

Patria Edifícios
Corporativos
Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ: 30.048.651/0001-12
(Administrado pela MAF Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de
dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações de resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A

CEP 04711-904, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 - FII em 31 de dezembro de 2022 e 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 imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 232.199 mil, correspondente a 87,42% do patrimônio líquido do Fundo que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base no método de fluxo de caixa descontado, que são preparados por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como: receitas projetadas, despesas projetadas, vacância, taxa de desconto, taxa de capitalização e comissão de venda;
- analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada;
- avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento, no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Outros assuntos - auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

Os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 31 de março de 2022, sem modificação.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, 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 administração 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 detectam 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 da 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:

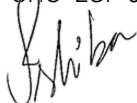
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 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 administração 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 Administração, 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, 31 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP-281835/O-2

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2022	%PL	31/12/2021	%PL
Circulante		<u>45.070</u>	<u>16,97%</u>	<u>60.490</u>	<u>20,11%</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>12.997</u>	<u>4,89%</u>	<u>3.068</u>	<u>1,02%</u>
Disponibilidades		20	0,01%	8	0,00%
Aplicações em operações compromissadas de curto prazo		12.842	4,83%	2.850	0,95%
Aplicações em cotas de fundo de investimento		135	0,05%	210	0,07%
De natureza imobiliária	5	<u>31.036</u>	<u>11,68%</u>	<u>55.880</u>	<u>18,57%</u>
Fundo de investimento imobiliário		31.036	11,68%	55.880	18,57%
Outros valores a receber		<u>1.037</u>	<u>0,39%</u>	<u>1.542</u>	<u>0,51%</u>
Contas a receber de aluguéis	7	905	0,34%	1.142	0,38%
Impostos a compensar		2	0,00%	293	0,10%
Outros valores a receber		130	0,05%	8	0,00%
Ordens de venda		-	0,00%	99	0,03%
Não Circulante		<u>232.199</u>	<u>87,42%</u>	<u>241.903</u>	<u>80,41%</u>
Investimento					
Propriedades para Investimento	6	<u>232.199</u>	<u>87,42%</u>	<u>241.903</u>	<u>80,41%</u>
Imóveis acabados		232.199	87,42%	241.903	80,41%
Total do ativo		<u><u>277.269</u></u>	<u><u>104,38%</u></u>	<u><u>302.393</u></u>	<u><u>100,52%</u></u>
Passivo					
Circulante					
Amortização de Cotas	10.e	9.955	3,75%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir	10.d	1.182	0,44%	1.043	0,35%
Taxa de Administração	11	244	0,09%	213	0,07%
Auditoria e Custódia		65	0,02%	68	0,02%
Operações a Liquidar		-	0,00%	100	0,03%
Outros valores a pagar		195	0,07%	133	0,05%
Total do circulante		<u>11.641</u>	<u>4,38%</u>	<u>1.557</u>	<u>0,52%</u>
Patrimônio líquido	10	<u>265.628</u>	<u>100,00%</u>	<u>300.836</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>277.269</u></u>	<u><u>104,38%</u></u>	<u><u>302.393</u></u>	<u><u>100,52%</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	13	12.242	11.690
Demais despesas		(1.079)	(820)
Receita de venda de Propriedade para Investimento	6	12.500	-
Custo de Imóvel Vendido	6	(12.314)	-
Outras receitas com propriedades para investimento	13	569	-
Valorização a valor justo	6	2.593	3.407
Resultado líquido de propriedades para investimento		14.511	14.277
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de juros		-	489
Resultado de valor justo nos Fundos Imobiliários	5	1.824	(5.255)
Resultado nas Negociações	5	182	(746)
Dividendos e juros sobre capital próprio	5	3.502	4.013
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		5.508	(1.499)
Outros ativos financeiros			
Receita/Despesa de juros e valorização a valor justo	4	1.108	128
Resultado líquido com outros ativos financeiros		1.108	128
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	11 e 14	(3.722)	(2.665)
Auditoria e custódia	14	(2.433)	(1.937)
Taxa de fiscalização	14	(124)	(127)
Taxas e impostos	14	(31)	(39)
Taxas e impostos	14	(5)	(4)
Serviços contratados pelo Fundo	14	(310)	(316)
Outras receitas operacionais		-	46
Comissões e corretagens	14	(369)	-
Outras receitas e despesas operacionais		(450)	(287)
Lucro líquido do exercício		17.405	10.242

