
***Pátria Edifícios Corporativos
Fundo de Investimento
Imobiliário - FII***

(CNPJ nº 30.048.651/0001-12)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2019

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Modal Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de março a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

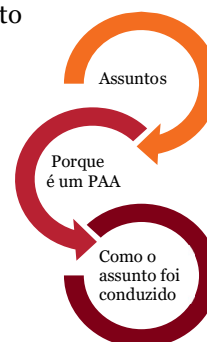
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 29 de março a 31 de dezembro de 2019, 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 conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.





Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Modal Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 7)

O Fundo adquiriu, no período, imóveis destinados a renda classificados na categoria propriedades para investimento.

A metodologia de avaliação adotada para mensuração do valor justo de tais propriedades considerou a ausência de eventos que alterassem características relevantes dessas propriedades, que foram adquiridas em transações não forçadas, realizadas pelo Fundo junto a terceiros, conhecedores do negócio e independentes entre si.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Inspecionamos a documentação decorrente das aquisições das propriedades para investimento, observando que as aquisições são recentes e foram realizadas com terceiros independentes, bem como não ocorreram eventos relevantes desde as transações originais até a data das demonstrações financeiras, que pudessem alterar o valor justos das propriedades.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

Reconhecimento de receita de aluguel

A mensuração e o reconhecimento das receitas de aluguéis das propriedades para investimento foram considerados áreas de foco da nossa auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras.

No reconhecimento contábil das receitas de aluguéis foram consideradas as especificidades de cada contrato de locação firmado, em especial no que se refere a descontos concedidos, abatimentos e prazos de carência, taxas variáveis, dentre outros.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação das receitas de aluguéis, inclusive as relativas a concessão e descontos, carência, incentivos e abatimentos.

Efetuamos o recálculo das receitas de aluguéis, em base amostral, considerando as variáveis dos cálculos e suas especificidades, levando em consideração os aspectos formalmente previstos nos contratos de aluguel.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria sobre a mensuração e o reconhecimento dessas receitas no contexto das demonstrações financeiras.



Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Modal Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e valorização dos investimentos em ativos financeiros (Notas 5)

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos, substancialmente, em operações compromissadas lastreadas em certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs").

A Administradora assegura a existências destes investimentos por meio de conciliações com as informações dos órgãos custodiantes.

Adicionalmente, para a valorização destes investimentos, a Administradora, analisa periodicamente, entre outros aspectos, as garantias concedidas e o risco de não execução dos empreendimentos imobiliários no contexto das perspectivas do mercado imobiliário.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota, a sua existência e a valorização foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o entendimento dos principais processos e da metodologia utilizados para existência e valorização dos investimentos.

Em base amostral, avaliamos a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela Administração do Fundo no processo de avaliação do valor justo, considerando os dados de mercado quando aplicável, a evidência de existência de fatores de impairment, bem como reperformamos os cálculos aplicáveis.

Os nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e a valorização desses investimentos do Fundo.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Modal Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 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 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais



Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Modal Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2020


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contadora CRC 1RJ087128/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

Em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2019	%PL
Circulante		<u>142.904</u>	<u>98,19</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>1.353</u>	<u>0,93</u>
Disponibilidades		18	0,01
Aplicações em cotas de fundo de investimento		1.335	0,92
Ativos financeiros			
De natureza não imobiliária	5	<u>71.394</u>	<u>49,05</u>
Títulos e valores mobiliários		71.394	49,05
De natureza imobiliária	5	<u>69.507</u>	<u>47,76</u>
Aplicações em operações compromissadas		69.507	47,76
Outros valores a receber		<u>650</u>	<u>0,45</u>
Contas a receber de alugueis	8	<u>572</u>	<u>0,39</u>
Impostos a compensar		77	0,05
Outros valores a receber		1	-
Não Circulante		<u>98.873</u>	<u>67,93</u>
Investimento			
Propriedades para Investimento	7	<u>98.873</u>	<u>67,93</u>
Imóveis acabados		98.873	67,93
Total do ativo		<u><u>241.777</u></u>	<u><u>166,12</u></u>
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	10.d	604	0,43
Taxa de Administração		103	0,07
Direito de subscrição	10.e	95.463	65,59
Outros valores a pagar		<u>65</u>	<u>0,04</u>
Total do circulante		<u>96.235</u>	<u>66,12</u>
Patrimônio líquido	10	<u>145.542</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>241.777</u></u>	<u><u>166,12</u></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

Período de 29 de março de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

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

	Nota	Período de 29/03/2019 a 31/12/2019
Composição do resultado do período		
Propriedades para investimento		
Receita de alugueis	13	3.024
Demais receitas/despesas		(4)
Resultado líquido de propriedades para investimento		3.020
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de juros e valorização a valor justo	5	35
Resultado nas negociações	5	2.359
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		2.394
Outros ativos financeiros		
Receita de juros e valorização a valor justo	5	54
Resultado nas negociações	5	1.103
Resultado líquido com outros ativos financeiros		1.157
Outras receitas/despesas		
Taxa de administração	11 e 14	(826)
Auditoria e custódia	14	(83)
Taxa de fiscalização	14	(17)
Taxas e impostos	14	(34)
Serviços contratados pelo Fundo	14	(106)
Outras receitas operacionais		77
Outras despesas operacionais	14	(29)
Resultado líquido do período		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

