

**PATRINVEST**

*Presente para o futuro*

ADMINISTRAÇÃO & GESTÃO IMOBILIÁRIA  
**ATIVA**

PARA PORTFÓLIOS DE INVESTIMENTOS E VAREJO

# ADMINISTRAÇÃO & GESTÃO IMOBILIÁRIA ATIVA

## PARA PORTFÓLIOS DE INVESTIMENTOS E VAREJO

A administração imobiliária oferecida pela Patrinvest consiste em gerenciar o portfólio imobiliário de grandes investidores para:

- Redes de varejo;
- Lojas de malls;
- Shoppings centers;
- Condomínios logísticos e industriais;
- Fundos de investimentos;
- Fundos de investimentos imobiliários.

O trabalho é realizado de forma ativa, ou seja, tem também o objetivo de avaliar e implementar melhorias, de acordo com os itens listados a seguir.

## COMO?

- **DIAGNÓSTICO DE PERFORMANCE**
- **IMPLEMENTAÇÃO DE MELHORIAS**
- **MANUTENÇÃO / GESTÃO DE CARTEIRA IMOBILIÁRIA**

# DIAGNÓSTICO

DE PERFORMANCE

IMPLEMENTAÇÃO DE

## MELHORIAS

## MANUTENÇÃO / GESTÃO

DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

## ALUGUEL

GARANTIDO

## PILARES

- A) TÉCNICO LEGAL
- B) JURÍDICO E REGISTRARIA
- C) FINANCEIRO E CONTÁBIL
- D) COMERCIAL E INVESTIMENTO



# DIAGNÓSTICO DE PERFORMANCE

A photograph of a modern building with a glass facade and a palm tree in the foreground. The building has a distinctive architectural style with a series of vertical columns and a glass facade. The palm tree is in the foreground, and the sky is blue with some clouds.

# DIAGNÓSTICO DE PERFORMANCE

## A - TÉCNICO LEGAL

- Vistoria e levantamento fotográfico do local
- Elaboração de relatório de avaliação documental com listagem de documentos fornecidos pelo cliente e aplicabilidade/exigência dos órgãos públicos para a regularidade da atividade
- Obtenção do CEDI para verificação da regularidade junto ao cadastro do município
- Levantamento de multas (na respectiva prefeitura regional)



# DIAGNÓSTICO DE PERFORMANCE

## B - JURÍDICO / REGISTRÁRIA

- Obtenção de matrícula atualizada
- Mapeamento dos locatários que providenciaram registro do contrato de locação com cláusula de preferência
- Mapeamento de possíveis contratos de locação que foram registrados e não foram baixados
- Conferência de registros a serem corrigidos para viabilização de futura alienação do imóvel
- Conferência da área construída existente constante da prefeitura municipal e registro da matrícula para regularidade registraria do imóvel
- Análise da cadeia contratual dos imóveis locados
- Identificação da necessidade de averbações e registros as margens da matrícula para regularidade registrária conforme princípio da continuidade e viabilização de futuras alienações do imóvel

A photograph of a modern building with a glass facade and a palm tree in the foreground. The building has a distinctive architectural style with a series of vertical columns and a glass facade. The sky is blue with some clouds. The palm tree is in the foreground, partially obscuring the building.

# DIAGNÓSTICO DE PERFORMANCE

## C - FINANCEIRO E CONTÁBIL

- Análise dos recebimentos dos aluguéis para conferência de reajustes e aplicações de descontos conforme os contratos vigentes, visando o saneamento contratual de locação quando for o caso
- Mapeamentos dos comprovantes de recolhimento de imposto de renda retido na fonte para regularidade contábil
- Levantamento e conferência dos recolhimentos de impostos para auditoria fiscal
- Levantamento de multas (na respectiva prefeitura regional)
- Levantamento e análise de débitos de IPTU, processos de isenção junto a prefeitura municipal e restituição
- Levantamento e análise de taxa condominial

A photograph of a modern building with a glass facade and a palm tree in the foreground. The building has a distinctive architectural style with a series of vertical elements on its side. The sky is clear and blue.

