

**Fundo de Investimento em Cotas de
Fundos de Investimentos em
Participações Patria Real Estate II
CNPJ nº 10.989.289/0001-77
(Administrado pela Citibank Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2017 e
Relatório dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos em Participações Patria Real
Estate II
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos em Participações Patria Real Estate II ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos em Participações Patria Real Estate II, em 31 de dezembro de 2017, e o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações.

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.

Avaliação de investimentos em cotas de fundo de investimento

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo mantém investimentos no Patria Real Estate II Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações no montante de R\$ 11.533 mil, correspondentes a 98,27% do seu Patrimônio Líquido. Conforme descrito na nota explicativa nº4(b), o referido Fundo Investido, em conexão à sua política de investimento descrita em seu respectivo Regulamento, detém investimentos em ações de companhia fechada e não cotadas em mercado ativo, avaliadas a valor justo baseado em laudos de avaliação preparados por avaliadores externos.

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

A Deloitte oferece serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, gestão de riscos e consultoria tributária para clientes públicos e privados dos mais diversos setores. A Deloitte atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®, por meio de uma rede globalmente conectada de firmas-membro em mais de 150 países, trazendo capacidades de classe global, visões e serviços de alta qualidade para abordar os mais complexos desafios de negócios dos clientes. Para saber mais sobre como os cerca de 225.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente nossos clientes, conecte-se a nós pelo Facebook, LinkedIn e Twitter.

A mensuração do valor justo das companhias investidas pelo Fundo Investido é relevante no contexto das demonstrações financeiras e envolve elevado nível de julgamento por parte da Administradora do Fundo investido, pois dependem de técnicas de avaliação baseadas em premissas subjetivas relacionadas principalmente a aplicação do método direto comparativo de dados de mercado, a taxa de desconto para o cálculo a valor presente, taxas de crescimento na perpetuidade, taxas de crescimento das receitas e projeção dos custos e despesas futuros. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Com o objetivo de identificar e avaliar os riscos de distorções relevantes nas demonstrações financeiras do Fundo, efetuamos, entre outros, os seguintes procedimentos: (i) entendimento dos processos adotados pela Administradora para mensuração do valor justo dos investimentos; (ii) revisão dos procedimentos de auditoria efetuados na auditoria do Patria Real Estate II Multiestratégia Fundo de Investimento em Participações com foco na avaliação da razoabilidade das principais premissas e metodologias de avaliação adotadas na mensuração do valor justo das companhias investidas, principalmente com relação às premissas de mercado, taxa de desconto para o cálculo a valor presente e projeções de receitas de vendas e dos custos futuros e; (vi) recalculamos a valorização das aplicações no fundo investido, com base no valor da cota divulgada pelo seu respectivo administrador.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora para mensuração e divulgação dos investimentos em cotas de fundos de investimento são apropriados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

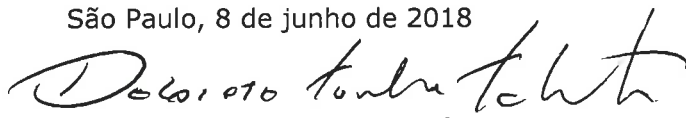
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

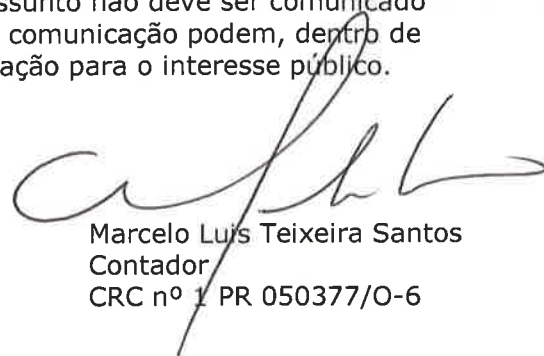
Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 8 de junho de 2018



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



Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria

Real Estate II

CNPJ: 10.989.289/0001-77

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

CNPJ: 33.868.597/0001-40

Demonstração da Posição Financeira

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	31/12/2017	% sobre o PL	31/12/2016	% sobre o PL
ATIVO				
Disponibilidades	<u>260</u>	<u>2,22</u>	<u>215</u>	<u>1,83</u>
Banco Citibank S.A.	260	2,22	215	1,70
Cotas de fundos de investimento em participações - ICVM 579	<u>11.533</u>	<u>98,27</u>	<u>12.491</u>	<u>98,75</u>
Pátria Real Estate II Multiestratégia– Fundo de Investimento em Participações	11.533	98,27	12.491	98,75
TOTAL DO ATIVO	<u><u>11.793</u></u>	<u><u>100,49</u></u>	<u><u>12.706</u></u>	<u><u>100,58</u></u>
PASSIVO				
Despesas administrativas	57	0,49	57	0,45
TOTAL DO PASSIVO	<u><u>57</u></u>	<u><u>0,49</u></u>	<u><u>57</u></u>	<u><u>0,45</u></u>
PATRIMONIO LÍQUIDO	<u>11.736</u>	<u>100,00</u>	<u>12.649</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u><u>11.793</u></u>	<u><u>100,49</u></u>	<u><u>12.706</u></u>	<u><u>100,45</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II
CNPJ: 10.989.289/0001-77
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ : 33.868.597/0001-40

Demonstração do Resultado do Exercício
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	31.12.2017	31.12.2016
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Cotas de fundos de investimento em participações - CVM 579	(305)	537
Desvalorização de aplicações em cotas de fundos de investimento em participações	(305)	537
Demais Despesas	(519)	(449)
Remuneração da instituição administradora	(319)	(375)
Despesas com prestação de serviços	(158)	(17)
Auditoria e custódia	(35)	(39)
Taxa de fiscalização CVM	(4)	(5)
Outras despesas administrativas	(3)	(13)
RESULTADO DO EXERCÍCIO PERTENCENTE AOS DETENTORES DE COTAS CLASSIFICADAS NO PL	(824)	88

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações
Pátria Real Estate II
CNPJ: 10.989.289/0001-77
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ : 33.868.597/0001-40

Demonstração do Resultado Abrangente
Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

	31/12/2017	31/12/2016
Lucro Líquido do Exercício	(824)	88
Outros resultados abrangentes	-	-
(=) Resultado abrangente total no exercício	<u>(824)</u>	<u>88</u>

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações
Pátria Real Estate II

CNPJ: 10.989.289/0001-77

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

CNPJ : 33.868.597/0001-40

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMÔNIO LÍQUIDO NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	12.648	10.750
Total de 11.673 cotas a R\$ 1.083,559307 cada	12.648	
Total de 9.750 cotas a R\$ 1.102,552357 cada		10.750
RESULTADO DO EXERCÍCIO PERTENCENTE AOS DETENTORES DE COTAS CLASSIFICADAS NO PL	(824)	88
Cotas aplicadas	1.282	2.887
Total de 821 cotas	1.282	-
Total de 1.923 cotas		2.887
Amortização	(1.370)	(1.076)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO NO FINAL DO EXERCÍCIO	11.736	12.649
Total de 12.494 cotas a R\$ 939,372756 cada	11.736	
Total de 11.673 cotas a R\$ 1.083,559307 cada		12.649

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria
Real Estate II

CNPJ: 10.989.289/0001-77

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

CNPJ : 33.868.597/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

	31/12/2017	31/12/2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Cotas de fundos de investimento em participações	653	(2.498)
Pagamento de taxa de administração	(320)	(293)
Pagamento de prestadores de serviços	(157)	(110)
Auditoria	(18)	(17)
Pagamento de despesas administrativas	(2)	(13)
Despesas de custódia de títulos	(17)	(16)
Pagamento de taxa de fiscalização	(4)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	135	(2.952)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas no período	1.280	2.887
Amortização pagas aos cotistas	(1.370)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(90)	2.887
Varição no caixa e equivalentes de caixa	45	(65)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	215	280
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	260	215

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II, iniciou suas atividades em 17 de maio de 2010, é um fundo de investimento em cotas de fundos de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo regulamento em vigor e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, especialmente a Instrução CVM nº 578 e Instrução CVM nº 579, com prazo de duração de 8 anos contados da data de registro, podendo ser prorrogado mediante proposta do Gestor e aprovação da Assembleia Geral. Conforme assembleia geral de cotista realizada em 30 de outubro de 2017 o prazo de duração do Fundo foi prorrogado para 9 de junho de 2019.