Período de 29 de março de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas no período	10.b	150.205		150.205
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	10.c	(5.523)		(5.523)
(-) Distribuição de Resultado no Período	10.d		(4.693)	(4.693)
Resultado líquido do Período			5.553	5.553
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<u>144.682</u>	<u>860</u>	<u>145.542</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 dos fluxos de caixa - método indireto

Período de 29 de março de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

	Período de 29/03/2019 a 31/12/2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Lucro líquido do Período	5.553
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa	
(-) Receita não realizada de alugueis	(572)
(-) Receitas de juros - ativos financeiros imobiliários	(35)
(-) Receitas de juros - outros ativos financeiros	(54)
(+) Demais pagamentos / recebimentos	90
Total	
(-) Aumento de ativos financeiros imobiliários	(69.472)
(-) Aumento de outros ativos financeiros	(71.340)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(135.830)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Propriedades para Investimento	(96.450)
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(2.423)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(98.873)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	144.682
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(4.089)
Recebimento por direito de subscrição	95.463
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>236.056</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.353
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Disponibilidades	-
Aplicações em cotas de fundo de investimento	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período	1.353
Disponibilidades	18
Aplicações em cotas de fundo de investimento	1.335
	-

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

Conteúdo

Balço patrimonial	1
Demonstração do resultado	2
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	3
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto	4
Notas explicativas às demonstrações financeiras	5

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.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante 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.

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.

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, conhededoras 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 aluguéis 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2019	
	Quantidade lastro	Valor atual
Bancos	-	18
Aplicações em cotas de fundos (*)	754.121	1.335
Total		<u>1.353</u>

(*) Refere-se a investimento em cotas do fundo de investimento renda fixa 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% 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	Custo amortizado	Valor de mercado	Receita de juros e valorização a valor justo	Faixas de vencimento
De natureza não imobiliária:						
Títulos e valores mobiliários:						
Certificados de depósito bancário – Banco Santander S.A.	71.340	71.340	71.394	71.394	54	Após 1 ano
De natureza imobiliária:						
Aplicações em operações compromissadas:						
Compras com revenda – CRI	37.123	69.472	70.262	69.507	35	Após 1 ano
Total				<u>140.901</u>		

Em 31 de dezembro de 2019 os ativos financeiros estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

No período de 29 de março de 2019 a 31 de dezembro de 2019 o Fundo apurou o seguinte resultado em negociações com ativos financeiros:

De natureza imobiliária:	2019
Certificado de recebíveis imobiliários	2.064
Letras de crédito imobiliário	295
Total	<u>2.359</u>
Outros ativos financeiros:	2019
Títulos públicos federais	277
Certificados de depósito bancário	825
Cotas de fundos de investimento	1
Total	<u>1.103</u>

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.

Os empreendimentos detidos pelo Fundo em 31 de dezembro de 2019 e as movimentações ocorridas no período são:

Empreendimento	Área total (M²)	Aquisições	Custos atribuíveis à transação / gastos capitalizados	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/19
Edifício Sky Corporate (a)	2.689,52	52.704	1.813	-	54.517
Edifício Central Vila Olímpia (b)	1.298,88	21.670	174	-	21.844
Edifício Vila Olímpia Corporate (c)	753,99	12.676	56	-	12.732
Edifício Icon Faria Lima (d)	450,12	9.400	380	-	9.780
Total		96.450	2.423	-	98.873

- (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.

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 2019 a empresa Jones Lang LaSalle Ltda. (“JLL”) foi contratada para realização de avaliação imobiliária dos ativos adquiridos, utilizando o método de capitalização da renda, fluxo de caixa descontado, para determinação do valor de mercado dos imóveis. Em face da ausência de eventos que alterem características relevantes dos imóveis adquiridos, objetos de avaliação, o Administrador conclui que tais valores de transação referentes a aquisição representam a melhor evidência de valor justo para tais Imóveis em 31 de dezembro de 2019.

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 2019 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
572	-	-	-	572

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.

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.

10 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o período findo em 31 de dezembro de 2019 com seu patrimônio líquido representado por R\$145.542, sendo composto por:

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 1.502.052 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.

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\$5.523, deduzidos os eventuais efeitos fiscais. Para o período findo em 31 de dezembro de 2019 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 2019, está demonstrada a seguir:

Período	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
De 29 de março de 2019 a 31 de dezembro de 2019	4.982	4.693	94,20% (*)

(*) o lucro caixa utilizado como base para distribuição em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano leva em consideração projeções e/ou aproximações que podem gerar distorções em relação resultado caixa efetivamente recebido a cada semestre, corrigidas em distribuição posterior.