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		344.643	8.613	353.256
3.477.434 cotas a R\$ 101,58 cada				
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	10.c	(6)	-	(6)
(-) Amortização de Cotas	10.e	(49.893)	-	(49.893)
Resultado líquido do exercício		-	10.241	10.241
(-) Distribuição de Resultado no exercício	10.d	-	(12.762)	(12.762)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		294.744	6.092	300.836
3.477.434 cotas a R\$ 86,51105 cada				
(-) Amortização de Cotas	10.e	(36.755)	-	(36.755)
Resultado líquido do exercício		-	17.405	17.405
(-) Distribuição de Resultado no exercício	10.d	-	(15.858)	(15.858)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		257.989	7.639	265.628
3.477.434 cotas a R\$ 76,38607 cada				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Patria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.048.651/0001-12

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro líquido do Exercício	17.405	10.242
Ajustado para reconciliar o lucro líquido		
(-) Receitas de ajuste a valor justo - propriedades para investimnto	(2.593)	(3.407)
(-) Receitas/ Despesas de juros e ajuste a valor justo - ativos financeiros imobiliários	(1.824)	5.255
Variações em:		
Contas a receber de aluguéis	237	240
Impostos a compensar	292	(46)
Outros valores a receber	(122)	2
Ordens de venda	99	(99)
Taxa de Administração	31	(37)
Auditoria e Custódia	(3)	-
Operações a Liquidar	(100)	-
Outros valores a pagar	62	133
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>13.484</u>	<u>12.283</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição/ Venda de Propriedades para Investimento	12.314	(60.311)
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(17)	(1.085)
(+/-) Aumento/Redução de ativos financeiros imobiliários	26.667	14.001
(+/-) Aumento de outros ativos financeiros	-	99.983
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>38.964</u>	<u>52.588</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(15.719)	(12.797)
Custos de emissão de cotas	-	(6)
Amortização de cotas	(26.800)	(49.893)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(42.519)</u>	<u>(62.696)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>9.929</u>	<u>2.174</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>3.068</u>	<u>894</u>
Disponibilidades	8	8
Operações compromissadas	2.850	624
Aplicações em cotas de fundo de investimento	210	262
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u>12.997</u>	<u>3.068</u>
Disponibilidades	20	8
Operações compromissadas	12.842	2.850
Aplicações em cotas de fundo de investimento	135	210

As notas explicativas 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” ou “PATC”) 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 à tal investimento.

A partir de 1º de junho de 2022 foi realizada a transferência da prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo para a VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. (“Gestor”).

As atividades de consultoria especializadas na análise, na seleção e na avaliação dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, e na administração, no monitoramento e no acompanhamento das locações e arrendamentos dos imóveis, inclusive daqueles detidos por meio de SPE, é realizada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.

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.

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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a. Receitas e despesas

As receitas e as 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. Instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- (a) **ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- (b) **custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras: representadas por títulos e valores mobiliários: rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento imobiliário: Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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 exercício.

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 aluguéis e provisão para perdas de crédito

O saldo de contas a receber proveniente de contratos de locação de imóveis não contém componente de financiamento e é inicialmente reconhecido por seu preço de transação e valor de contraprestação esperada pelo uso da propriedade para investimento apropriada de forma linearizada ao longo do respectivo mês de competência, não havendo carência ou descontos.

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 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. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

h. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3d apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Valor justo das propriedades para investimento: Conforme descrito na Nota 3e, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 6.

i. 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	Valor atual	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	20	-	8
Aplicações em cotas de fundos (1)	28.890	135	34.398	210
Aplicações em operações compromissadas (2)	3.353	12.842	3.353	2.850
Total		<u>12.997</u>		<u>3.068</u>

- (1) Refere-se a investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa tanto para o ano de 2021 quanto para 2022, no BB Renda Fixa Lp Prefixado FIC FI e Santander FIC FI Selec Referenciado DI, ambos constituídos 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. Ambos os referidos fundos possuem liquidez imediata, em D+0, sendo os recursos utilizados para gestão de caixa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido resultado de R\$ 11 (R\$ 2 em 2021) referente ao investimento em cotas de fundos registrados na rubrica Receita/Despesa de juros e valorização a valor justo.
- (2) As operações compromissadas de liquidez imediata são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido resultado de R\$ 1.097 (R\$ 126 em 2021) referente a operações compromissadas registrados na rubrica Receita/Despesa de juros e valorização a valor justo.

5 Ativos financeiros

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

Em 31 de dezembro de 2022:

Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Valor de aquisição	Valor de mercado	Resultado nas negociações e no ajuste a valor justo	Vencimento
De natureza imobiliária:					
Fundo de investimento imobiliário	336.832	34.180	31.036	2.006	Não possui
Total			<u>31.036</u>		

Em 31 de dezembro de 2021:

Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Valor de aquisição	Valor de mercado	Resultado nas negociações e no ajuste a valor justo	Vencimento
De natureza imobiliária:					
Fundo de investimento imobiliário	574.378	55.880	55.880	(6.001)	Não possui
Total			<u>55.880</u>		

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os ativos financeiros estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Movimentação do saldo de investimento em fundos de investimento imobiliários

Saldo Inicial 31/12/2021	Vendas no Período	Resultado nas Negociações	Resultado de Ajuste ao valor de mercado	Saldo Final 31/12/2022
55.880	(26.850)	182	1.824	31.036

Ao longo do exercício também foi reconhecido o resultado de R\$ 3.502 de dividendos recebidos no período (R\$ 4.013 em 2021).

6 Propriedade para investimento

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

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e as movimentações ocorridas no exercício são:

Empreendimento	Área total (m²)	Posição em 31/12/2021	Vendas	Custos atribuíveis à transação/gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/22
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	52.900	-	-	124	53.024
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	25.600	-	-	10	25.610
Edifício Vila Olímpia Corporate (c)	2.261,98	46.700	-	-	370	47.070
Edifício Icon Faria Lima (d)	450,12	12.303	(12.314)	11	-	-
Edifício The One (e)	1.826,45	42.600	-	-	1.887	44.487
Edifício RM Square (f)	2.615,36	43.200	-	-	86	43.286
Edifício Centeco (g)	<u>1.152,12</u>	<u>18.600</u>	-	<u>6</u>	<u>116</u>	<u>18.722</u>
Total	-	241.903	(12.314)	17	2.593	232.199

Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022

Empreendimento	Área total (m ²)	Posição em 31/12/2020	Aquisições	Custos atribuíveis à transação/gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/21
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	60.400	-	-	(7.500)	52.900
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	22.900	-	-	2.700	25.600
Edifício Vila Olímpia Corporate (c)	2.261,98	41.900	-	-	4.800	46.700
Edifício Icon Faria Lima (d)	450,12	10.700	-	24	1.579	12.303
Edifício The One (e)	1.826,45	41.200	-	-	1.400	42.600
Edifício RM Square (f)	2.615,36	-	43.011	202	(13)	43.200
Edifício Centeco (g)	1.152,12	-	17.300	859	441	18.600
Total		177.100	60.311	1.085	3.407	241.903

- (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 junho de 2019.
- (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 setembro de 2019.
- (c) Edifício Vila Olímpia Corporate: 4º andar do edifício acabado localizado na Rua Fidêncio Ramos, 308, Vila Olímpia, São Paulo - SP, correspondente a 11,7% do edifício, adquirido em outubro de 2019.
- (d) Edifício Icon Faria Lima: 1º andar do edifício localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3311, Itaim Bibi, São Paulo - SP, correspondente a 4,4% do edifício, adquirido em dezembro de 2019.
- (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, correspondente a 13,4% adquirido em março de 2020.
- (f) Edifício Roberto Marinho Square: 8º e 11º andares do edifício localizado na Rua Pascoal Pais, 525 - Vila Cordeiro - São Paulo - SP, correspondente a 10,0% do edifício, adquirido em maio de 2021.
- (g) Edifício Cetenco Plaza: 20º andar da Torre Norte do edifício localizado na Avenida Paulista, 1.842 - Bela Vista - São Paulo - SP, correspondente a 4,00% do edifício, adquirido em junho de 2021.

De acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo, as aquisições de imóveis são amparadas por laudo de avaliação elaborado por empresa profissional de primeira linha. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a empresa Binswanger Brazil foi contratada para a realização de avaliação imobiliária dos ativos constantes na carteira do Fundo, utilizando o método da capitalização da renda (que considera o fluxo de caixa descontado e a renda direta gerada pelos imóveis). A empresa contratada pelo Fundo é parceira estratégica de clientes corporativos em todo o território nacional e exterior, a Binswanger Brazil conta com um time experiente de consultores multidisciplinares e uma das estruturas imobiliárias mais completas em operação no país. Ao longo de mais de duas décadas de atuação, a Binswanger Brazil fez parte das principais transações do mercado e consolidou sua reputação no setor imobiliário brasileiro ao elevar a prestação de serviços com desempenho preciso, agilidade e criatividade.

Os valores das propriedades do Fundo foram obtidos através das interpretações do respectivo laudista, baseados na experiência de mercado deste e tendências da região, com base no método de capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

No método de fluxo de caixa descontado é determinado o valor do imóvel através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação, tais como comissões de locação e venda e taxa de gestão.

As principais premissas utilizadas são a taxa de desconto e a taxa de capitalização. Abaixo apresentamos as taxas aplicadas aos imóveis do Fundo.

Empreendimento	Taxa de desconto anual	Taxa de capitalização	Taxa De Vacância
Edifício Cetenco Plaza	9,00%	8,50%	24,3%
Condomínio Central Vila Olímpia	8,00%	7,50%	24,3%
Edifício Roberto Marinho	8,75%	8,25%	24,3%
Edifício Sky Corporate	8,00%	7,50%	24,3%
Edifício The One	8,00%	7,50%	24,3%
Edifício Condomínio Vila Olímpia Corporate	8,25%	7,75%	24,3%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 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. A empresa contratada é líder mundial em serviços imobiliários corporativos assessorando da compra, venda e investimento em uma variedade de ativos, incluindo imóveis industriais, corporativos, de varejo e hoteleiros, seus clientes abrangem setores como financeiro, energia, saúde, direito, life sciences, manufatura e tecnologia, entre outros. Os valores das propriedades do fundo foram obtidos através das interpretações do respectivo laudista, baseados na experiência de mercado do mesmo e tendências da região. O método utilizado foi a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

No método de fluxo de caixa descontado é determinado o valor justo 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.

O fluxo de caixa é realizado com base mensal e para a elaboração do mesmo foi realizada uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o taxa de capitalização, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, sendo a taxa de desconto e exit cap rate por imóvel as demonstradas abaixo:

Empreendimento	Taxa de desconto anual	Taxa de capitalização
Edifício Cetenco Plaza	7,50%	7,00%
Condomínio Central Vila Olímpia	7,00%	7,00%
Edifício Icon Faria Lima	7,00%	7,00%
Edifício Roberto Marinho	7,00%	7,00%
Edifício Sky Corporate	7,50%	7,00%
Edifício The One	7,00%	7,00%
Edifício Condomínio Vila Olímpia Corporate	7,00%	7,00%

Operação de venda do Edifício Icon Faria Lima

Em 25 de julho de 2022 foi realizada a assinatura da escritura de compra e venda do Edifício Icon Faria Lima. A Compradora Brasim Administração de Bens Próprios Ltda. realizou a aquisição do imóvel pelo valor de R\$ 12.500, valor de negociação entre as partes de forma independente. O valor de venda do imóvel foi totalmente liquidado mediante transferência eletrônica realizada pela compradora na data da aquisição, não restando saldos a pagar pela compradora.

7 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 2022 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

A Vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
905	-	-	-	905

Os valores a receber em 31 de dezembro de 2021 e o *aging* do contas a receber seguem abaixo:

A vencer	Mais de 30 dias de atraso	Mais de 60 dias de atraso	Mais de 90 dias de atraso	Total
1.142	-	-	-	1.142

Para mensurar as perdas de crédito esperadas, as contas a receber de aluguéis são agrupadas 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 não haver necessidade de provisão de perda esperada.

