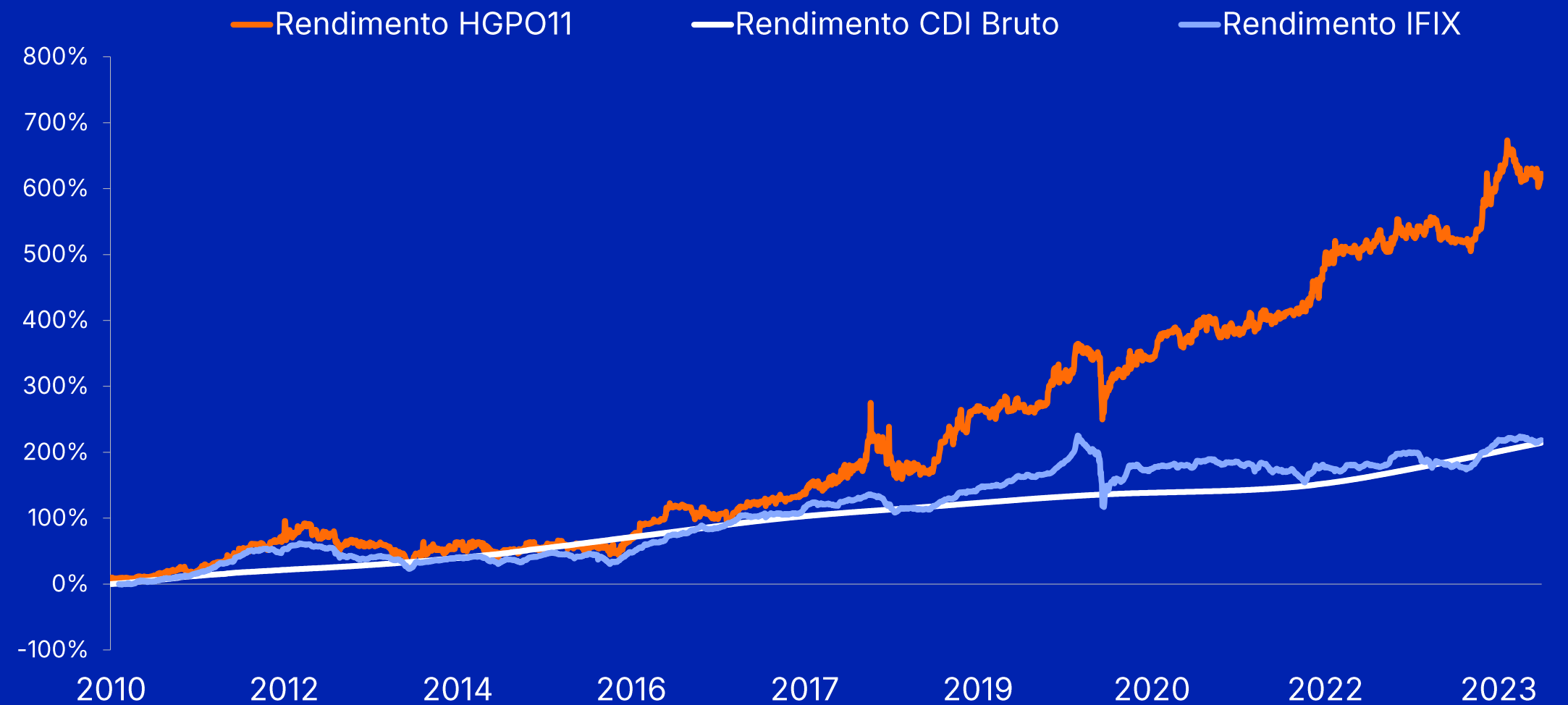
**3,6** %  
Vacância financeira

R\$ **1,2** milhão  
Volume médio diário  
negociado

## Tabela de Rentabilidade<sup>1</sup>

	Maio	2024	12 Meses	Início <sup>2</sup>
<b>HGPO</b>	0,8%	11,6%	24,6%	740,9%
<b>IFIX</b>	0,0%	2,1%	12,2%	*
<b>CDI</b>	0,8%	4,4%	12,0%	232,8%

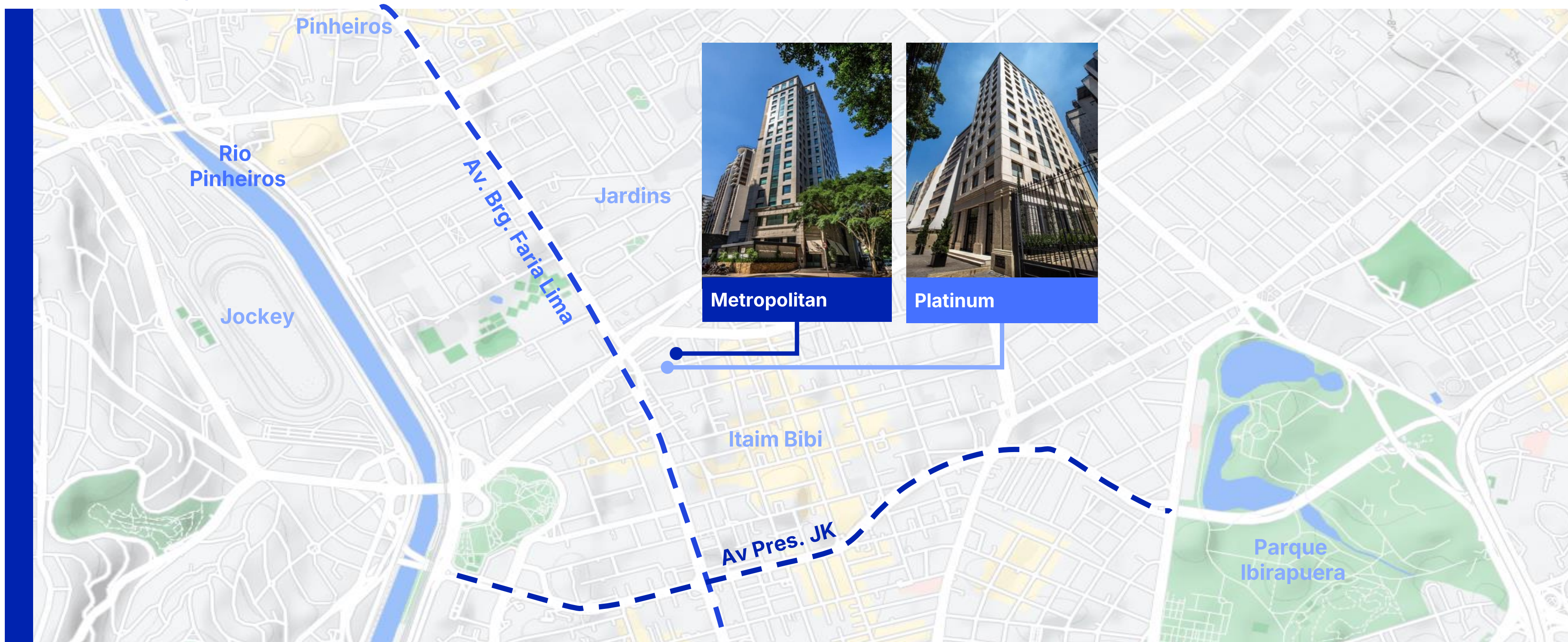
<sup>2</sup>Início do fundo: (02/12/2010)





MATERIAL DE APOIO 2024

# Localização dos ativos do Fundo





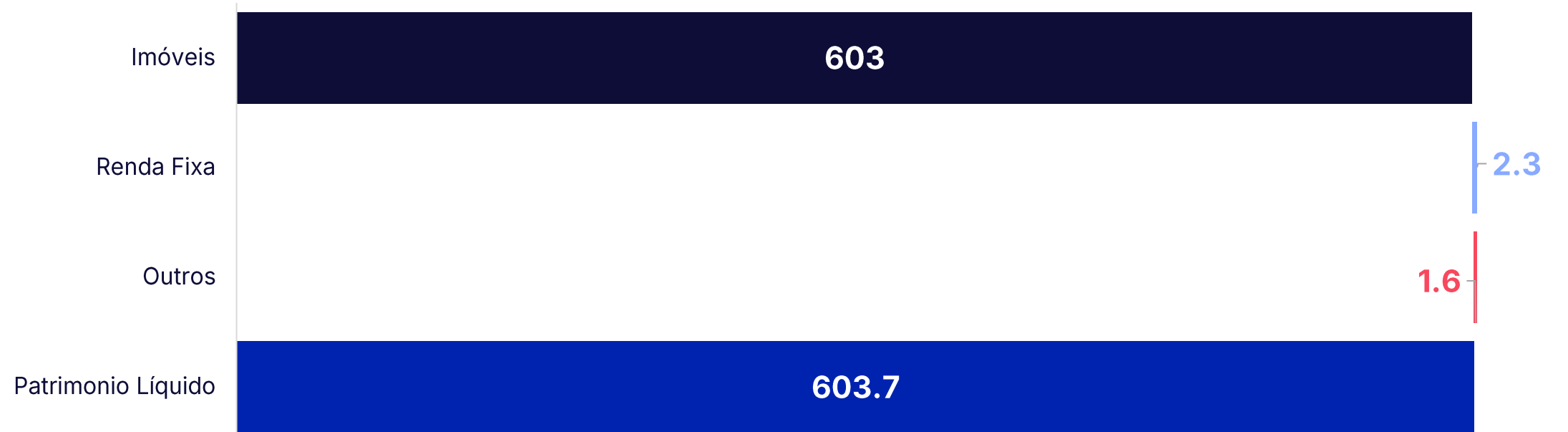
# Composição da Carteira

(Valores R\$ milhões)

<b>Imóveis</b>	603,0
<b>FIs</b>	-
<b>CRIs</b>	-
<b>Renda Fixa</b>	2,3
<b>Outros</b>	(1,6)
<b>Passivo</b>	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	-
<b>Quantidade de cotas (cotas)</b>	1.753.057
<b>Cota Patrimonial (R\$)</b>	R\$ 344,37

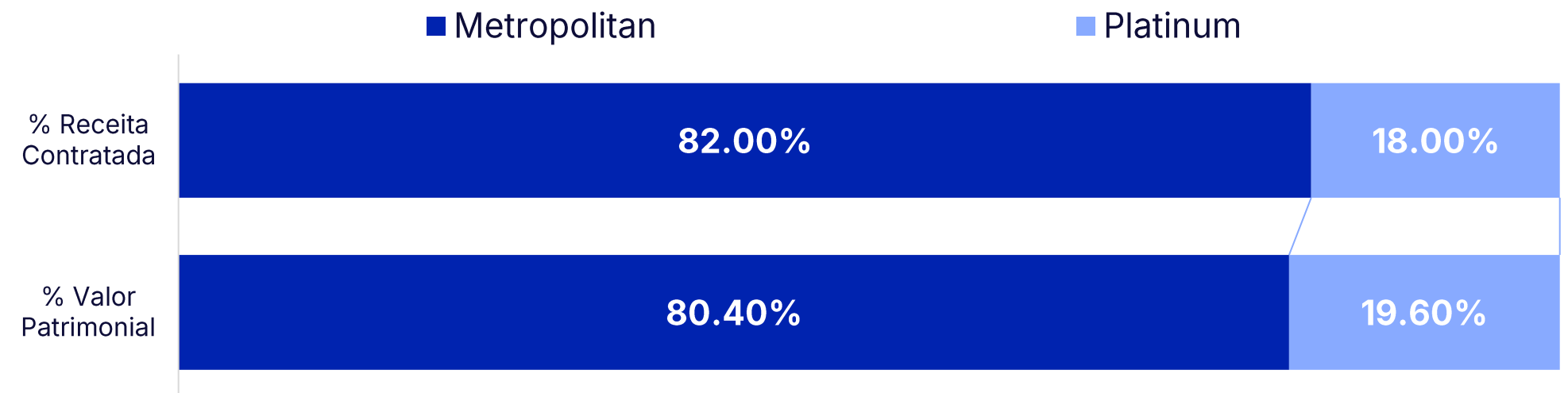
# Composição do Patrimônio Líquido

(Valores em R\$ milhões)