O Fundo é destinado a receber aplicações de recursos provenientes de cotistas caracterizados como investidores qualificados nos termos da regulamentação em vigor, que possuam situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do Fundo e que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados ao investimento do Fundo.

O objetivo preponderante do Fundo é a aplicação de, no mínimo, 90% do seu patrimônio líquido em cotas do Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações (“FIP”).

Com base na Instrução CVM nº 579, o Fundo foi classificado como “entidade de investimento” e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis as entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

I – Obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado que possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado a consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas como representantes nas entidades investidas;

II – Se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

III – Substancialmente mensura e avalia o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo; e

IV – Define no seu regulamento estratégias objetivas e claras a serem utilizadas para o desinvestimento, assim como a atribuição do gestor de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido na estratégia, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

A classificação do Fundo como “entidade de investimento” não gerou impactos no patrimônio líquido do Fundo visto que seus investimentos já estavam mensurados pelo valor justo e os saldos de abertura não precisaram ser ajustados para adaptação à norma.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações, as quais se configuram em diretrizes contábeis emanadas da legislação societária brasileira, considerando inclusive aspectos contábeis que são específicos para os diferentes segmentos do mercado, conforme disciplinado pelas normas previstas, especificamente Instrução nº 579, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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. Resumo das principais práticas contábeis

a. Cotas de fundos de investimento em participação – ICVM 579

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e, ajustados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados por seus administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas nas demonstrações do resultado, na rubrica “Cotas de Fundos de investimento em participações – desvalorização de aplicações em cotas de fundos de investimento em participações”.

b. Outros ativos e passivos

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

c. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

4. Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de fundos de investimento em participações

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo mantém em sua carteira investimento nas seguintes cotas de fundos de investimento em participações:

Fundos de Investimento em Participações	Valor Contábil
Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações	11.533
Total	<u>11.533</u>

Pátria Real Estate II – Fundo de Investimento em Participações:

O patrimônio do Pátria Real Estate II Multiestratégia – Fundo de Investimento em Participações (“FIP”), é constituído preponderantemente em ações de companhias fechadas e não cotadas em mercado ativo, os quais estão registrados com base no valor justo determinados mediante laudos de avaliação elaborado pela Jones Lang LaSalle, consultoria imobiliária que oferece serviços integrados para investidores, proprietários e ocupantes de diversos tipos de imóveis comerciais e pela Apsis Consultoria e Avaliações Ltda, consultoria prestadora de serviços integrados em avaliação, seja de negócio, imóvel, equipamento, marca, patente, ou de qualquer outro bem tangível ou intangível, utilizando o método direto comparativo de dados do mercado e fluxo de caixa descontado, conforme demonstrado a seguir:

Companhia Investida	31/12/2017			
	Quantidade	Custo	Valor Justo	% PL
Shoppings do Brasil Investimentos e Participações S.A.	114.569.289	117.349	153.862	19,25%
Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	88.973.600	88.974	131.856	16,50%
Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.	120.345.501	120.345	122.912	15,38%
BTS 100 Itatiaia Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	26.186.050	26.186	93.884	11,75%
Jardim Oceânico Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	10.613.856	10.614	49.443	6,19%
RE Monte Investimentos e Participações S.A.	19.151.047	19.151	47.314	5,92%
Itaquaq Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	12.668.597	12.699	42.651	5,34%
Nova Itatiaia Imobiliários e Participações S.A.	13.826.049	13.826	39.317	4,92%
Avenida Brasil Investimentos Imobiliários E Participações S.A.	34.261.997	34.262	34.262	4,29%
Mogi Taboão Investimentos Imobiliários E Participações S.A.	7.425.497	7.425	13.644	1,71%
SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários E Participações S.A.	3.931.032	3.931	9.540	1,19%
Embu Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	6.586.000	6.586	6.585	0,82%
Real Estate V Investimentos Imobiliários E Participações S.A.	2.435.797	2.436	4	0,00%
Total			745.274	

5. Gerenciamento de riscos

O Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Além disso, em virtude dos investimentos do Fundo em participações ou investimentos relacionados a participações em Companhias que, por sua natureza, envolvem riscos do negócio, financeiros, do mercado e/ou legais, a administração do risco dos investimentos, neste caso, se dá também por meio do monitoramento das informações da(s) empresa(s) investida(s).

