

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA)
EMIÇÃO DO PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 30.048.651/0001-12

Por este instrumento particular, **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 sob o nº 05.389.174/0001-01, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do item 9.7. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), **RESOLVE**:

Aprovar a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Restrita"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação:** A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

- b) **Público Alvo:** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos atuais Cotistas do Fundo, bem como a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observados os artigos 9-A e 9-C da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM nº 539" e "Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas (conforme abaixo definido) deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos) não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item,

nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM nº 476 e também não precisarão ter condição de Investidor Profissional.

- c) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 1.975.382 (um milhão, novecentas e setenta e cinco mil, trezentas e oitenta e duas) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- d) **Valor da Nova Cota:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 104,50 (cento e quatro reais e cinquenta centavos) por Nova Cota ("Valor da Nova Cota"), definido com base na média do valor de mercado, desde a data de constituição do Fundo até a data de divulgação do Fato Relevante, nos termos do item 9.7.2 do Regulamento, o qual inclui o Custo de Distribuição, abaixo definido.
- e) **Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 206.427.419,00 (duzentos e seis milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e dezenove reais), considerando o Valor da Nova Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").
- f) **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 956.938 (novecentas e cinquenta e seis mil, novecentas e trinta e oito) Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$ 100.000.021,00 (cem milhões e vinte e um reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.
- g) **Registro para Distribuição e Negociação:** As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, da autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição. Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou o Investidor Profissional, receberá

recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, que se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e da divulgação do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários. As Novas Cotas, cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional realizar a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária da B3, por meio de um agente de custódia de sua preferência, de forma a permitir a sua negociação no ambiente da B3. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

h) **Custo de Distribuição:** Serão devidos pelo Fundo, nos termos do inciso IV, do artigo 47, da Instrução CMV nº 472, todos os custos da Oferta Restrita, estimados em 3,21% (três inteiros e vinte e um centésimos por cento) sobre o Volume Total da Oferta ou R\$ 3,25 (três reais e vinte e cinco centavos) por Nova Cota,, equivalente ao valor de R\$ 6.427.437,74 (seis milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos), que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*) ("Custo de Distribuição"). Nos termos do §1º, do artigo 33, da Instrução CVM nº 400, será repassado aos investidores que subscreverem e integralizarem o montante equivalente a, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o percentual fixo de 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado, a ser deduzido do Custo de Distribuição que seria devido ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta Restrita e repassado ao respectivo investidor. Tal repasse será feito pelo Fundo no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido realizada a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita.

i) **Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, nos termos do item 9.10. do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação de fato relevante, informando os termos e condições da 2ª Emissão ("Fato Relevante", "Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia útil da data de divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para

subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, exclusivamente por meio do Escriturador, conforme procedimentos descritos no Fato Relevante. Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas remanescentes e não inscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente), conforme procedimentos descritos no Fato Relevante, bem como, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, o direito de subscrever as Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

- j) **Fator de Proporção:** O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,3151222461, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- k) **Investimento Mínimo:** Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional.
- l) **Período de Distribuição:** As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.
- m) **Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 2ª Emissão.** As Novas Cotas serão inscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Valor da Nova Cota, conforme aplicável.
- n) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro anteriormente realizado.

São Paulo, 2 de dezembro de 2019.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador