

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº. 30.048.651/0001-12

**CONSULTA FORMAL DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS DO
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, A SER
REALIZADA EM 17 DE MAIO DE 2021**

A **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01 (“Administradora”), 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, na qualidade de administradora do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.048.651/0001-12 (“Fundo”), em conformidade com o item 15 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo (“AGO”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472 e item 15.4 do Regulamento (“Consulta Formal”), por meio do envio pelos Cotistas de suas respectivas manifestações de voto por correspondência ou correio eletrônico (“Manifestação de Voto”), para deliberar sobre a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- a) Apresentação, para aprovação, das demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 (“Demonstrações Financeiras”).

Em caso de recebimento desta Consulta Formal **(i)** por meio eletrônico, as Demonstrações Financeiras poderão ser acessadas por meio deste link; ou **(ii)** por meio de correspondência, as Demonstrações Financeiras poderão ser acessadas por meio do anexo à Consulta Formal (“Anexo I”).

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

A apuração do resultado da Consulta Formal se dará no dia 17 de maio de 2021, às 14h00 (quatorze horas), na sede da Administradora.

Informações Gerais

A presente Consulta Formal, assim como os demais documentos e esclarecimentos pertinentes à matéria em Consulta Formal, estarão disponíveis aos Cotistas no site da Administradora, no endereço eletrônico <https://www.modaldtvm.com.br/fundos-administrados-pela-modal-dtvm/> e, ainda, no sistema fundos.net.

A aprovação da matéria constante da Ordem do Dia dependerá da aprovação por maioria simples das respostas à Consulta Formal, por meio da Manifestação de Voto a ser enviada pelos Cotistas.

A Consulta Formal se instalará com a manifestação de qualquer número de Cotistas e as deliberações deverão ser tomadas por quórum simples, ou seja, pela maioria dos votos dos Cotistas que enviarem sua respectiva Manifestação de Voto, em conformidade com o artigo 20, caput, da Instrução CVM 472.

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

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

Os instrumentos de procuração para representação poderão ser entregues e validados até o momento da apuração do resultado da consulta. A Manifestação de Voto e, conforme o caso, a via original ou cópia reprográfica do instrumento de mandato referente à

Procuração, devidamente autenticada, ou pedidos de esclarecimentos, deverão ser encaminhadas à sede da Administradora ou ao seguinte e-mail: assembleia@modal.com.br.

Em caso de recebimento desta Consulta Formal **(i)** por meio eletrônico, o modelo de Manifestação de Voto poderá ser acessado por meio deste link; ou **(ii)** por meio de correspondência, o modelo de Manifestação de Voto poderá ser acessado por meio do anexo à Consulta Formal ("[Anexo II](#)").

Em caso de recebimento desta carta de Consulta Formal **(i)** por meio eletrônico, a Proposta do Administrador poderá ser acessada por meio deste link; ou **(ii)** por meio de correspondência, a Proposta do Administrador poderá ser acessada por meio do anexo à Consulta Formal ("[Anexo III](#)").

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

1) Administradora: <https://www.modaldtvm.com.br/fundos-administrados-pela-modal-dtvm/> (neste site, localizar e acessar PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII); e

2) CVM: www.cvm.gov.br (neste site acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, acessar “PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a Consulta Formal).

Rio de Janeiro, 15 de abril de 2021.

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

[*www.modal.com.br*](http://www.modal.com.br)

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tels. 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

**Patria Edifícios Corporativos Fundo de
Investimento Imobiliário
CNPJ: 30.048.651/0001-12
Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	4
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre as demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, conforme nota explicativa nº 7, o Fundo detém investimentos em imóveis para renda, no montante de R\$ 177.100 mil, mensurados ao valor justo por meio de laudos de avaliação elaborados por empresa especializada. Devido à relevância e uso de estimativas relevantes para mensuração do valor justo, consideramos a mensuração do valor justo dos imóveis uma área de foco em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionados ao processo do Administrador do Fundo para revisão e aprovação dos laudos de avaliação preparados pelos avaliadores externos; (ii) a inspeção das evidências e documentos relacionados às aquisições de imóveis realizadas no exercício; (iii) análise das projeções de resultados futuros e das principais premissas de negócios, em relação às informações históricas das receitas de aluguel e dos custos e despesas, bem como de dados econômicos externos e informações do mercado imobiliário; (iv) envolvimento de especialistas internos em valor justo para suporte da análise da razoabilidade do modelo utilizado, recálculo matemático dos fluxos de caixa descontados e teste da taxa de desconto, considerando dados do mercado e da indústria; e (v) análise da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras pelo Administrador do Fundo em relação aos requerimentos da Instrução CVM nº 516.

A Deloitte refere-se a uma ou mais entidades da Deloitte Touche Tohmatsu Limited, uma sociedade privada, de responsabilidade limitada, estabelecida no Reino Unido ("DTTL"), sua rede de firmas-membro, e entidades a ela relacionadas. A DTTL e cada uma de suas firmas-membro são entidades legalmente separadas e independentes. A DTTL (também chamada "Deloitte Global") não presta serviços a clientes. Consulte www.deloitte.com/about para obter uma descrição mais detalhada da DTTL e suas firmas-membro.

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 286.200 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e os critérios adotados pelo Administrador do Fundo, baseados em laudos de avaliação preparados por avaliadores externos, são razoáveis para suportar a mensuração do valor justo imóveis do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Existência dos títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo detinha investimentos em títulos e valores mobiliários, inclusive em cotas de fundos de investimento administrados por terceiros. Cabe à Administradora do Fundo manter controles para garantir a propriedade dos títulos mantidos em sua carteira, junto às entidades custodiantes independentes. Devido à relevância dos saldos desses investimentos em relação às demonstrações financeiras tomadas como um todo, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com o objetivo de avaliar a adequação das posições registradas dos títulos e valores mobiliários do Fundo, inclusive em cotas de fundos de investimento, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) obtenção da composição detalhada da carteira de títulos e valores mobiliários e cotas de fundos de investimento do Fundo e confronto com os registros contábeis; (ii) conciliação da composição da carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2020 com os relatórios emitidos pelas entidades custodiantes independentes; e (iv) análise da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras pelo Administrador do Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são adequados para suportar a existência dos títulos e valores mobiliários, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao período de 29 de março de 2019 (data do início das atividades do fundo) a 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 30 de abril de 2020, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516/11, de 29 de dezembro de 2011 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 516/11, de 29 de dezembro de 2011, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 5 de abril de 2021



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Guilherme Jorge Dagli Júnior
Contador
CRC nº 1 SP 223225/O-0

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Balanço patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de março

a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	%PL	31/12/2019	%PL
Circulante		177.749	50,32	142.904	98,19
Caixa e equivalentes de caixa	4	893	0,25	1.353	0,93
Disponibilidades		8	-	18	0,01
Aplicações em operações compromissadas		624	0,18	-	-
Aplicações em cotas de fundo de investimento		262	0,07	1.335	0,92
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária	5	8.589	75	71.394	49,05
Certificado de depósito bancário		8.589	2,43	71.394	49,05
De natureza imobiliária	5	166.731	26	69.507	47,76
Aplicações em operações compromissadas		-	-	69.507	47,76
Letras de crédito imobiliário		90.828	25,71	-	-
Fundo de investimento imobiliário		75.903	21,49	-	-
Outros valores a receber		1.536	0,43	650	0,45
Contas a receber de aluguéis	8	1.279	0,36	572	0,39
Impostos a compensar		247	0,07	77	0,05
Outros valores a receber		10	-	1	-
Não Circulante		177.100	50,13	98.873	67,93
Investimento					
Propriedades para Investimento	7	177.100	50,13	98.873	67,93
Imóveis acabados		177.100	50,13	98.873	67,93
Total do ativo		<u>354.849</u>	<u>100,45</u>	<u>241.777</u>	<u>166,12</u>
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9.d	1.078	0,31	604	0,43
Taxa de Administração		250	0,07	103	0,07
Direito de subscrição	9.e	-	-	95.463	65,59
Outros valores a pagar		266	0,08	65	0,04
Total do circulante		<u>1.594</u>	<u>0,45</u>	<u>96.235</u>	<u>66,12</u>
Patrimônio líquido	9	<u>353.255</u>	<u>100,00</u>	<u>145.542</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>354.849</u>	<u>100,45</u>	<u>241.777</u>	<u>166,12</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de março
a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	Período de 01/01/2020 a 31/12/2020	Período de 29/03/2019 a 31/12/2019
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	13	11.091	3.024
Demais receitas/despesas		(20)	(4)
Resultado líquido de propriedades para investimento		11.071	3.020
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de juros	5	3.297	35
Valorização a valor justo		6.545	
Resultado nas negociações		-	2.359
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		9.841	2.394
Outros ativos financeiros			
Receita de juros e valorização a valor justo	5	478	54
Resultado nas negociações		-	1.103
Dividendos e juros sobre capital próprio		1.527	-
Resultado líquido com outros ativos financeiros		2.005	1.157
Outras receitas/despesas		(3.629)	(1.018)
Taxa de administração	14	(2.883)	(826)
Auditoria e custódia	14	(145)	(83)
Taxa de fiscalização	14	(42)	(17)
Taxas e impostos	14	(29)	(34)
Serviços contratados pelo Fundo	14	(496)	(106)
Outras receitas operacionais		153	77
Outras despesas operacionais	14	(188)	(29)
Resultado líquido do exercício		19.289	5.553

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de março

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas no período		150.205		150.205
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão		(5.523)		(5.523)
(-) Distribuição de Resultado no Período			(4.693)	(4.693)
Resultado líquido do Período			5.553	5.553
Saldos em 31 de dezembro de 2019		144.682	860	145.542
1.502.052 cotas a R\$ 96,90 cada				
Integralização de cotas no exercício	9.b	816.112		816.112
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	9.c	(6.467)		(6.467)
(-) Distribuição de Resultado no exercício	9.d		(11.536)	(11.536)
Resgates ocorridos no período	9.e	(609.684)		(609.684)
Resultado líquido do Período			19.289	19.289
Patrimônio líquido no final do período		344.642	8.613	353.255
3.477.434 cotas a R\$ 101,58 cada				

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 29 de março

(Em milhares de Reais)

	Período de 01/01 a 31/12/2020	Período de 27/03/2019 a 31/12/2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro líquido do Período	19.289	5.553
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa		
(-) Receita não realizada de alugueis	(707)	(572)
(-) Receitas de ajuste a valor justo - ativos financeiros imobiliários	(6.545)	-
(-) Receitas de juros - ativos financeiros imobiliários	(4.248)	(35)
(-) Receitas de juros - outros ativos financeiros	(514)	(54)
(+) Demais pagamentos / recebimentos	166	90
Total		
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>7.441</u>	<u>4.982</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(70.865)	(96.450)
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(817)	(2.423)
(-) Aumento de ativos financeiros imobiliários	(93.612)	(69.472)
(-) Aumento de outros ativos financeiros	63.957	(71.340)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(101.337)</u>	<u>(239.685)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	206.427	144.682
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(11.062)	(4.089)
Recebimento por pagamento de subscrição	(95.463)	95.463
Custos de emissão de cotas	-	-
Resgate de cotas	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>99.903</u>	<u>236.056</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>6.007</u></u>	<u><u>1.353</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício	<u>1.353</u>	<u>-</u>
Disponibilidades	18	-
Aplicações em cotas de fundo de investimento	1.335	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período	<u>893</u>	<u>1.353</u>
Disponibilidades	8	18
Operações compromissadas	624	-
Aplicações em cotas de fundo de investimento	262	1.335
		-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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, tendo iniciado suas atividades em 29 de março de 2019.

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.

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.

A Gestão da carteira do Fundo compete à Pátria Investimentos Ltda (“Gestor”).

As atividades de consultoria especializada na análise, seleção e avaliação dos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, e na administração, monitoramento e acompanhamento das locações e arrendamentos dos Imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, é realizada pela Pátria Investimentos Ltda.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, ele está sujeito às oscilações de mercado, podendo, inclusive, ocorrer perda de capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado de eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia. Ressaltamos que para o fundo em questão nesta data base não foram apresentados impactos negativos gerados pela Pandemia. Os fundos obtiveram resultados positivos em seus ativos investidos, conforme apresentados nas demonstrações financeiras. Cabe ressaltar que a administração segue acompanhando os possíveis impactos da Pandemia e tomando as ações cabíveis para mitigar seus efeitos nas operações dos Fundos, realizando mensalmente entre outras análises a validação dos resultados dos fundos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2021.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária

São registrados ao custo de aquisição, valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Receita de juros", e ajustados ao valor de mercado.

Os ganhos e as perdas referente a valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Ajuste ao valor justo" e "Resultado na venda", respectivamente, quando aplicável.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

e. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. São reconhecidas inicialmente pelo valor de custo, seu custo de aquisição ou construção acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de uso, corretagens e honorários advocatícios, e, após o reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas por seu valor justo, valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado do período.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

f. Contas a receber de alugueis e provisão para perdas de crédito

O contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e são inicialmente reconhecidos por seu preço de transação, valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento.

As contas a receber de aluguéis são baixadas quando não há expectativa razoável de recuperação. Os indícios de que não há expectativa razoável de recuperação incluem, entre outros: incapacidade do devedor de participar de um plano de renegociação de sua dívida com o Fundo ou de realizar pagamentos contratuais de dívidas vencidas há mais de 90 dias.

O Fundo aplica a abordagem simplificada do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas considerando uma provisão para perdas esperadas ao longo da vida útil para todas as contas a receber de clientes e ativos de contratos.

g. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade lastro	Valor atual	Quantidade lastro	Valor atual
Bancos	-	8	-	18
Aplicações em cotas de fundos (*)	37.900	262	754.121	1.335
Aplicações em operações compromissadas	738	624	-	-
Total		894		1.353

(*) Refere-se a investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa, no Porto Seguro Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Crédito Privado, constituído como condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, classificado como “Renda Fixa Referenciado DI” e com objetivo de aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário (“CDI”), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. O referido fundo possui liquidez imediata, em D+0, sendo os recursos utilizados para gestão de caixa.

5 Ativos financeiros

Composição por montante, categoria, vencimento e valor de mercado:

Em 31 de dezembro de 2019:

Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Valor de aquisição	Valor de mercado	Receita de juros e valorização ao valor justo	Vencimento
De natureza não imobiliária:					
Títulos e valores mobiliários:					
Certificados de depósito bancário – Banco Santander S.A.	8.527	8.589	8.589	-	Após 1 ano
De natureza imobiliária:					
Aplicações em operações compromissadas:					
Letras de crédito imobiliário	90.000	90.827	90.828	-	Após 1 ano
Fundo de investimento imobiliário	731.839	75.755	75.903	-	
Total			175.320		

Em 31 de dezembro de 2020 os ativos financeiros estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

6 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode participar de operações nos mercados de derivativos e de liquidação futura exclusivamente para fins de hedge no limite de até uma vez o valor do seu patrimônio líquido.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período.

7 Propriedade para investimento

Os imóveis acabados adquiridos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedades para investimento.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2020 e as movimentações ocorridas no período são:

Empreendimento	Área total (M²)	Posição em 31/12/19	Aquisições	Custos atribuíveis à transação / gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/20
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	54.517	-	19	5.864	60.400
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	21.844	-	(50)	1.106	22.900
Edifício Vila Olímpia Corporate (c)	2.261,98	12.732	28.390	109	669	41.900
Edifício Icon Faria Lima (d)	450,12	9.780	-	21	899	10.700
Edifício The One (e)	1826,45	-	42.474	719	(1.993)	41.200
Total		98.873	70.864	818	10.531	177.100

- (a) Edifício Sky Corporate: 9º e 10º andares do edifício acabado localizado na R. Gomes de Carvalho, 1996, Vila Olímpia, São Paulo/SP, correspondentes a 10,51% do edifício, adquirido em jun/19.
- (b) Edifício Central Vila Olímpia: 3º andar do edifício acabado localizado na Alameda Vicente Pinzon, 51, Vila Olímpia, São Paulo/SP, correspondente a 7,06% do edifício, adquirido em set/19.
- (c) Edifício Vila Olímpia Corporate: 4º andar do edifício acabado localizado na Rua Fidêncio Ramos, 308, Vila Olímpia, São Paulo/SP, correspondente a 2,01% do edifício, adquirido em out/19.
- (d) Edifício Icon Faria Lima: 1º andar do edifício localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3311, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondente a 3,51% do edifício, adquirido em dez/19.
- (e) Edifício The One: Conjuntos 51 e 52, e 3º andar do edifício localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454 - Vila Olímpia - São Paulo/SP, adquirido em março/20.

De acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo, as aquisições de Imóveis são amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha. Para o período findo em 31 de dezembro de 2020 a empresa Jones Lang LaSalle Ltda. (“JLL”) foi contratada para realização de avaliação imobiliária dos ativos adquiridos, utilizando o método defluxe de caixa descontado, para determinação do valor justo dos imóveis. No método de fluxo de caixa descontado é determinado o valor de venda para investidores, tendo como premissas os valores do contrato de locação em vigor e de locação aferido anteriormente pelo método comparativo, aplicados a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

Não ocorreram baixas de propriedades para investimento nem transferência de classificação para imóveis em estoque.

8 Contas a receber de aluguéis

Referem-se a valores a receber pela locação dos imóveis adquiridos para renda junto a clientes corporativos, registrados pelo preço de transação, valor do aluguel definido em contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, quando da competência da contraprestação da locação.

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2020 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

À Vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
1.279	-	-	-	1.279

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupados com base nas características compartilhadas de risco de crédito e nos dias de atraso. Em função da ausência de inadimplência observada para essas contas a receber, a Administradora concluiu que o não provisionamento de taxas esperadas de inadimplência representaria uma aproximação razoável da taxa de perda esperada.

9 Gerenciamento de riscos

i. Tipos de riscos

Risco de liquidez: o Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado. Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

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, conseqüentemente, 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.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

Risco tributário: o risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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 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.

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 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 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

10 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o período findo em 31 de dezembro de 2020 com seu patrimônio líquido representado por R\$353.255, sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está representado por 3.477.434 cotas. 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.

b) Emissão de cotas

No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas inicialmente, até 3.700.000 Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo integralizou 1.502.052 cotas ao valor total de R\$150.205.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo integralizou 4.849.530 cotas ao valor total de R\$816.112.

c) Custos diretamente relacionados à emissão

Representam custos de transação incorridos na captação de recursos por intermédio da emissão de títulos patrimoniais, contabilizados, de forma destacada, em conta redutora de patrimônio líquido no valor de R\$6.467, deduzidos os eventuais efeitos fiscais. Para o período findo em 31 de dezembro de 2020 são compostos principalmente por custos de distribuição, escrituração, despesas jurídicas e taxas de registro e distribuição.

d) Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

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.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o período findo em 31 de dezembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Período	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)
De 01 de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020	353.255	11.062

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

e) Resgate de cotas

No período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020 foram resgatas 2.874.048 cotas no valor de R\$ 609.684.

11 Remuneração da administração

Como remuneração pelos serviços de administração, é devido pelo Fundo ao Administrador e aos demais prestadores de serviços de administração o montante equivalente a:

Valor de mercado das Cotas de Emissão do Fundo	Percentual da Taxa de Administração a.a.
Até R\$300.000	1,175%
Acima de R\$300.000 e até R\$600.000	1,165%
Acima de R\$600.000	1,150%

Observa-se o valor mínimo mensal de R\$125, atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M.

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente, em base de 252 dias por ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2020 o fundo registrou despesa de taxa de administração no montante de R\$2.883.

Não serão devidas taxas de ingresso, saída ou performance.

12 Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco Modal S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A.

As cotas dos fundos de investimentos são escriturais e o seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos.

Os serviços são prestados por:

Administrador:	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Pátria Investimentos Ltda.
Custodiante:	Banco Modal S.A.
Escriturador:	Banco Modal S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Modal S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

13 Receitas de aluguel

No período findo em 31 de dezembro de 2020 as receitas de aluguel oriundas das locações não residenciais, por empreendimento:

	2020	2019
Edifício Sky Corporate	4.402	2.267
Edifício Central Vila Olímpia	1.975	518
Edifício Vila Olímpia Corporate	2.267	219
Edifício Icon Faria Lima	627	20
Edifício The One	1.820	-
Total de receitas de aluguel	11.091	3.024

14 Encargos do período

	2020	2019
	Valores	Valores
Taxa de administração	(2.883)	(826)
Auditoria e custódia	(145)	(83)
Taxa de fiscalização CVM	(42)	(17)
Taxas e impostos	(29)	(34)
Serviços contratados pelo Fundo	(496)	(106)
Outras despesas operacionais	(188)	(29)
Total de despesas	(3.781)	(1.095)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020.

15 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Período de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo % (*)
01 de janeiro a 31 de dezembro de 2020	328.481	101,58	4,81

(*) rentabilidade ajustada pelas distribuições do período

(**) considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período.

Período de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo % (*)
29 de março a 31 de dezembro de 2019	145.957	96,89	0,020

(*) rentabilidade ajustada pelas distribuições do período

(**) considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui os seguintes saldos com o Banco Modal S.A., seu custodiante:

	2020	2019
Disponibilidades	8	18
Taxa de administração a pagar	250	103
Despesa com taxa de administração	2.883	826

18 Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19 Outras informações

i. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que o Administrador, no período findo em 31 de dezembro de 2020, não contratou serviços da Deloitte, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

ii. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

* * *

João Batista da Silveira
Diretor

Marcelo Miranda Braga
Contador
CRC-1SP212533/O-0