# DIAGNÓSTICO DE PERFORMANCE

## D - COMERCIAL E INVESTIMENTO

- Elaboração de Laudo Técnico de Avaliação
- Análise da rentabilidade da carteira frente ao capital imobilizado
- Levantamento da política de investimento
- Análise da liquidez e do impacto de potencial de volatilidade dos imóveis com indicativo das possibilidades de maior ganho, maior ou menor oferta e impacto de projetos futuros, vetores de desenvolvimento, etc
- Análise e comparativos dos valores praticados nas locações e os valores recorrentes no mercado atual
- Análise anual de obsolescência e identificação dos imóveis com performance de rentabilidade reduzida
- Análise da taxa de vacância dos imóveis, frente a rentabilidade dos últimos exercícios versus o capital investido



# IMPLEMENTAÇÃO DE **MELHORIAS**



A photograph of a business meeting in a modern office. Several people in business attire are standing and talking near a large window that offers a view of a city skyline. The lighting is bright, suggesting daytime. The overall tone is professional and collaborative.

## IMPLEMENTAÇÃO DE **MELHORIAS**

## **A - TÉCNICO LEGAL**

- Obtenção de no mínimo 3 orçamentos para regularização das não-conformidades apontadas no diagnóstico técnico e legal
- Acompanhamento dos processos de regularização das não-conformidades junto aos órgãos públicos para auditoria do prestador de serviço
- Acompanhamento das obras civis necessárias à manutenção do imóvel ou regularização



## IMPLEMENTAÇÃO DE **MELHORIAS**

# **B - JURÍDICO E REGISTRÁRIA**

- Obtenção de no mínimo 3 orçamentos para regularização das não-conformidades apontadas no diagnóstico jurídico e registral
- Acompanhamento dos processos de regularização das não-conformidades junto aos cartórios de registro de imóveis para auditoria do prestador de serviço
- Contato e negociação com locatários para consolidação da cadeia de instrumentos contratuais de locação, quando necessário
- Digitalização e organização dos documentos relativos aos imóveis

A photograph of a business meeting in a modern office. Several people in business attire are standing and talking near a large window that offers a view of a city skyline. The lighting is bright, suggesting daytime. The overall scene is professional and collaborative.

## IMPLEMENTAÇÃO DE **MELHORIAS**

# C - FINANCEIRO E CONTÁBIL

- Obtenção de no mínimo 3 orçamentos para regularização das não-conformidades apontadas no diagnóstico financeiro contábil, se não for possível o saneamento por ações da Patrinvest
- Acompanhamento dos processos de regularização das não-conformidades junto aos órgãos públicos para auditoria do prestador de serviço, se necessário.

A photograph of a business meeting in a high-rise office. Several people in business attire are standing and talking near a large window. The view outside shows a city skyline with a prominent skyscraper. The lighting is warm, suggesting late afternoon or early morning.

## IMPLEMENTAÇÃO DE **MELHORIAS**

# D - COMERCIAL E INVESTIMENTO

- Contato com locatários se necessário para renegociação dos alugueis se identificada a possibilidade
- Orçamento para ingresso de Ação Revisional de aluguel se identificada a necessidade
- Ações de marketing para locação dos imóveis vagos
- Ações para desenvolvimento dos imóveis não performados através de investidores e parceiros
- Estruturação para do FRA – Fundo de Reposição de Ativos, de forma que os recursos de reforma estejam disponíveis sem necessidade de exposição adicional de capital

A modern office environment with large windows, wooden floors, and people working at desks and standing in a collaborative environment. The scene is bright and professional, with a focus on teamwork and productivity.

