

PATRIA



PÁTRIA



WEBCAST DE RESULTADOS

Pátria Edifícios Corporativos FII

15 DE JULHO DE 2021

Nota Importante

As informações contidas nesta apresentação têm objetivo exclusivamente informativo e não constituem recomendação de investimento nem tampouco oferta de venda de qualquer instrumento financeiro. Esta apresentação e as informações nela contidas são para uso exclusivo dos Investidores do Fundo e não poderão ser reproduzidas sem a prévia autorização por escrito do Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”).

Esta apresentação e as informações aqui contidas não devem ser levadas em consideração como aconselhamento financeiro, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento.

Ao considerar as informações a respeito de performance contidas nesta apresentação, os receptores devem atentar-se ao fato de que resultados passados não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e que não há garantia de que novos veículos de investimento alcançarão resultados semelhantes.

Projeções e/ou valores futuros de investimentos não realizados dependerão de fatores futuros, que poderão apresentar-se materialmente divergentes das premissas e condições aqui consideradas. Valores não realizados não devem ser considerados como fatos, e não há qualquer garantia de que tais resultados serão alcançados. Nesse sentido, os rendimentos e/ou valores, quando realizados, poderão divergir materialmente das projeções aqui apresentadas. Os retornos alvo são baseados na suposição de que condições econômicas, de mercado e outras não se deteriorarão e, em alguns casos, melhorarão. O

retorno alvo também se baseia em modelos, estimativas e suposições (incluindo a suposição de que a inflação e taxas permanecem consistentes e de que existe uma previsão de estabilidade econômica) sobre o desempenho considerado razoável sob as circunstâncias. Os retornos reais poderão ser menores do que os retornos objetivados indicados. **Fundos de Investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC.**

Os receptores desta apresentação são encorajados a entrar em contato com o Pátria a fim de discutir os procedimentos e metodologias, incluindo as premissas, utilizadas para calcular as informações de performance de investimento, bem como qualquer outro aspecto do fundo aqui apresentado.

Embora os autores desta apresentação tenham tomado todas as precauções para assegurar que as informações aqui contidas não sejam falsas ou enganosas, os mesmos não se responsabilizam pela exatidão, veracidade ou abrangência de tais informações.

Exceto se disposto de outra forma, a rentabilidade aqui apresentada não é líquida de impostos e demais taxas aplicáveis. Detalhes e informações a respeito dessas despesas podem ser obtidos com o gestor, e os receptores desta apresentação são encorajados a contatá-lo.

O surto do coronavírus (COVID-19) está impactando negativamente a atividade comercial do Brasil e contribuiu para uma volatilidade significativa no mercado financeiro. O impacto do surto evoluiu e criou interrupções significativas na

demanda local e nas cadeias de abastecimento. Quarentenas e restrições governamentais impostas podem continuar por um longo período. Os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos poderão ter efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, em especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir: (i) redução no nível de atividade econômica; (ii) desvalorização cambial; e (iii) diminuição da liquidez disponível no mercado brasileiro.

Não há eventos recentes comparáveis que possam fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final de uma epidemia de saúde é altamente incerto e sujeito a alterações.

Dessa forma, a extensão em que o surto da COVID-19 afeta os negócios do Fundo, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas.

Fontes

Slide 16 (Mercado de escritórios pelo mundo)

1. S&P Global: <https://www.spglobal.com/marketintelligence/en/news-insights/latest-news-headlines/work-from-home-productivity-gains-seen-evaporating-as-pandemic-grinds-on-60119373>
2. Harvard Business Review: <https://hbr.org/2021/06/employees-are-lonelier-than-ever-heres-how-employers-can-help>
3. CNN USA: <https://edition.cnn.com/2021/06/16/investing/morgan-stanley-ceo-return-to-office/index.html>
4. BBC News: <https://www.bbc.com/news/business-57594694>
5. Morning Consult: <https://morningconsult.com/return-to-work/>

Slide 17 (Mercado de escritórios em SP)

1. Valor Econômico: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2021/07/12/brasil-aderiu-menos-a-home-office-em-relacao-a-outros-na-al.ghml>

PATC11 | Sumário Executivo

Atualizações do Fundo

- **Investimento:** Esforços de equalização de portfólio bem sucedidos com a **conclusão de três aquisições**, nos edifícios RM Square e Cetenco Plaza, totalizando **R\$ 61 milhões**
- **Renovação** dos contratos vencidos em 2021 concluída e, em 2022, com minuta acordada em fase de assinatura
- **Extensão** de 6 meses de **desconto de 40% da taxa de gestão** concedida, até dezembro/21
- **Locação** de um conjunto no edifício Vila Olímpia Corporate concluída em julho/21, que representa 9% da área vaga

Mercado e Plano de Ação

- Ao longo de 2021, ocorreu **convergência parcial de precificação entre PATC e demais FII's de lajes**: 0,77x vs 0,82x¹
- Pátria está empregando **foco total na locação** de espaços vagos. Temos observado progressiva melhora na demanda para novas locações à medida em que avançam os esforços de vacinação
- Montagem de um **pipeline robusto**: estudo de estruturas alternativas para transações (transações maiores, financiamento ou ativos em desenvolvimento), de modo a bem posicionar o PATC para a retomada do mercado corporativo pós-pandemia
- Intensificação da **comunicação** com investidores: montagem de uma equipe de RI centralizada