# Participação do Fundo

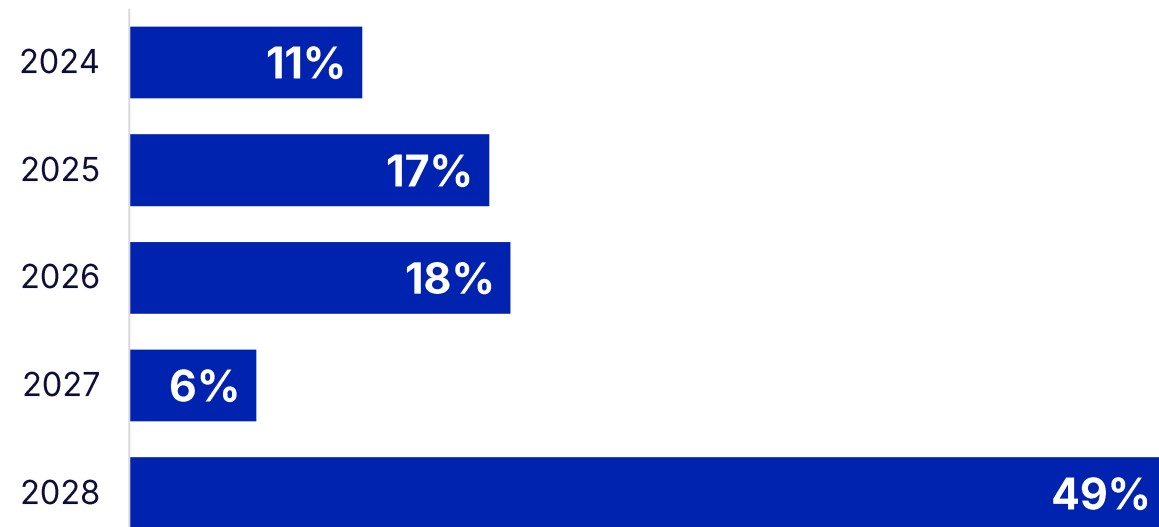
(% dos ativos imobiliários)



# Patria Prime Offices FII

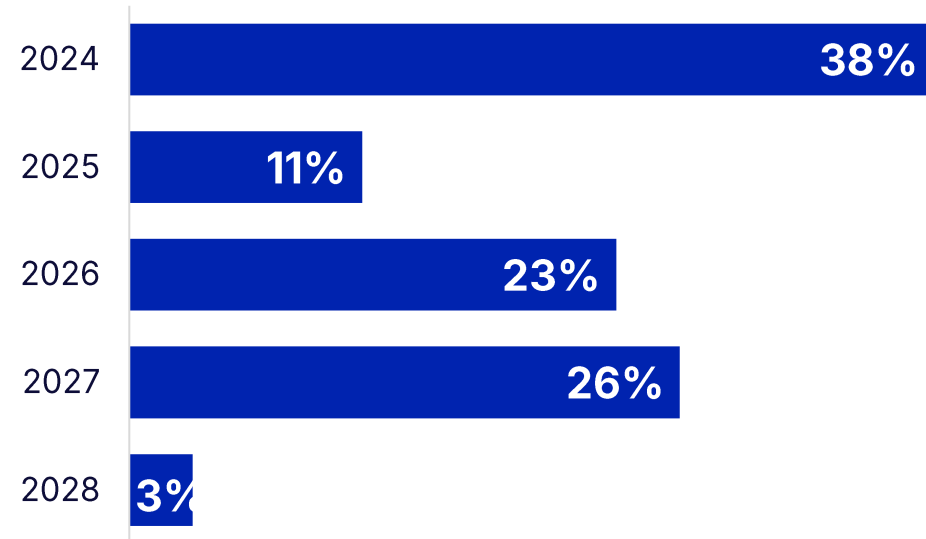
## Vencimento dos contratos

(% da receita contratada)