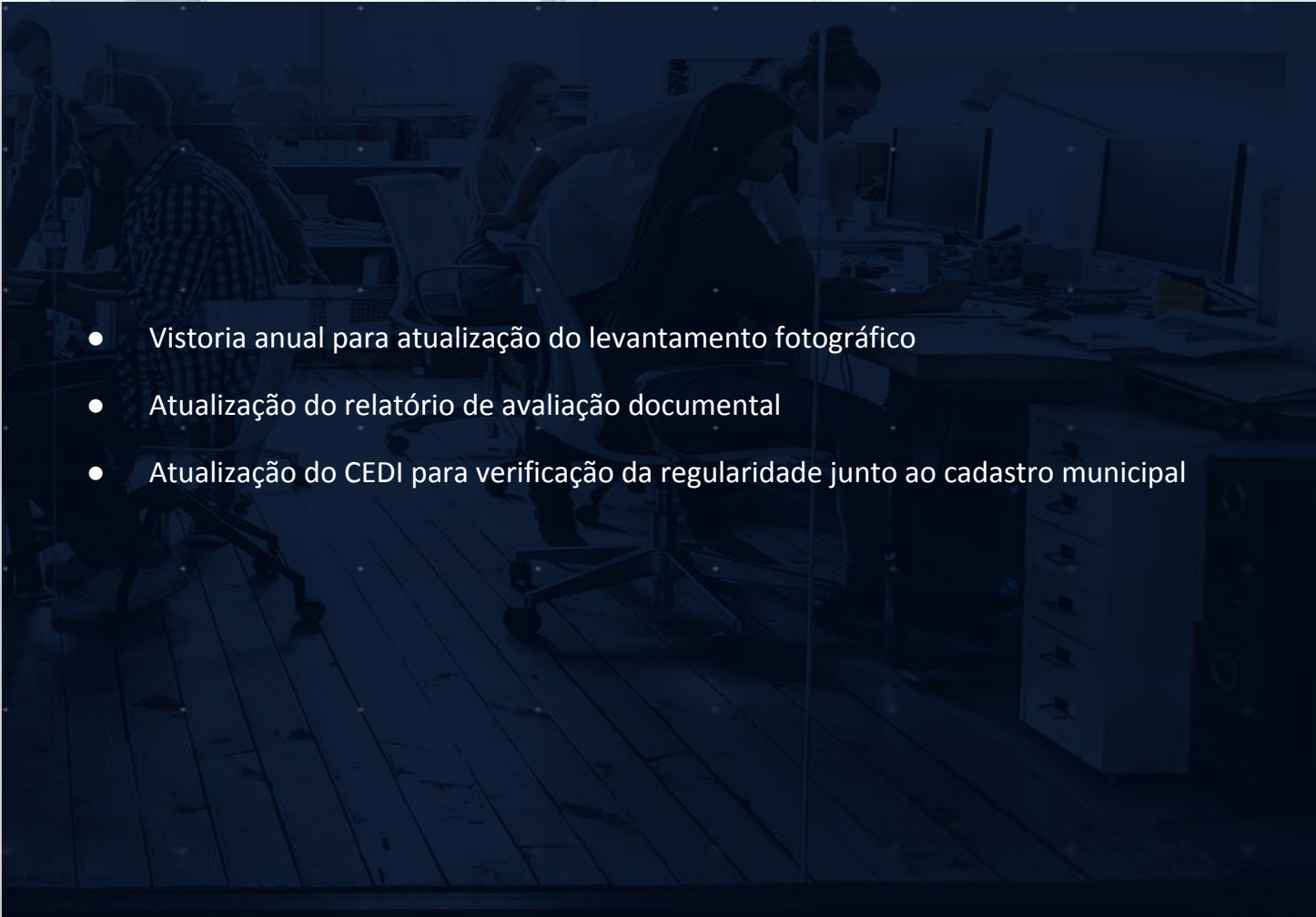
MANUTENÇÃO E GESTÃO DA

# CARTEIRA IMOBILIÁRIA



MANUTENÇÃO E GESTÃO DA  
**CARTEIRA IMOBILIÁRIA**

## A - TÉCNICO LEGAL

- Vistoria anual para atualização do levantamento fotográfico
  - Atualização do relatório de avaliação documental
  - Atualização do CEDI para verificação da regularidade junto ao cadastro municipal
- 