Reforma Tributária

- Alterações de julho/21 na **Reforma tributária** sinalizam **manutenção da isenção fiscal** para dividendos²

PATC11 | Time de Gestão e de Relacionamento com Investidores

EQUIPE TESTADA E COM PROFUNDA EXPERIÊNCIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

Time de Gestão



Antonio Wever
SÓCIO RESPONSÁVEL

Sócio da área imobiliária e responsável pelo PATC11
14 anos no Pátria



Fernanda Rosalem
INVESTIMENTO

3,5 anos no Pátria, 4 anos na RBR, 4 anos na Cushman, 4 anos na Brazilian Capital
100% dedicada ao PATC11



Flávia Montemór
LOCAÇÕES

1 ano de Pátria
12 anos na São Carlos, 9 anos no HSBC Bank Brasil



Julia Azeredo
RI E VIABILIDADE

4,5 anos no Pátria
100% dedicada ao PATC11



Luis Franciozi
JURÍDICO E ESTRUTURAÇÃO

11 anos no Pátria / companhias investidas, 8 anos no Pinheiro Neto Advogados

Relacionamento com Investidores



José Teixeira
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Sócio e Head de Marketing e Produtos
17 anos no Pátria



Carolina Medley
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

5 anos no Itaú BBA
1 ano no Pátria



Victor Gaspar
RELAÇÕES COM INVESTIDORES

2 anos no Pátria

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES
DO FUNDO

02

MERCADO E PLANO DE
AÇÃO EM CURSO

03

REFORMA TRIBUTÁRIA
E RESUMO

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES
DO FUNDO

02

MERCADO E PLANO DE
AÇÃO EM CURSO

03

REFORMA TRIBUTÁRIA
E RESUMO

PATC | Atualizações do fundo

PRINCIPAIS METAS TRAÇADAS NO 1T21 ATINGIDAS, COM AMORTIZAÇÃO, 3 AQUISIÇÕES E NOVA LOCAÇÃO

Metas traçadas pela gestão no último Webcast do fundo, em março/2021

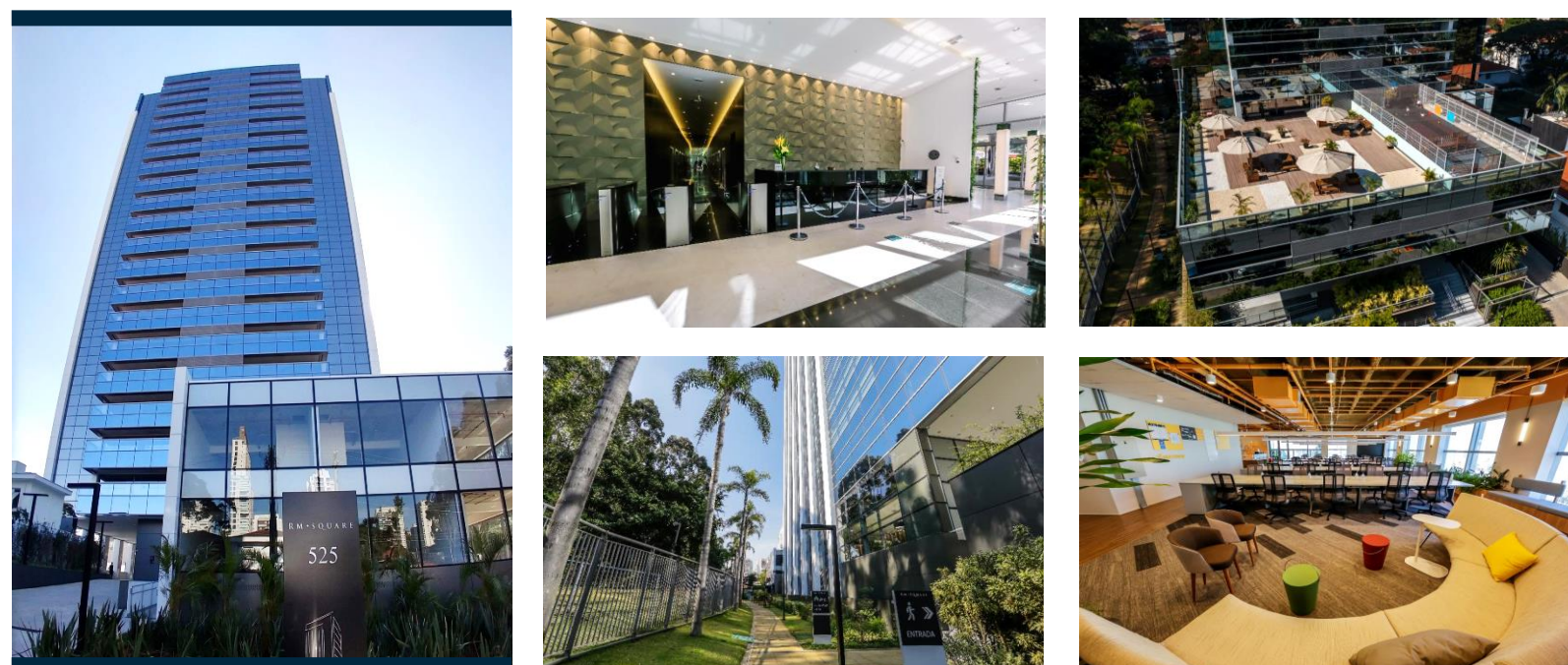
Julho de 2021: Resultados significativos alcançados nos últimos meses