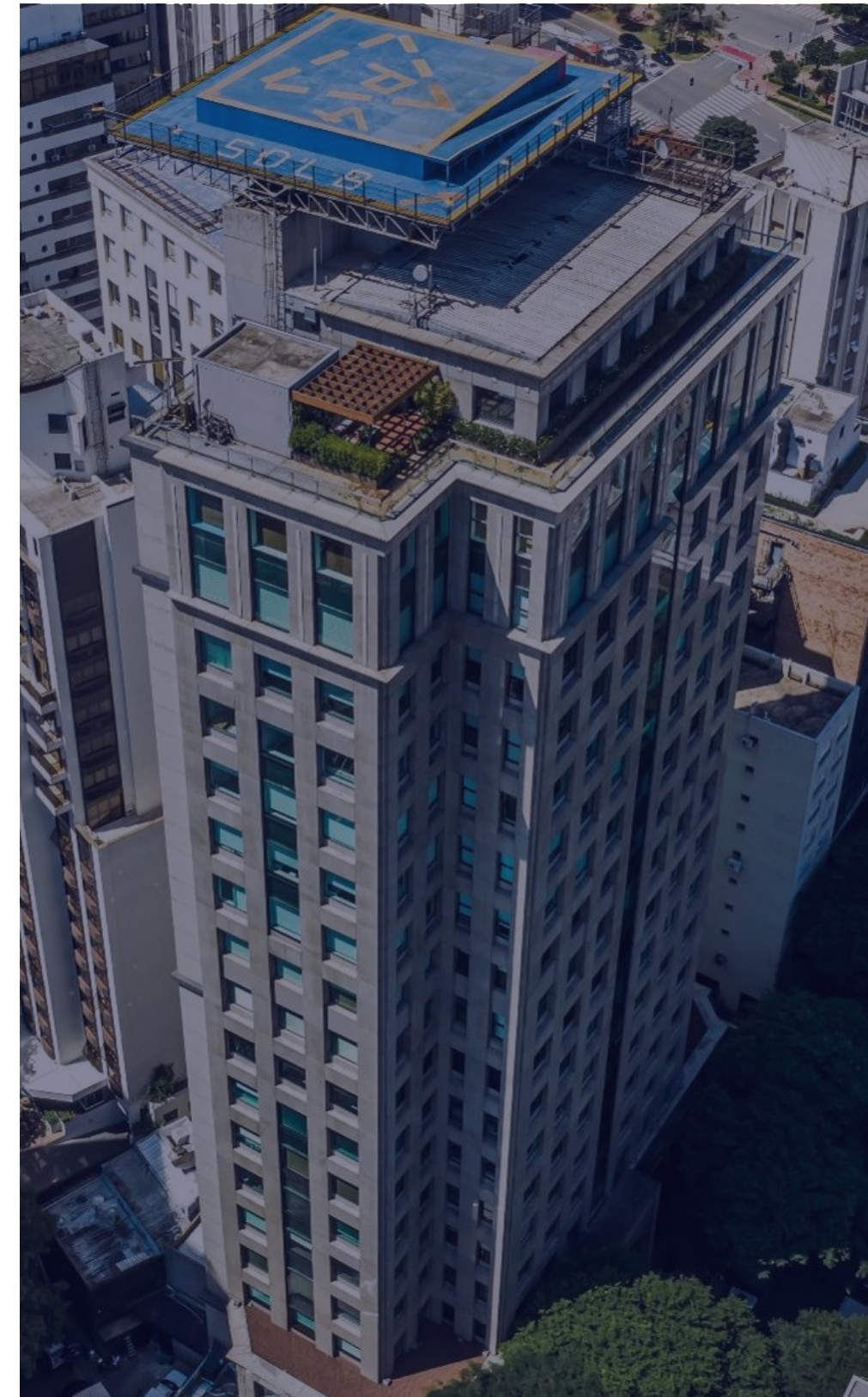
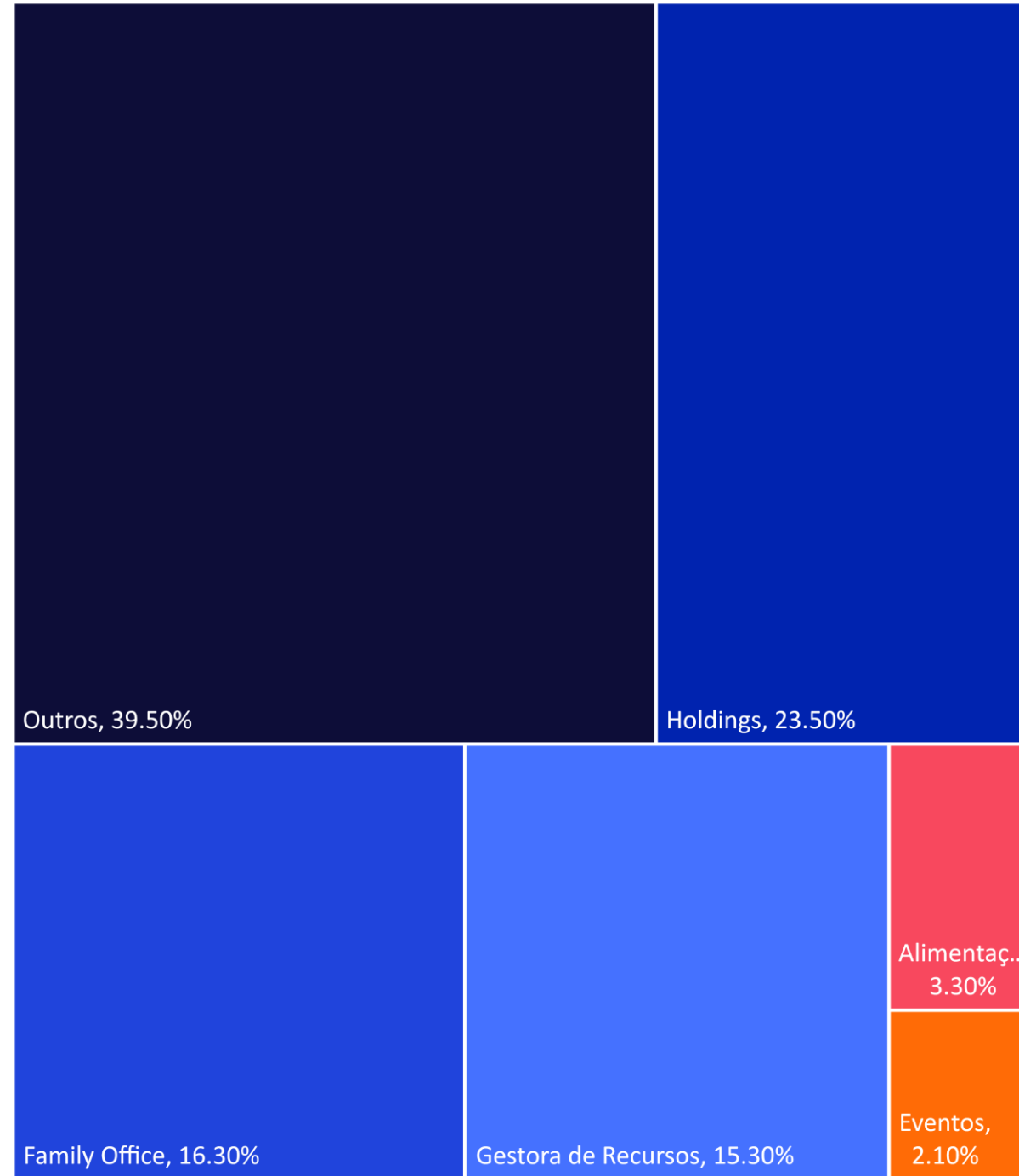