MANUTENÇÃO E GESTÃO DA  
**CARTEIRA IMOBILIÁRIA**

## **B - JURÍDICO E REGISTRÁRIA**

- “Due diligence” para aquisição e alienação dos ativos
- Consultoria jurídica para as aquisições e alienações dos imóveis
- Acompanhamento das obrigações contratuais junto aos locatários
- Cobrança das obrigações contratuais dos locatários
- Renovação dos contratos de locação
- Assessoria jurídica para contratos de novas locações





MANUTENÇÃO E GESTÃO DA  
**CARTEIRA IMOBILIÁRIA**



## C - FINANCEIRO E CONTÁBIL

- Emissão de boletos para cobrança dos aluguéis
- Auditoria da contabilidade mensal para recolhimentos dos impostos
- Acompanhamento dos processos de Isenção de IPTU
- Distribuição dos novos processos de isenção de IPTU
- Cobrança dos aluguéis atrasados



MANUTENÇÃO E GESTÃO DA  
**CARTEIRA IMOBILIÁRIA**

## D - COMERCIAL E INVESTIMENTO

- Seleção e recomendação ao gestor para aquisição de ativos
- Revisão anual dos valores de aluguéis e contatos com locatários para renegociação / reajuste quando necessário
- Atualização anual da análise da liquidez e do impacto de potencial de volatilidade dos imóveis com indicativo das possibilidades de maior ganho, maior ou menor oferta e impacto de projetos futuros, vetores de desenvolvimento, etc
- Atualização anual da análise e comparativos dos valores praticados nas locações e os valores recorrentes no mercado atual
- Atualização anual da análise da rentabilidade da carteira frente ao capital imobilizado
- Atualização anual da análise de obsolescência dos imóveis e identificação dos imóveis com performance de rentabilidade reduzida
- Atualização anual da análise da taxa de vacância dos imóveis, frente a rentabilidade dos últimos exercícios versus o capital investido

# GARANTIA LOCATÍCIA



A background image showing the silhouettes of several business professionals in a meeting, standing in front of a large window with a cityscape view. The scene is lit from behind, creating a warm, golden glow.

# GARANTIA IMOBILIÁRIA PARA LOCAÇÃO

- Aluguel garantido (em caso de inadimplência a empresa cobre o aluguel) por prazo definido em contrato
- Administração do recebimento dos aluguéis
- Gerenciamento e harmonização da relação entre o grupo e os locatários
- Diminuição de taxas de inadimplência se encarregando pela mediação de conflitos, busca de soluções e das ações de cobrança
- Supressão da vacância das lojas
- Aumento a rentabilidade dos aluguéis atuais
- Potencialização da rentabilidade a partir de estudos de utilização de áreas e estacionamentos ociosos com eventos que gerem fluxo e demanda para o proprietário
- Identificar oportunidade de negócios com sinergia com a operação local

# NEGÓCIOS

REALIZADOS

Vendedor

**COPSUL**  
IMPORT & EXPORT

Venda de sede corporativa  
8.000 m<sup>2</sup>  
Cerqueira Cesar, São Paulo

Comprador  
Investidor privado

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Comprador

**CARLISA SA**

Aquisição de imóvel - 24.000 m<sup>2</sup>  
Vila Mariana, São Paulo

Vendedor

**AERUS**

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Contratante

**3M**

Avaliação e estudo de  
viabilidade de área  
remanescente - 501.000 m<sup>2</sup>  
Via Anhanguera, km 109

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Comprador

**Afip**  
Medicina Diagnóstica

Aquisição de prédio  
administrativo - 14.000 m<sup>2</sup>  
Saúde, São Paulo

Vendedor

**TINTAS MC**

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Comprador

**BUNGE**

Built-to-suit - 12.000 m<sup>2</sup>  
Pinheiros, São Paulo

Vendedor

**AUTONOMY**  
INVESTIMENTOS

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Vendedor

**Mercedes-Benz**

Venda de área para  
desenvolvimento - 8.000 m<sup>2</sup>  
Zona portuária, Santos