1 Desconto na Taxa de Gestão Desconto na Taxa ADM até jul/2021 (de 1,165% para 0,765%), reforçando alinhamento com os cotistas	2 Alocação do Caixa remanescente Alocação do caixa do Fundo até o final do 1S21 através de: i. Novas aquisições ii. Amortização parcial	3 Locações e gestão de inquilinos: Renovação de contratos e locação de áreas vagas, visando maximizar os retornos do Fundo
✓ Manutenção do desconto na Taxa de Gestão até dez/2021	✓ Operações concluídas: 3 novas aquisições: R\$ 61 M¹ Amortização: R\$ 50 M²	✓ Contratos vincendos em 2021 renovados e em 2022 em renovação: 3 inquilinos por, na média, +36 meses Locação de 1 dos 3 imóveis vagos concluída

PATC | Novas aquisições

TRANSAÇÕES TRAZEM NOVAS REGIÕES AO PORTFÓLIO, A PREÇOS COMPETITIVOS E CONTRATOS LONGOS

RM Square



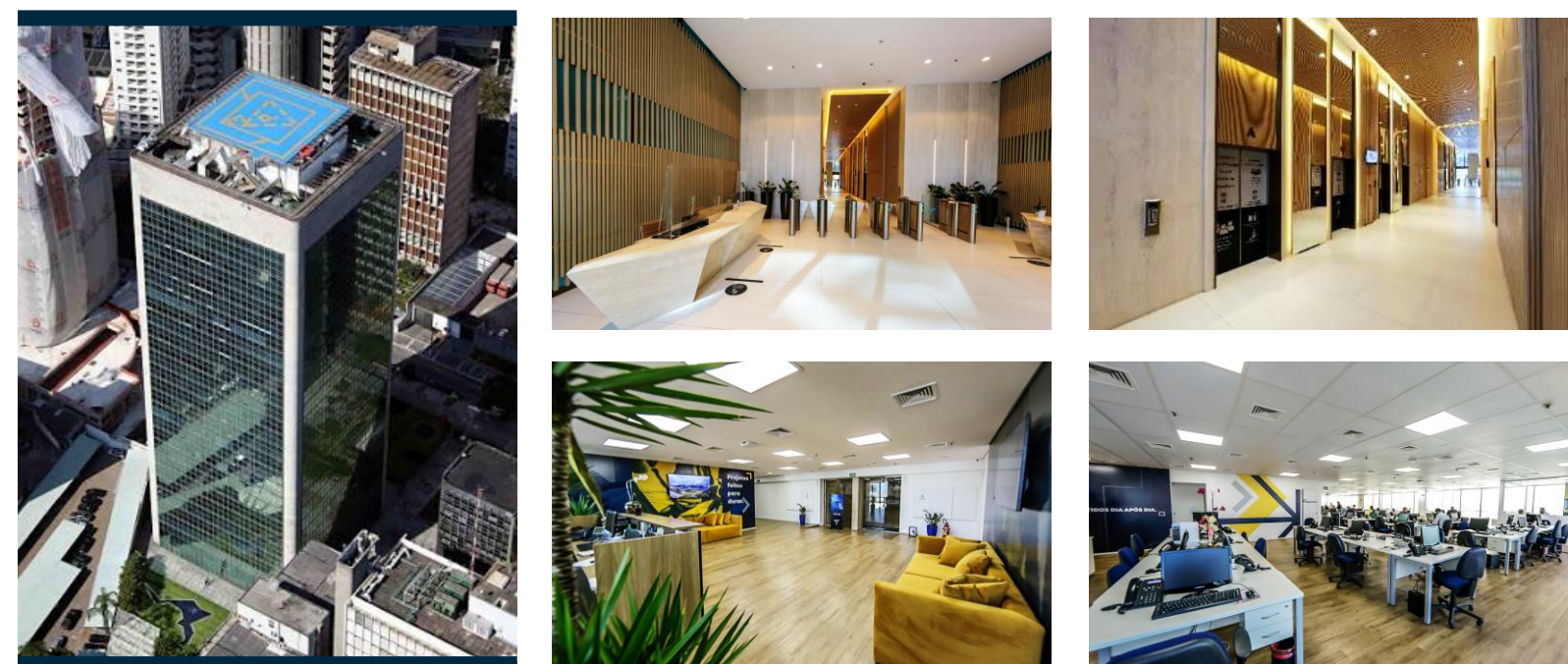
Qualidade técnica

- Edifício **AAA¹**, 96% ocupado
- Inaugurado em **2018**
- **LEED GOLD** 
- Elevadores **inteligentes** com **chamada antecipada**
- **Gerador** áreas **comuns** e **privativas**
- Ar condicionado **VRF individualizado**
- **Refeitório + 2 restaurantes** no térreo

Transação e Contrato

- **Valor²**: R\$ 43 M (R\$ 16.000/m²)
- Aquisição de 2 andares 100% ocupados
- **Inquilino**: Leroy Merlin
- **Prazo**: 2020 até 2030
- Multa rescisória representa 12 meses de locação

Cetenco Plaza



Qualidade técnica

- Edifício **A¹**, 97% ocupado
- Retrofit de áreas comuns em **2020**
- Elevadores **inteligentes** com **chamada antecipada**
- **Gerador** áreas **comuns** e **privativas**
- Ar condicionado **CAG**