## Revisional dos contratos

(% da receita contratada)



## Composição do Patrimônio Líquido (Valores em R\$ milhões)



# Agenda

---

01

Patria Prime  
Offices FII

02

Mercado de  
Escritórios

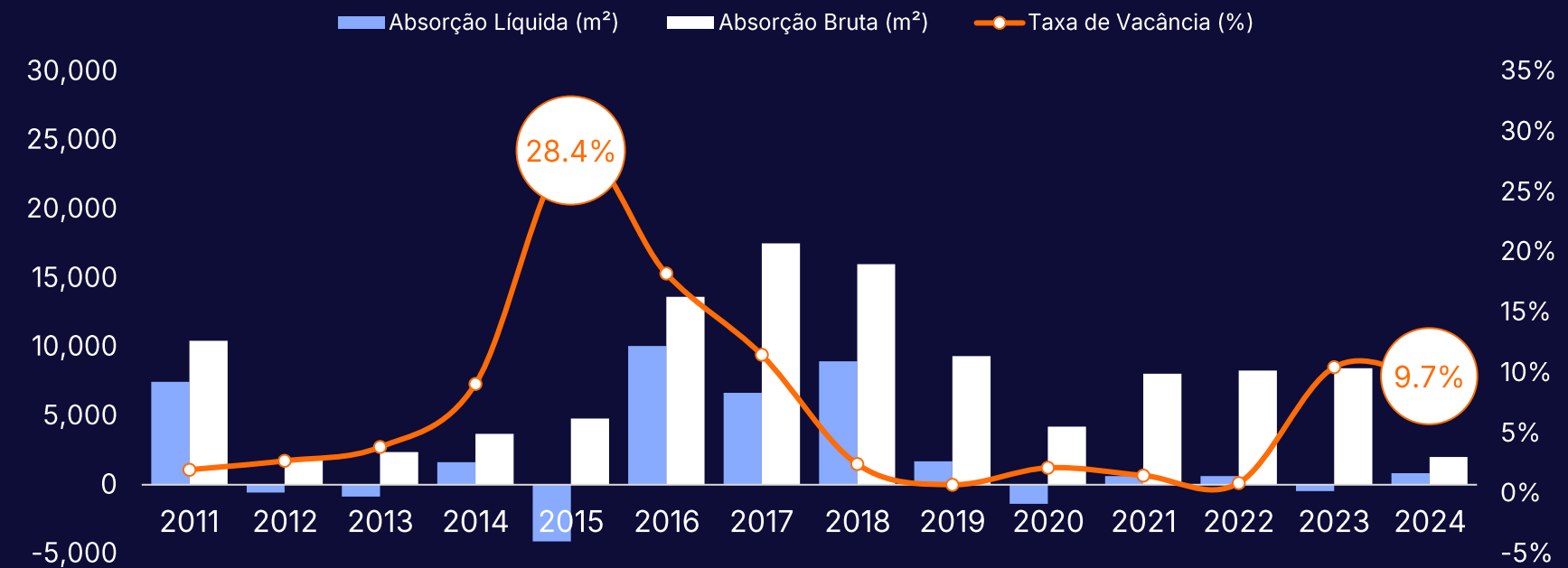
03

Proposta de  
aquisição

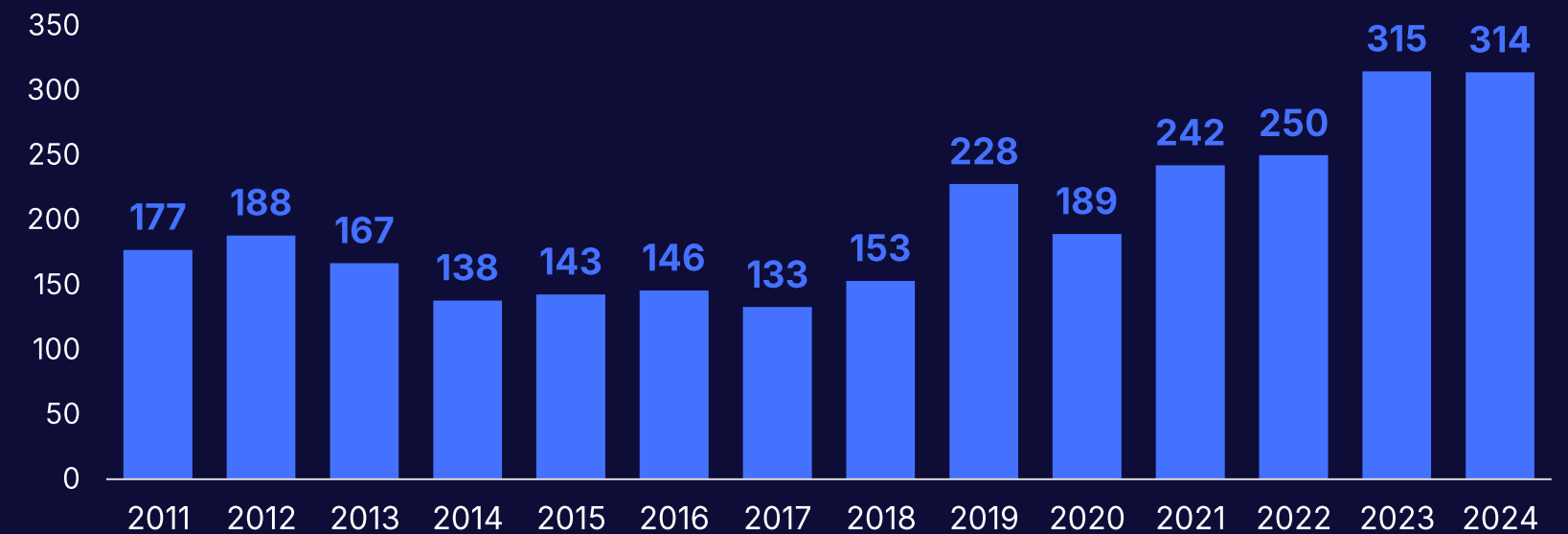
# Mercado de Escritórios Boutiques

Os Edifícios Metropolitan e Platinum estão inseridos em um nicho de edifícios boutique que, de acordo com a perspectiva do Patria, é composto por apenas 9 imóveis: Metropolitan e Platinum, detidos pelo fundo, Plaza Iguatemi, San Paolo, HL Faria Lima, Spazio Faria Lima, Vista Faria Lima, Plaza São Lourenço, Icon Faria Lima e Union Faria Lima que somam aproximadamente 100.000 m<sup>2</sup> de área locável. O mercado de escritórios boutique encontra-se em um cenário positivo, conforme explícito no gráfico ao lado, em que já recuperou os valores e níveis de vacância do ciclo de alta anterior, cujo ápice foi atingido em 2014 e 2015. Tal situação ocorreu pela combinação de baixa produção de novos ativos com alta procura por este tipo de espaço, medida pelas absorções bruta e líquida, sendo que a primeira mede o total de transações de locação e a segunda a diferença de área ocupada. A grande procura por este tipo de espaço se dá principalmente pelo crescimento do mercado financeiro, que impulsionou