Comprador

**Moinho Pacífico**

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Locatário

**PREFEITURA DA CIDADE DE  
SÃO PAULO**

Locação de imóvel locado  
14.000 m<sup>2</sup>  
Centro, São Paulo

Locador

**CARLISA SA**

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Vendedor

**PORTO SEGURO**

Desenvolvimento, incorporação  
e venda - 12.000 m<sup>2</sup>  
Macaé, Rio de Janeiro

Comprador

Investidor privado

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

Comprador

**GLP**

Aquisição de área para  
desenvolvimento logístico  
370.000 m<sup>2</sup>  
Cajamar

Vendedor

**MASA**  
CONSTRUINDO QUALIDADE

**PATRINI EST**  
assessorou e intermediou esta operação

# CLIENTES

## ADMINISTRAÇÃO



## AUDITORIA DE CONTRATOS



## CONSULTOR DE FII



## RENOVAÇÃO E RENEGOCIÇÃO DE LOCAÇÕES



## EXPANSÃO



## ASSISTÊNCIA JURÍDICA



# SALESFORCE - SISTEMA DE *DATA WAREHOUSE* A SERVIÇO DA VELOCIDADE DA INFORMAÇÃO

Desde 2013, a Patrinvest o principal sistema de CRM que existe, o Salesforce. Através dele é possível identificar, originar e cruzar oportunidades de investimento imobiliário corporativo. Além de armazenar dados, analisa, pesquisa origina e compartilha informações sobre possibilidades de negócios com base em complexo banco de dados a partir dos 12.000 maiores investidores do Brasil e 24.300 melhores imóveis corporativos do Brasil.



[Clique para abrir vídeo](#)



# PORTAL DO CLIENTE PATRINVEST

Através de um portal administrativo disponibilizado exclusivamente para cada cliente Patrinvest, todos os dados relacionados ao imóvel administrado podem ser acompanhados em tempo real como faturas pagas e a vencer, parcelamento de pagamentos, comprovantes, gráficos e demais dados de gestão.



# COMPLIANCE

Este compliance tem a função de monitorar e assegurar que todos os envolvidos com uma empresa estejam de acordo com as práticas de conduta da mesma, em conformidade com a lei 12.846/13 (lei anticorrupção).

Essas práticas devem ser orientadas pelo Código de Conduta e pelas Políticas da Companhia, cujas ações estão especialmente voltadas para o combate à corrupção. O compliance é composto por um conjunto de mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e na aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta, política e diretrizes com o objetivo de detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos.

## Alguns requisitos:

- 1) Comprometimento da Alta Administração
- 2) Política formal, clara e objetiva contra a corrupção
- 3) Políticas, Processos e Procedimentos de Compliance Comportamental.
- 4) Código de Conduta / Ética. Princípios. Cultura. Valores
- 5) Programa de Desenvolvimento Integrado, Regular e Continuado
- 6) Incentivos e Medidas Disciplinares.
- 7) Diligência e "double check" na Contratação de Terceiros e Pagamentos
- 10) Confidencialidade do Canal de Comunicação
- 13) Efetividade e Confidencialidade das Denúncias e das Investigações

Desta forma, a Patrinvest se compromete a:

- 1 - Agir com ética, objetividade e sigilo em relação às informações recebidas, em conformidade com a lei
- 2 - Não divulgar nenhuma informação referente ao cliente exceto se autorizada pelo mesmo
- 3 - Informar ao cliente todas as questões financeiras e/ou comerciais envolvendo ativos, valores, recebimentos e negociações havidas com a outra parte
- 4 - Não receber, em hipótese alguma, valores que não sejam de conhecimento e autorização do cliente
- 5 - Como administradora, no trato com clientes, priorizará o pagamento integral a prestadores de serviço do mercado
- 6 - Informar o cliente em caso de conflito de interesses entre dois grupos que estão sob gestão da empresa

**PATRINVEST**

*Presente para o futuro*

+55 (11) 3101-6119 | [www.patrinvest.com.br](http://www.patrinvest.com.br)

Avenida Nove de Julho, 5.017 - Itaim Bibi, São Paulo