Transação e Contrato

- **Valor²**: R\$ 18 M (R\$ 15.017/m²)
- Aquisição de 1 andar 100% ocupado
- **Inquilino**: Trisul S.A.
- **Prazo**: 2021 até 2025
- Multa rescisória representa 14 meses de locação

PATC | Renovações contratuais

RENOVAÇÕES PROLONGAM CURVA DE VENCIMENTOS DO FUNDO; PRÓXIMO VENCIMENTO SERÁ APENAS EM 2023

Locações

1

2

3

*Contratos vencidos em **2021 renovados** e em **2022 em renovação**, a valores de mercado³*

Ardagh

(The One)

- 10% da receita imob¹. e 5% da ABL
- Renovação por **48 meses** (de 2021 para 2025)

Santo André

(The One)

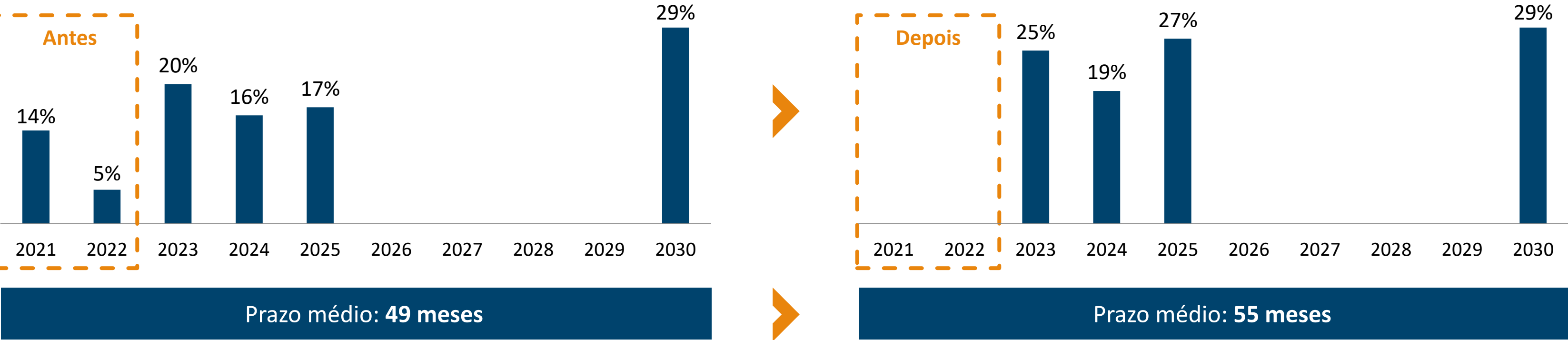
- 4% da receita imob¹. e 2% da ABL
- Renovação por **36 meses** (de 2021 para 2024)

Standard Bank

(The One)

- 5% da receita imob¹. e 3% da ABL
- Em assinatura: renovação por **12 meses** (de 2022 para 2023)

VENCIMENTOS CONTRATUAIS (% RECEITA IMOBILIÁRIA, desconsiderando vacâncias atuais e projetadas¹)



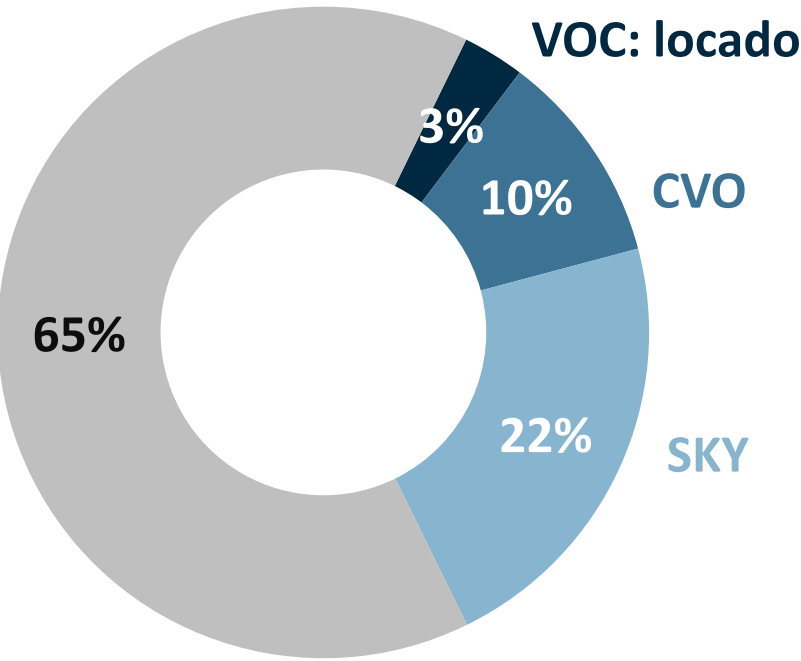
PATC | Esforços de locação

NOVA LOCAÇÃO ASSINADA NO EDIFÍCIO VILA OLÍMPIA CORPORATE

Locações



Vacâncias em % ABL (jun/21)



VOC: Vila Olímpia Corporate
CVO: Central Vila Olímpia
SKY: Sky Corporate

Atualização

Nova locação concluída: VOC

- Assinada a um **aluguel 20% acima** daquele pago pelo inquilino anterior, **em linha com novas locações** no imóvel
- Inquilino:** Cordier Investimentos (Assessoria de Investimentos BTG Pactual)
- Prazo:** Jul/2021 até Jul/2025 (48 meses)
- Multa conforme padrões de mercado¹