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 o período findo em 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

Período	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	6.657
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<u>(1.104)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>5.553</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(661)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<u>90</u>
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	<u>4.982</u>

O montante de R\$1.295 foi distribuído a título de distribuição de rendimentos do 1º semestre de 2019 e o montante de R\$3.398 foi distribuído a título de distribuição de rendimentos do 2º semestre de 2019, perfazendo o montante total distribuído de R\$ 4.693. Deste valor total, R\$ 4.089 foram pagos durante o período e R\$ 604 encontra-se a liquidar em 31 de dezembro de 2019.

e) Direito de subscrição

Conforme Ato do Administrador de 2 de dezembro de 2019 foi aprovada a oferta primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, com esforços restritos de colocação, em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Nos termos da Oferta seria admitida a distribuição parcial de novas cotas desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 956.938 Novas Cotas, perfazendo o montante de R\$100.000.

Em 20 de dezembro de 2019 o Fundo recebeu o montante de R\$95.463 representativo de direitos de subscrição para a 2ª emissão do Fundo.

Em comunicado ao mercado datado de 23 de dezembro de 2019, retificado em comunicado ao mercado datado de 26 de dezembro de 2019, foi encerrado o período do exercício do direito de preferência, com a subscrição e integralização de 913.519 Novas Cotas, sendo as cotas remanescentes dessa 2ª emissão sujeitas a período de subscrição de sobras e de montante adicional. Em caso não atingido o montante mínimo da Oferta, os valores já depositados pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência serão devolvidos aos referidos Cotistas, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários.

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 2019 o fundo registrou despesa de taxa de administração no montante de R\$826.

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.

13 Receitas de aluguel

No período findo em 31 de dezembro de 2019 as receitas de aluguel oriundas das locações não residenciais, por empreendimento:

	<u>2019</u>
Edifício Sky Corporate	2.267
Edifício Central Vila Olímpia	518
Edifício Vila Olímpia Corporate	219
Edifício Icon Faria Lima	20
Total de receitas de aluguel	<u>3.024</u>

14 Encargos do período

	<u>2019</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual sobre o PL%</u>
Taxa de administração	(826)	(0,57)%
Auditoria e custódia	(83)	(0,06)%
Taxa de fiscalização CVM	(17)	(0,01)%
Taxas e impostos	(34)	(0,02)%
Serviços contratados pelo Fundo	(106)	(0,07)%
Outras despesas operacionais	(29)	(0,02)%
Total de despesas	<u>(1.095)</u>	<u>(0,75)%</u>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019.

15 Rentabilidade do Fundo

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

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	Percentual
Período de	líquido médio	cota - R\$	do Fundo % (*)	médio de
29 de março a 31 de dezembro de 2019	145.957	96,89	0,020	3,125
(*) 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 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui os seguintes saldos com o Banco Modal S.A., seu custodiante:

	2019
Disponibilidades	18
Taxa de administração a pagar	103
Despesa com taxa de administração	826

17 Demandas judiciais

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

18 Outras informações

i. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que o Administrador, no período findo em 31 de dezembro de 2019, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers, 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.

19 Eventos subsequentes

Os valores devidos de distribuição de rendimento aos cotistas em 31 de dezembro de 2019 foram liquidados em 7 de janeiro de 2020.

Em comunicado ao mercado datado de 15 de janeiro de 2020, em continuidade ao comunicado ao mercado publicado em 23 de dezembro de 2019, conforme retificado pelo comunicado ao mercado publicado em 26 de dezembro de 2019, foi encerrado o período de subscrição de sobras e de montante adicional. Foram subscritas e integralizadas 913.519 Novas Cotas no âmbito do período do exercício do direito de preferência e subscritas e integralizadas 1.061.863 Novas Cotas no âmbito do período do exercício do direito de subscrição das sobras e montante adicional, perfazendo o montante de 1.975.382 Novas Cotas, com o consequente encerramento da Oferta e emissão das Novas Cotas.

Em 19 de fevereiro de 2020 o Fundo celebrou Escritura de Compra e Venda para aquisição definitiva de um andar do Edifício Vila Olímpia Corporate, Torre B, com área total de 1.508 m2,

localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, CEP 04551-010, pelo valor de R\$ 27.500, integralmente pago nessa data.

Em 19 de março de 2020 o Fundo celebrou Escritura de Compra e Venda para aquisição definitiva de um andar no Edifício The One, com área total de 1.213 m², localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, pelo valor de R\$ 27.600, integralmente pago nessa data.

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, a cota contábil do Fundo, até 30 de abril de 2020 não apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2019. Essa variação não significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

* * *

Pedro Marcelo Luzardo Aguiar
Diretor

Ronaldo Rodrigues de Gouveia Junior
Contador
CRC- RJ 114.341 - O