Os ativos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança na empresa investida.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar de o Administrador e o Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

Fatores de riscos

(i) Restrições ao resgate de cotas e liquidez reduzida: o Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas cotas a qualquer momento. As amortizações parciais e/ou total das cotas serão realizadas, a critério do administrador, sempre no melhor interesse do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos em cotas do FIP investido e outros ativos, sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo ou na data de liquidação do Fundo. Caso os cotistas queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, será necessária a venda das suas cotas por meio de negociação privada, mediante observância dos termos do regulamento, já que só serão admitidas à negociação no mercado secundário, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, se devidamente aprovado pelo administrador. Dessa forma, deverá ser observado, para tanto, os termos e condições dos compromissos de investimento referentes à subscrição e integralização de suas cotas e o disposto no regulamento. Ainda, considerando tratar-se de um produto novo e que o mercado existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de investimento em participações apresenta baixa liquidez, os cotistas poderão não encontrar potenciais compradores, bem como ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas cotas;

(ii) Propriedade de cotas vs. propriedade dos ativos do Fundo: apesar da carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelas cotas do FIP investido, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta do FIP investido. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas integralizadas;

(iii) Distribuição parcial das cotas: caso não consiga o montante mínimo de subscrição para formação do patrimônio inicial do Fundo, equivalente a R\$ 10.000, o administrador será obrigado a cancelar a distribuição da primeira emissão das cotas, incluindo eventuais compromissos de investimentos celebrados até a decisão de cancelamento. Toda e qualquer decisão de cancelamento deverá observar as regras previstas na instrução CVM nº 400/03;

(iv) Liquidez reduzida dos ativos do Fundo: caso o Fundo precise se desfazer de parte ou de todas as cotas do FIP investido antes do planejado, há o risco de não haver comprador para tais ativos e/ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido devido à baixa liquidez no mercado, causando perda de patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos cotistas;

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

(v) Pagamento condicionado ao retorno dos ativos do Fundo: os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos e quaisquer outras remunerações que sejam atribuídas às cotas do FIP investido e ao retorno do investimento feito no FIP investido. A capacidade do Fundo de amortizar as cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos citados neste item (v).

(vi) Dificuldade na formação da carteira do FIP investido: O FIP investido poderá encontrar dificuldades em identificar oportunidades atraentes de investimento, ou poderá não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. Ademais, condições econômicas desfavoráveis podem aumentar o custo e limitar o acesso ao mercado, reduzindo a capacidade do FIP investido de realizar novas aquisições.

(vii) Concentração da carteira do Fundo: o Fundo deverá aplicar, no mínimo, 90% de seu patrimônio líquido em cotas de emissão do FIP investido, o que implicará em concentração dos investimentos do Fundo em ativos emitidos por um único emissor e de pouca liquidez. Quanto maior a concentração dos recursos aplicados pelo Fundo em ativos de um mesmo emissor, maior é o risco a que o Fundo está exposto. Desta forma, o Fundo estará sujeito aos mesmos riscos do FIP investido, os quais estão substancialmente expostos nesta seção, e os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos FIP investido, bem como das companhias nas quais o FIP investido investirá.

(viii) Não existência de garantia de rentabilidade: a verificação de rentabilidade passada em qualquer Fundo de investimento em cotas de Fundo de investimento em participações no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. Adicionalmente, a aplicação dos recursos pelo FIP investido em projetos que possuem riscos relacionados à capacidade de geração de receitas e pagamento de suas obrigações não permite, portanto, determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as cotas do Fundo.

(ix) Riscos provenientes do uso de derivativos: o Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, nas modalidades permitidas pela CVM. A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(x) outros riscos:

Risco de mercado: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Demais riscos: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e/ou da gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos. Além disso, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora, ou, ainda, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo garantidor de créditos – FGC.