PATC | Portfólio diversificado

ESFORÇOS RESULTARAM EM PORTFÓLIO DIVERSIFICADO, COM QUALIDADE E LOCALIZAÇÕES *PREMIUM*



- Classe¹: AA / AA
- Ocupação PATC: 100%



- Classe: AA / AA
- Ocupação PATC: 0%



- Classe: AAA / AA
- Ocupação PATC: 83%



- Classe: A / A
- Ocupação PATC: 100%



- Classe: AA / AA
- Ocupação PATC: 100%



- Classe: AAA / A
- Ocupação PATC: 100%



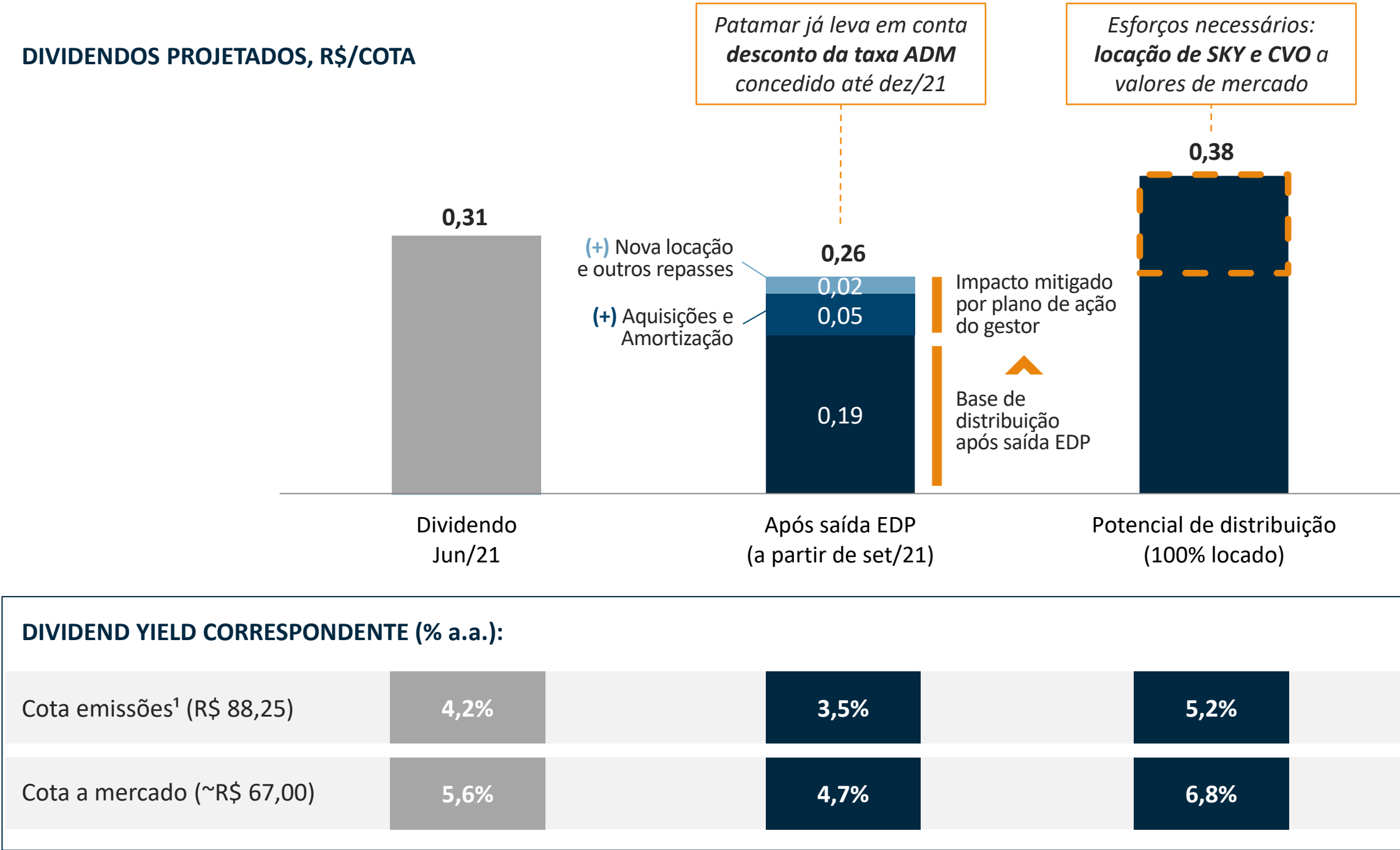
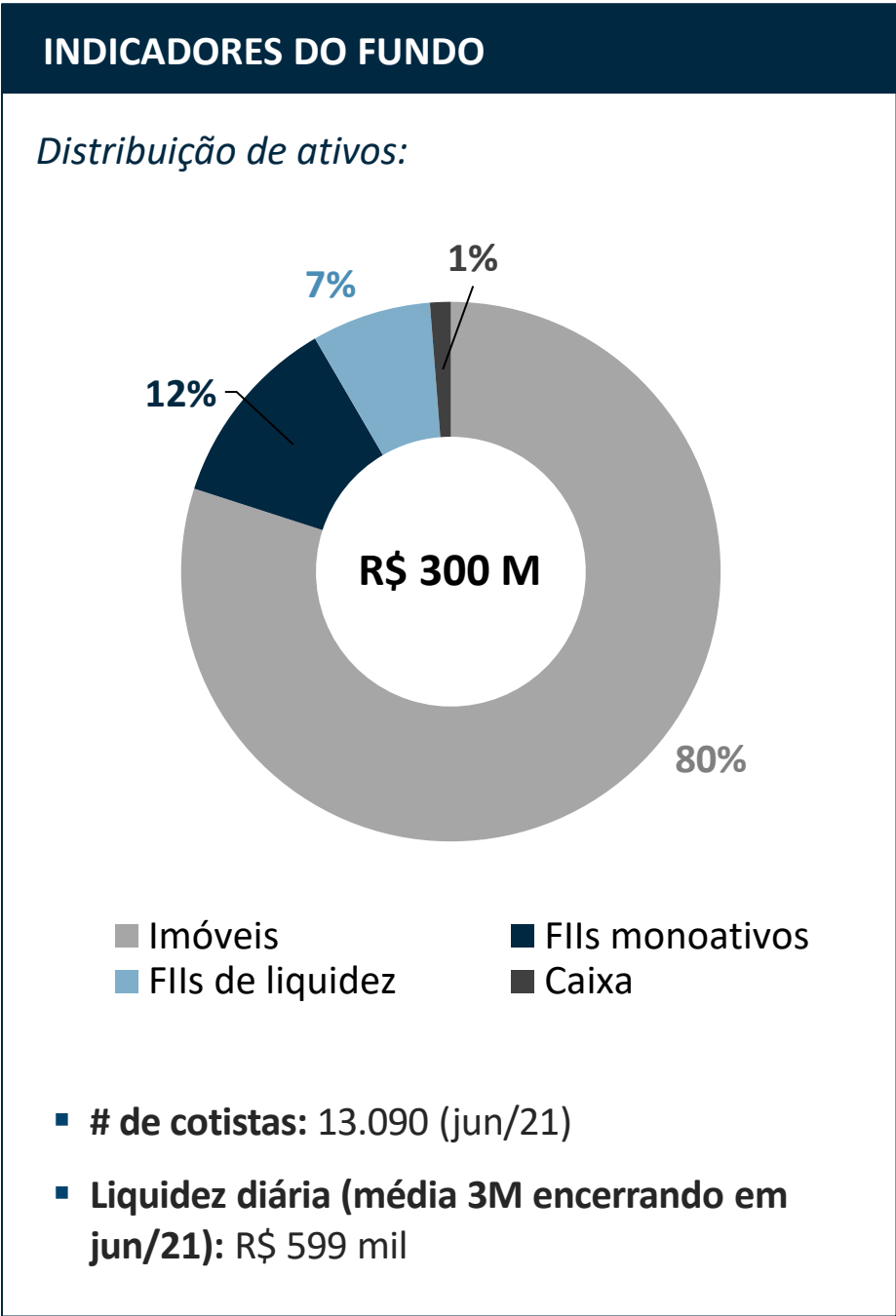
- Classe: A / AA
- Ocupação PATC: 100%