a criação de holdings patrimoniais, gestoras de recursos e *family offices*, inquilinos que buscam espaços mais exclusivos e em regiões nobres, combinada com a escassez de terrenos que torna a construção de novos ativos mais difícil e cara, pressionando os preços de locação. Diante disso, foi possível elevar o valor das locações a patamares superiores a R\$ 300/m<sup>2</sup> nas negociações recentes de revisão, renovação e novas locações, elevando o aluguel médio do fundo de R\$245/m<sup>2</sup> para próximo de R\$ 290/m<sup>2</sup>.

## Indicadores na Região do Portfólio



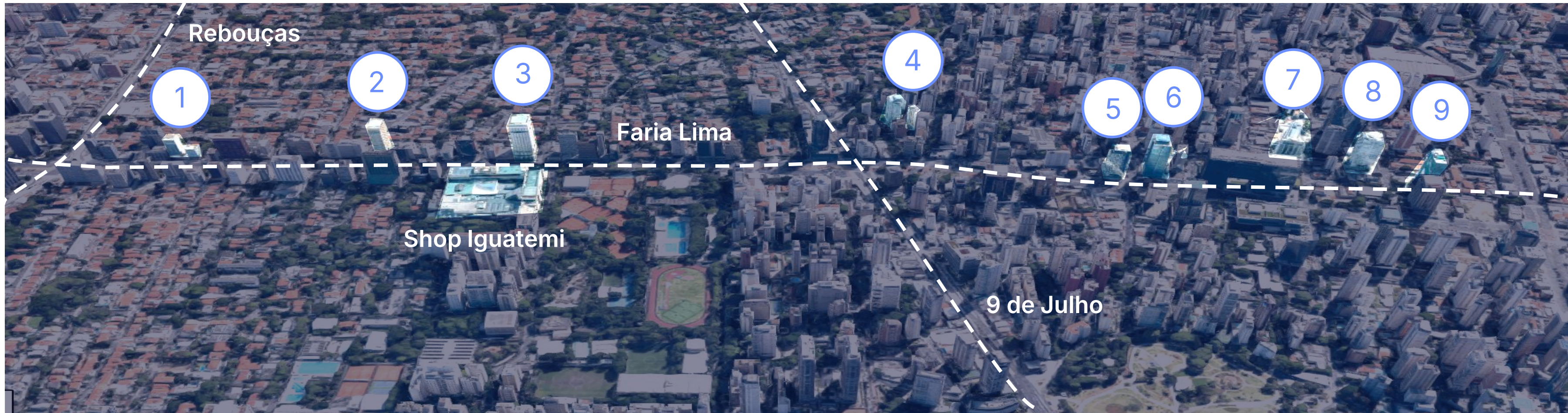
## Média de Preço Pedido (R\$m<sup>2</sup>/mês)





# Mercado de Escritórios Boutiques - Localização

- 1** Plaza São Lourenço  
0,0% de Vacância | ABL: 8.855 m<sup>2</sup>
- 2** San Paolo  
0,0% de Vacância | ABL: 10.904 m<sup>2</sup>
- 3** Plaza Iguatemi  
0,0% de Vacância | ABL: 20.432 m<sup>2</sup>
- 4** Metropolitan e Platinum  
3,4% de Vacância | ABL: 12.736 m<sup>2</sup>
- 5** Icon Faria Lima  
6,0% de Vacância | ABL: 10.148 m<sup>2</sup>
- 6** Spazio Faria Lima  
0,0% de Vacância | ABL: 14.434 m<sup>2</sup>
- 7** HL Faria Lima  
3,6% de Vacância | ABL: 6.184 m<sup>2</sup>
- 8** Vista Faria Lima  
5,8% de Vacância | ABL: 16.475 m<sup>2</sup>
- 9** Union Faria Lima  
84,7% de Vacância | ABL: 10.084 m<sup>2</sup>