6. Encargos e despesas

<i>Encargos</i>	31.12.2017		2016	
	R\$ Mil	%PL Medio	R\$ Mil	%PL Medio
Remuneração da instituição administradora	319	2,61%	375	3,08%
Despesas com prestação de serviços	157	1,28%	17	0,14%
Auditoria e custódia	35	0,29%	39	0,32%
Taxa de fiscalização CVM	4	0,03%	5	0,04%
Outras despesas administrativas	3	0,02%	13	0,03%
Total	518	4,23%	449	3,61%

7. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota, valor da cota teórica e a rentabilidade do Fundo no exercício foram os seguintes:

Demonstração da Evolução do Valor da Cota e da Rentabilidade

	Patrimônio líquido médio - R\$	Valor da cota - R\$(*)	Valor da Teórica cota - R\$(**)	Rentabilidade do Fundo %	
				No mês (***)	Acumulada (***)
Dezembro de 2016	-	1.083,559307	1.083,559307	-	-
Janeiro de 2017	12.867	1.088,680760	1.088,680760	0,4727	0,4727
Fevereiro de 2017	12.988	1.089,330099	1.089,330099	0,0596	0,5326
Março de 2017	12.963	1.084,148193	1.084,148193	(0,4757)	0,0543
Abril de 2017	12.931	1.084,261840	1.084,261840	0,0105	0,0648
Mai de 2017	12.890	1.080,363357	1.080,363357	(0,3596)	(0,2949)
Junho de 2017	12.388	957,764613	1.072,313056	(0,7451)	(1,0379)
Julho de 2017	11.422	955,351368	1.069,611118	(0,2520)	(1,2873)
Agosto de 2017	11.462	959,518677	1.074,276905	0,4362	(0,8567)
Setembro de 2017	11.648	958,003191	1.072,580168	(0,1579)	(1,0132)
Outubro de 2017	11.623	958,321902	1.072,936996	0,0333	(0,9803)
Novembro de 2017	11.614	976,208906	1.092,963282	1,8665	0,8679
Dezembro de 2017	12.156	939,372756	1.051,721536	(3,7734)	(2,9383)

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II
(Administrado pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Informações referentes aos exercícios:	2017	2016
Rentabilidade do Fundo	-2,94%	6,64%
Patrimônio líquido médio	12.239	12.175

(*) Valor da cota no ultimo dia do mês

(**) Valor da cota teórica desconsiderando o efeito das amortizações que ocorreram no exercício

(***) A rentabilidade foi calculada desconsiderando o efeito das amortizações que ocorreram no exercício

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

8. Emissões, amortizações e resgates de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas, que correspondem igualmente a frações ideais do patrimônio do Fundo.

O preço de emissão das cotas é R\$ 1.000,00.

As cotas não são resgatáveis antes da liquidação do Fundo.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação, ambos apurados no dia útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

As datas e os respectivos valores de amortização ocorridos nos exercícios estão descritos na tabela abaixo:

Período de 01 de janeiro de 2017 a 31 de dezembro de 2017

Data de amortização	Valor de amortização
22/06/2017	1.370
<u>Total</u>	<u>1.370</u>

Durante o exercício, ocorreram novas emissões de cotas conforme abaixo;

Data	Quantidade de Cotas aplicadas	Valor R\$ Mil
Janeiro/2017	251,84757	387
Outubro/2017	204,16434	319
Setembro/2017	3,54452	5
Dezembro/2017	361,37895	570
Total	820,93538	1.281

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

9. Serviços contratados pelo Fundo

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e de escrituração das emissões e resgates de cotas do Fundo são prestados pela Administradora, Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os serviços gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são prestados pelo Pátria Investimentos Ltda.