- Preço médio aquisição²: R\$ 18.885/m²
- Aluguel médio: R\$ 114/m²
- Vacâncias física e financeira³: 11% e 9%
- Após vacância no Sky, vacâncias física / financeira serão de 32%/27%



PATC | Projeção de dividendos

ALAVANCA PARA AUMENTO DO DIVIDEND YIELD É A LOCAÇÃO DOS ESPAÇOS VAGOS



Agenda

01

ATUALIZAÇÕES
DO FUNDO

02

MERCADO E PLANO DE
AÇÃO EM CURSO

03

REFORMA TRIBUTÁRIA
E RESUMO

PATC | Desempenho do fundo

SETOR DE ESCRITÓRIOS SOFREU REPRECIFICAÇÃO RELEVANTE EM 2021; DESEMPENHO DO PATC EM LINHA COM IFIX NO PERÍODO

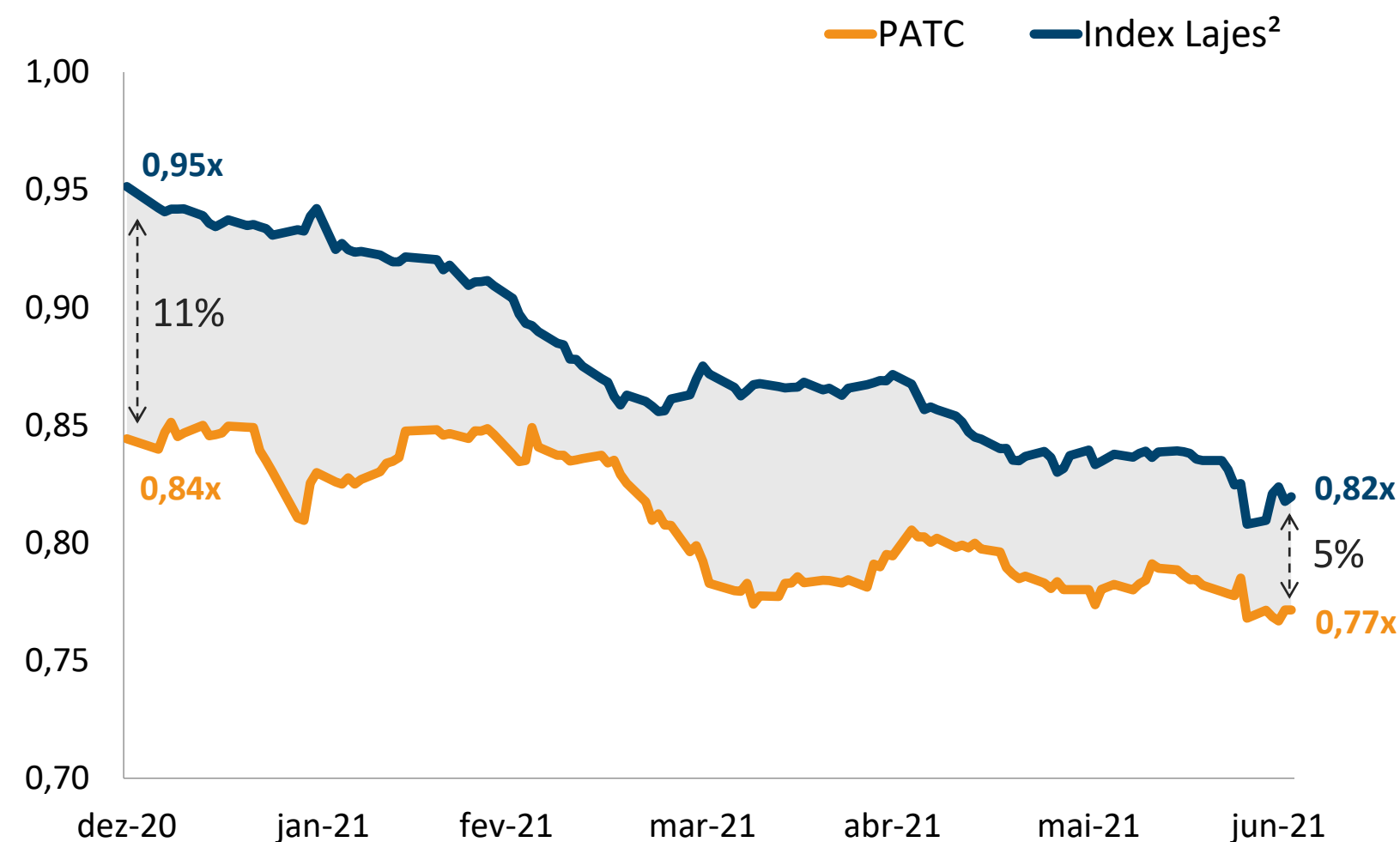


PATC tem convergido à precificação de mercado, que foi afetada em 2021 em razão da pandemia do COVID-19. Pátria continuará trabalhando para **anular essa diferença por completo**