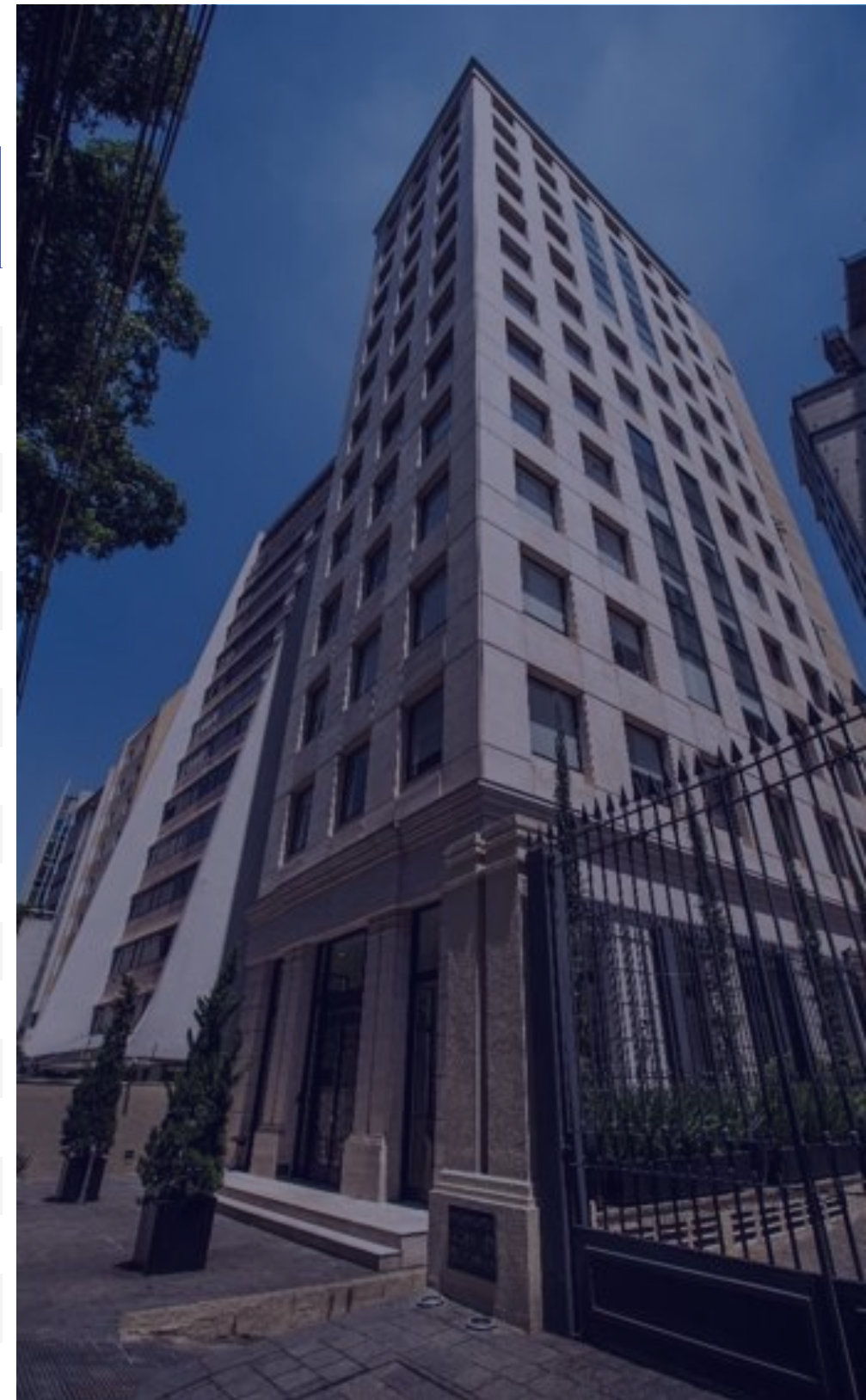




MATERIAL DE APOIO 2024

# Mercado de Escritórios - Transações

Trimestre da Transação	Edifício	Vendedor	Comprador	Área	Valor de Transação	
					R\$	R\$' por m <sup>2</sup>
2º Trimestre de 2024	Cidade Jardim	Munir Abbud	VBI Prime Prop FII	5.830 m <sup>2</sup>	R\$ 280 milhões	R\$ 48.057
2º Trimestre de 2024	Sede GPA	GPA	Tellus Properties FII	11.225 m <sup>2</sup>	R\$ 109 milhões	R\$ 9.711
2º Trimestre de 2024	Faria Lima 4440	VBI Real Estate	VBI Prime Prop FII	10.945 m <sup>2</sup>	R\$ 457 milhões	R\$ 41.772
2º Trimestre de 2024	Brasílio Machado Neto	FII Brasílio Machado	BRC Renda Corporativa FII	10.585 m <sup>2</sup>	R\$ 68 milhões	R\$ 6.451
1º Trimestre de 2024	Mykonos	RBR Asset Management	Provincia Franciscana	572 m <sup>2</sup>	R\$ 6 milhões	R\$ 11.607
1º Trimestre de 2024	E-Tower	Munir Abbud	BRPR Corp Offices FII	7.754 m <sup>2</sup>	R\$ 216 milhões	R\$ 27.856
1º Trimestre de 2024	Condomínio São Luiz	Tellus Properties FII	Kinea Hedge Fund	13.204 m <sup>2</sup>	R\$ 215 milhões	R\$ 16.314
1º Trimestre de 2024	Ed. Alegria	HGRE11	Plano & Plano	19.049 m <sup>2</sup>	R\$ 70 milhões	R\$ 3.674
1º Trimestre de 2024	Cond. Faria Lima	HGRE11	Tellus Properties FII	4.440 m <sup>2</sup>	R\$ 95 milhões	R\$ 21.397
1º Trimestre de 2024	Vera Cruz	Jaguar Capital	VBI Prime Prop FII	7.202 m <sup>2</sup>	R\$ 294 milhões	R\$ 40.800
4º Trimestre de 2023	Patío Malzoni	Catuaí CBI Triple A	Rolex	1.609 m <sup>2</sup>	R\$ 96 milhões	R\$ 59.760
4º Trimestre de 2023	Timbaúba	Tellus Properties FII	Brasim	115 m <sup>2</sup>	R\$ 2,5 milhões	R\$ 22.116
4º Trimestre de 2023	Faria Lima 3500	FL 3500 FII	Itaú Unibanco	22.787 m <sup>2</sup>	R\$ 1.459 milhões	R\$ 64.022
4º Trimestre de 2023	The One – Faria Lima	FII The One	VBI Prime Offices FII	6.015 m <sup>2</sup>	R\$ 198 milhões	R\$ 32.839
4º Trimestre de 2023	OF – Oscar Freire	Tishman Speyer	Corp Offices Prop FII	4.745 m <sup>2</sup>	R\$ 125 milhões	R\$ 26.343
...	...	...	...	...	...	...
4º Trimestre de 2022	Complexo JK – Bloco B	VBI Prime Prop FII	Brookfield	5.993 m <sup>2</sup>	R\$ 237 milhões	R\$ 39.950
3º Trimestre de 2022	Icon Faria Lima	Patria Ed. Corporativos FII	Brasim	376 m <sup>2</sup>	R\$ 12,5 milhões	R\$ 33.239
2º Trimestre de 2022	Infinity Tower	GTIS Partners	Lucio Engenharia	21.645 m <sup>2</sup>	R\$ 848 milhões	R\$ 39.170



# Agenda

---

01

Patria Prime  
Offices FII

02

Mercado de  
Escritórios

03

Proposta de  
aquisição

MATERIAL DE APOIO 2024

# Proposta de Aquisição

## Tabela de valores ponderados

Descrição	Valor Ponderado	Valor por m <sup>2</sup>	Cap Rate <sup>1</sup> (S1 de 2025)
Escritório	R\$ 590 milhões	R\$ 51.346	7,22%
Restaurante	R\$ 21 milhões	R\$ 34.554	7,22%
Eventos	R\$ 7 milhões	R\$ 11.122	7,22%
<b>Valor total dos Imóveis</b>	<b>R\$ 618 milhões</b>	<b>R\$ 48.547</b>	<b>7,22%</b>

<sup>1</sup>Valores estimados pelas projeções do Gestor, considerando contratos assinados e negociações em andamento.

## Tabela do valor por cota estimado

Item	Valor Estimados	Valor/cota
Valor da Proposta	R\$ 618.288.230,00	R\$ 352,69
(+) Ativos e Passivos	R\$ 1.000.000,00	R\$ 0,57