10. Custódia dos títulos em carteira

As cotas de Fundos de investimento estão registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

11. Taxa de administração e performance

11.1. Taxa de administração

Pelos serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à taxa de administração equivalente a 2,5%, calculada e provisionada considerando-se dois períodos distintos, na forma descrita a seguir:

i. O primeiro período de cobrança da taxa de administração, que terá duração desde a data da primeira subscrição do patrimônio inicial até o encerramento do período de investimento, a taxa de administração será calculada sobre o valor do capital comprometido, atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, provisionada diariamente, por dia útil, e paga mensalmente no 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados pelo Administrador; e

ii. No segundo período de cobrança da taxa de administração, que se iniciará no dia útil seguinte ao encerramento do período de investimento e terminará na data de encerramento do Fundo, a taxa de administração incidirá sobre o valor do capital integralizado, atualizado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, provisionada diariamente, por dia útil, e paga mensalmente no 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados pelo Administrador.

11.2. Taxa de performance

O gestor não fará jus a qualquer recebimento de taxa de performance até a data em que os cotistas recebam, por meio de pagamento de amortizações parciais ou amortização total, ou de resgate, na hipótese de liquidação, de suas cotas, valores em moeda corrente nacional e/ou em ativos, que correspondam ao somatório do capital integralizado, corrigido mensalmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido de custo de oportunidade correspondente a 7% ao ano e deduzido dos valores restituídos aos cotistas a título de amortização parcial de suas cotas, na data de cada pagamento de amortização efetivado.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Para todos os meses de atualização do capital integralizado, desde a respectiva data de integralização, será utilizada a variação acumulada do último Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE disponível, calculada pro rata temporis, não sendo devido qualquer tipo de compensação anterior.

Quaisquer outras distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes de seus investimentos observarão a seguinte proporção: (i) 80% serão entregues aos cotistas a título de pagamento de amortização de suas cotas; e (ii) 20% serão entregues ao administrador a título de pagamento de taxa de performance.

Não houve despesa com taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

12. Operações com empresas ligadas ao Administrador / Gestor

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor em 31 de dezembro de 2017.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

13. Tributação

Imposto de renda

Nas amortizações e/ou alienação de cotas, como também no resgate de cotas pelo término de prazo ou liquidação do Fundo, a base de cálculo do imposto de renda será a diferença positiva entre o valor da amortização ou resgate e o valor de aquisição, sendo aplicada alíquota de 15% (quinze por cento).

Sem prejuízo da regulamentação estabelecida pela Comissão de Valores Mobiliários, e de acordo com o § 4º e 5º do artigo 25 e artigo 6º da Instrução Normativa RFB 1.022 de 05 de abril de 2010, os fundos deverão ter a carteira composta de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, sob pena dos rendimentos distribuídos aos cotistas, sujeitarem-se ao imposto sobre a renda na fonte às alíquotas prevista para os regimes de curto e longo prazo (tabela regressiva), mantida a contagem do prazo da aplicação.

A regra tributária acima descrita não se aplica aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

14. Política de distribuição de resultados

Os resultados auferidos são incorporados ao patrimônio, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos aos cotistas do Fundo sob a forma de dividendos.

15. Política de divulgação das informações

A Administradora deverá divulgar a todos os cotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, desde que não sejam informações sigilosas referentes às companhias alvo e às companhias investidas que tenham sido obtidas pela Administradora sob compromisso de confidencialidade e/ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de qualquer companhia investida.

Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Participações Pátria Real Estate II

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

A Administradora deverá remeter aos cotistas e à CVM: (i) trimestralmente o valor do Patrimônio Líquido, número de cotas, número de cotistas e valor unitário das cotas; (ii) semestralmente a composição da carteira, as demonstrações contábeis do fundo, os encargos debitados do fundo e a relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários integrantes da Carteira; e (iii) anualmente as demonstrações contábeis do respectivo exercício social acompanhadas de parecer do auditor independente, o valor patrimonial da cota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no exercício e os encargos debitados ao fundo.

16. Demandas judiciais

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

17. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral de cotista realizada em 30 de outubro de 2017 o prazo de duração do Fundo foi prorrogado para 9 de junho de 2019, podendo ser prorrogada caso a assembleia de cotista entenda ser conveniente para a liquidação regular do Fundo.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2017, contratou a Deloitte Touche Tohmatsu somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

* * *

Roberto Paolino
Diretor

Francinilda Cavalcante de O. Mendes
Contadora CRC 1SP144594/O-3