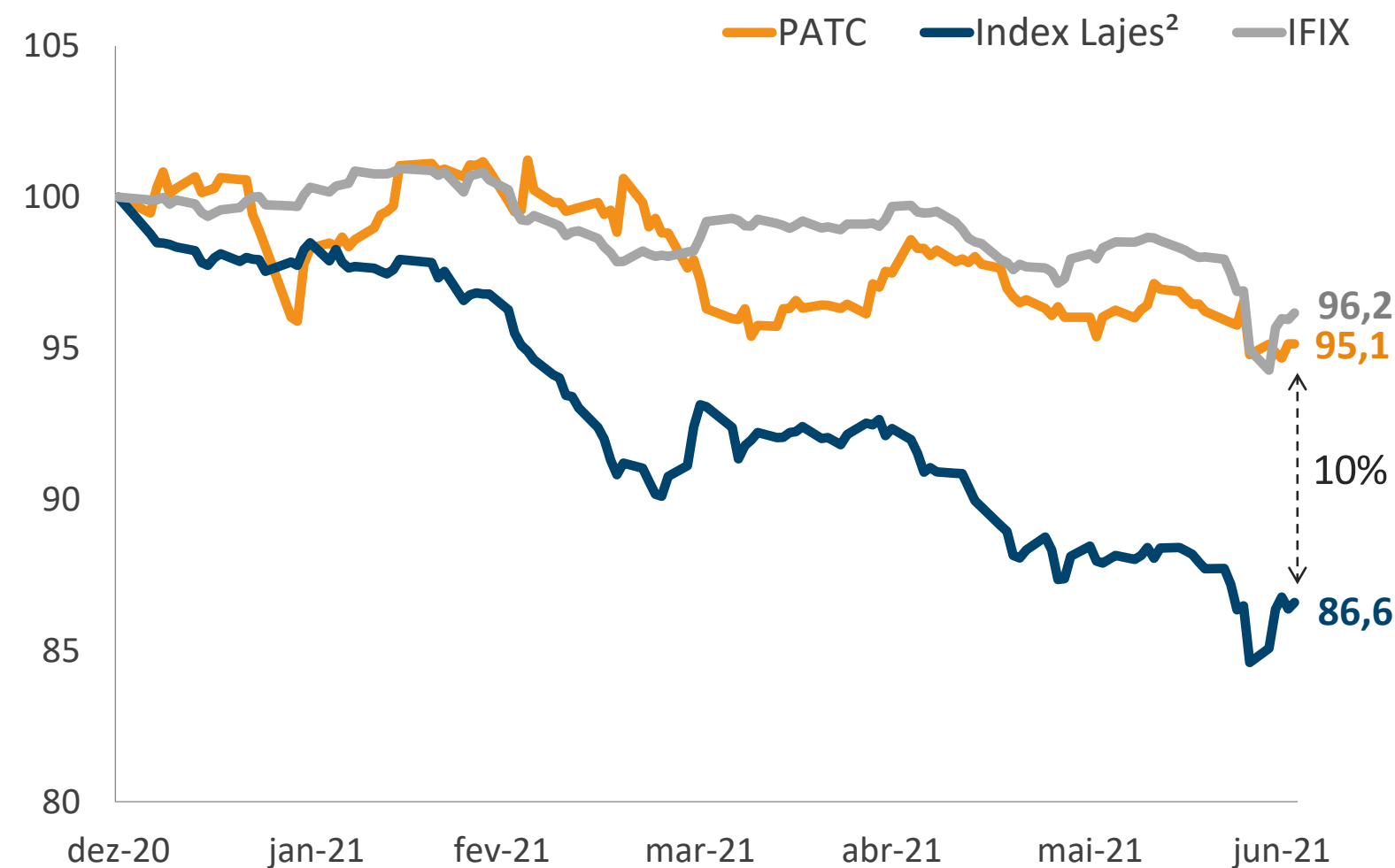


Por consequência, **desempenho do PATC em 2021 se mostrou significativamente acima da média do mercado** de lajes corporativas, acompanhando a evolução do IFIX

Price-to-book (P/BV¹): PATC x FIIs de Lajes



Cota base 100: PATC x FIIs de Lajes Corporativas e IFIX