8 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 durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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 brasileiro 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. Quaisquer novos acontecimentos de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o seu patrimônio, 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 a 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.

- 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, sofre 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, 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 desse 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 quaisquer 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 às finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo, podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.
- Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

10 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 com seu patrimônio líquido representado por 3.477.434 cotas que totalizavam R\$ 265.628 (3.477.434 cotas totalizando R\$ 300.836 em 31 de dezembro de 2021):

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 3.477.434 cotas (3.477.434 cotas em 2021). 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, foram 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve integralização de cotas ao Fundo.

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, deduzidos os eventuais efeitos fiscais. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 são compostos principalmente por custos de distribuição, escrituração, despesas jurídicas e taxas de registro e distribuição, totalizando R\$ 6.

Em 31 de dezembro de 2022 não foram incorridos custos de integralização 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

Exercício	Resultado (regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	Percentual Distribuído
De 1º de janeiro de 2022 a 31 de dezembro de 2022	16.501	15.858	96,10%
De 1º de janeiro de 2021 a 31 de dezembro de 2021	13.033	12.762	97,92%

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

Exercícios	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo regime de competência	34.612	19.646
(-) Despesas apuradas no exercício segundo regime de competência	<u>(17.207)</u>	<u>(9.404)</u>
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	<u>17.405</u>	<u>10.242</u>
(-) Receita de Ajuste ao Valor Justo de Propriedades para Investimento	(2.593)	(3.407)
(-) Outras Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.677)	(2.287)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<u>3.366</u>	<u>8.486</u>
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	<u>16.501</u>	<u>13.033</u>

Em 31 de dezembro de 2022 restava o saldo de R\$1.182 referente a rendimentos a distribuir (R\$ 1.043 em 31 de dezembro de 2021).

e. Amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foram realizadas amortizações de cotas do Fundo.

Ocorreram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, amortizações de cotas no valor de R\$ 36.755, restando o valor a pagar de R\$ 9.955 (R\$ 49.893 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 todas pagas no mesmo exercício).

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou despesa de taxa de administração no montante de R\$ 2.433 (R\$ 1.937 em 31 de dezembro de 2021). O saldo a Pagar de taxa de administração era de R\$ 244 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 213 em 2021).

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 MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda S.A..

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. - Brasil, Bolsa, Balcão.

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:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A.
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13 Receitas de aluguel

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as receitas de aluguel oriundas das locações não residenciais, por empreendimento, são:

Empreendimento	2022	2021
Edifício Sky Corporate	-	2.850
Edifício Central Vila Olímpia	1.713	166
Edifício Vila Olímpia Corporate	2.555	2.502
Edifício Icon Faria Lima	592	795
Edifício The One	3.439	3.008
Edifício RM Square	3.116	1.879
Edifício Centeco	827	490
Total	<u>12.242</u>	<u>11.690</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve também o reconhecimento do saldo de R\$ 569 referente a multa por distrato do contrato de Aluguel do Edifício Centeco Plaza. O Edifício Sky Corporate não apresentou contrato de locação durante todo o exercício.

14 Encargos do exercício

	2022		2021	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Taxa de administração	(2.433)	(0,92)	(1.937)	(0,64)
Auditoria e custódia	(124)	(0,05)	(127)	(0,04)
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(0,01)	(39)	(0,01)
Taxas e impostos	(5)	(0,00)	(4)	-
Serviços contratados pelo Fundo	(310)	(0,12)	(316)	(0,11)
Outras despesas operacionais	(542)	(0,20)	(287)	(0,10)
Comissões e corretagens	(369)	(0,14)	-	-
Total de despesas	<u>(3.272)</u>	<u>(1,24)</u>	<u>(2.424)</u>	<u>(0,80)</u>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 que era de R\$ 265.628 e (R\$ 300.836 em 2021).

15 Rentabilidade do Fundo

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

Exercício de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Valor da cota - R\$ (*)	Rentabilidade do Fundo % (*)
1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022	296.529	76,39	95,55	(5,26)
1º de janeiro a 31 de dezembro de 2021	310.820	86,51	100,85	(0,72)

(*) Rentabilidade e cota ajustadas pelas distribuições do exercício.