(-) Taxa de Administração	R\$ 16.000.000,00	R\$ 9,14
(-) Advogados	R\$ 400.000,00	R\$ 0,23
(-) Custo de Liquidação	R\$ 400.000,00	R\$ 0,23
<b>(=) Valor de Liquidação</b>	<b>R\$ 602.488.230,00</b>	<b>R\$ 343,66</b>



# Glossário

## Termos

<b>ABL</b>	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.	<b>Receita Contratada</b>	Refere-se a receita contratada bruta sem a inclusão de descontos ou carências.
<b>Absorção Líquida</b>	É a absorção de área bruta locável no mercado menos os novos estoques de área locável no mercado	<b>Resultado</b>	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
<b>Aluguel médio mensal</b>	É a média da receita contratada por área bruta locável.	<b>Retorno mensal</b>	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
<b>Boutique</b>	Termo em francês que está atrelado a luxo, seletividade e beleza. Popularmente utilizado para se referir a escritórios mais exclusivos.	<b>Tabela de Rentabilidade</b>	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
<b>Cap Rate</b>	Jargão em inglês para taxa de capitalização.	<b>Vacância</b>	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado).
<b>Cota patrimonial</b>	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).	<b>Vacância financeira</b>	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
<b>Cota valor de mercado</b>	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.	<b>Vacância física</b>	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m <sup>2</sup> dentre a área bruta locável total do Fundo.
<b>Dividend Yield</b>	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.	<b>Valor de Mercado</b>	Valor de mercado do Fundo dividido pela quantidade total de cotas.
<b>Family Office</b>	Um family office é uma empresa privada que lida com a gestão de investimentos e patrimônio de uma família com alto volume de recursos financeiros.	<b>Volume financeiro</b>	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no período.

# Disclaimers

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares e não contém todas as informações que um investidor em potencial deve considerar ou analisar antes de investir. Recomendamos uma consulta a profissionais especializados para uma análise específica e personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e/ou regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pelo Patria. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. O Patria não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou investimento pelo investidor. O Patria não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. O Patria não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância do Patria. Consulte os materiais técnicos do Fundo apresentado, pesquisando pelo CNPJ no site: <http://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html>.

ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

## **Patria Investimentos Ltda.**

Avenida Cidade Jardim, nº 803, 9º andar, Itaim Bibi

São Paulo | SP | Brasil

CEP 01453-000

[Home - Patria Real Estate](#)

## **Atendimento a investidores**

[ri.re@patria.com](mailto:ri.re@patria.com)