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

16 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu art. 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”.

De acordo com o art. 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, art. 40 da IN nº 1.585.

17 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possuía os seguintes saldos com a MAF Distribuidora de títulos e Valores Mobiliários S.A., seu Administrador:

	2022	2021
Disponibilidades	20	8
Taxa de administração a pagar	244	213
Despesa com taxa de administração	2.433	1.937

18 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações em cotas de fundo de investimento	135	-	-	135
Aplicações Fundo de investimento imobiliário negociados em bolsa	31.036	-	-	31.036
Propriedades para investimento	-	-	232.199	232.199
Total do ativo	31.171	-	232.199	263.370

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações em cotas de fundo de investimento	210	-	-	210
Aplicações Fundo de investimento imobiliário negociados em bolsa	55.880	-	-	55.880
Propriedades para investimento	-	-	241.903	241.903
Total do ativo	56.090	-	241.903	297.993

19 Demandas judiciais

Em dezembro de 2022 e 2021, não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou os serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., 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.

21 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 exercício 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.

22 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 4 de maio de 2022, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e parecer dos auditores independentes.

Em ata de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 19 de agosto de 2022, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: a amortização proposta pelo VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A., na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), em atendimento ao disposto no art. 66, VII, da Instrução CVM nº 555/14, no valor total de R\$ 6.781 (seis milhões setecentos e oitenta mil novecentos e noventa e seis reais e trinta centavos), equivalentes a R\$ 1,95 (um real e noventa e cinco centavos) por cota, a ser realizada no dia 26 de agosto de 2022, por meio da distribuição de recursos mantidos em aplicações financeiras.

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 18 de outubro de 2022, foi deliberado e aprovado o seguinte assunto: deliberar acerca da orientação de voto a ser seguida pelo PATC na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Vila Olímpia Corporate (“VLOL”), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.296.696/0001-12, ora fundo de investimento investido pelo PATC (“Assembleia do VLOL”), para que se vote, em nome do PATC, pela aprovação dos itens melhor descritos e caracterizados, abaixo:

- (i) Nos termos da alínea “g” do art. 34 do Regulamento do VLOL, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo VLOL mediante a integralização, pelo VLOL, de cotas de emissão do FII VBI Prime Properties (“PVBI”), na forma estabelecida na Proposta do PVBI, uma vez que, nesse caso, o Regulamento do VLOL também deverá ser alterado, a fim de ajustar a política de investimento do VLOL para possibilitar a aquisição de cotas do PVBI.
- (ii) A aprovação, vez uma realizada a alienação da totalidade dos imóveis de titularidade do VLOL, nos termos do item “i” acima, da dissolução e liquidação do VLOL, nos termos da alínea “d” do art. 34 do Regulamento do VLOL, observado que, caso aplicável, a liquidação do VLOL deverá

ser realizada, total ou parcialmente, mediante a entrega de cotas de emissão do PVBI que tenham sido integralizadas pelo VLOL nos termos do inciso “i” acima.

Em consulta formal realizada em 1º de novembro de 2022 foi aprovado, pelos Cotistas do Fundo, o seguinte tema: a inclusão, no Capítulo IX, do Regulamento do Fundo, de previsão de Política de Amortização, com objetivo de prever as regras para amortizações a serem realizadas pelo Fundo.

Em consulta formal realizada em 6 de setembro de 2021 foram aprovados, pelos Cotistas do Fundo, os seguintes temas: (i) a substituição, a partir do fechamento do dia 9 de setembro de 2021 (“Data de Transferência”), da Administradora pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários; (ii) a alteração do Regulamento para permitir que os serviços de custódia e de escrituração dos ativos da carteira do Fundo, quando exigidos, sejam prestados por instituição devidamente autorizada para tanto pela CVM, contratada pela nova administradora a seu critério, conforme redação constante da nova versão do regulamento do Fundo.

23 **Eventos subsequentes**

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

* * *

Luiz Carlos Nimi
Diretor

Natalia dos Santos Chagas
Contadora
CRC RJ 123740/O-0