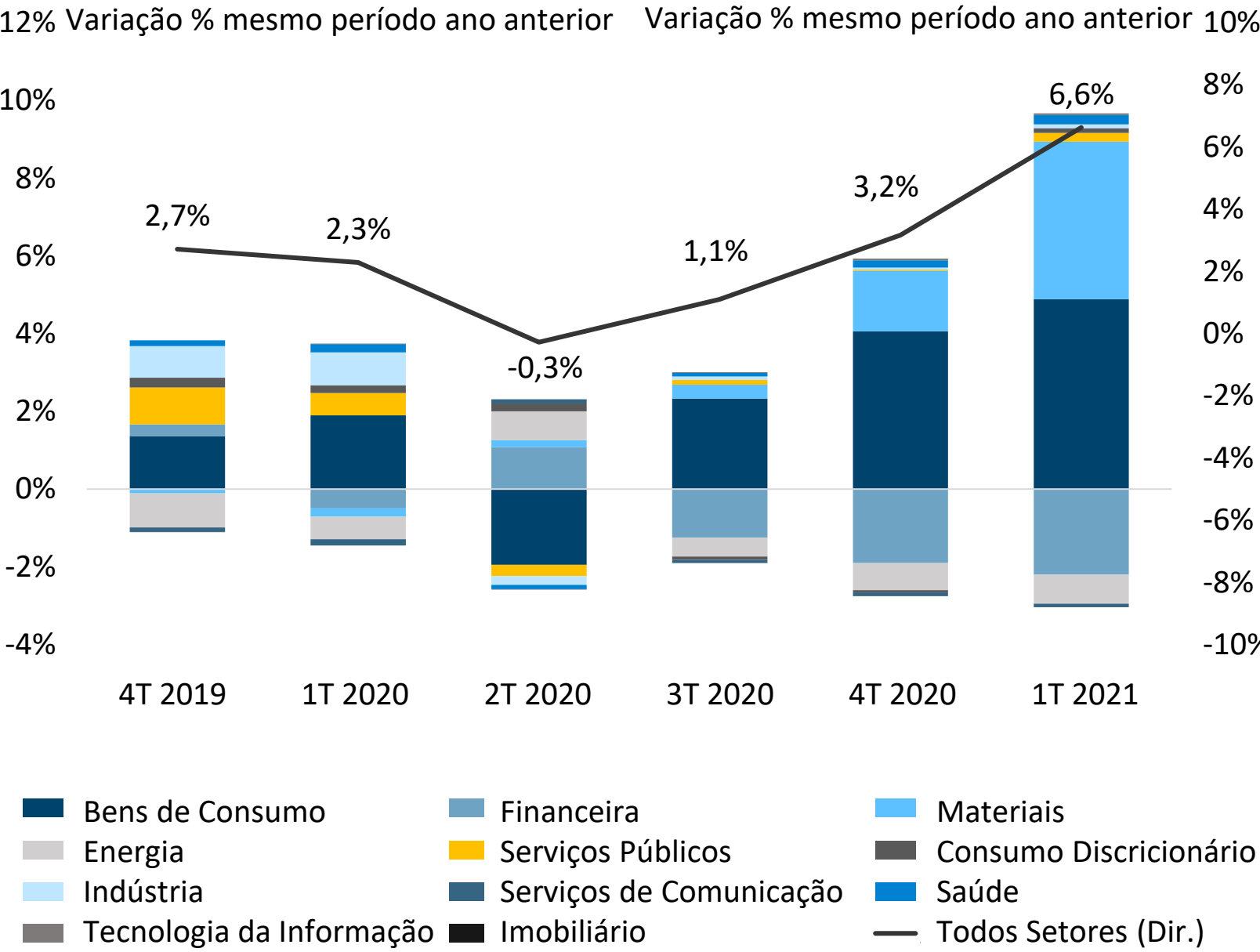


Macro | Pandemia e Recuperação Econômica

RECUPERAÇÃO ACELERA, APESAR DOS DESAFIOS DA PANDEMIA: MELHORA OPERACIONAL DAS EMPRESAS É MARCANTE

Estado	Ocupação de UTI			Mobilidade		Média movel de 14-dias para novos casos por 100 mil habitantes				Vacinação Pelo menos 1 dose
	21-Jun	28-Jun	5-Jul	8-Jul	% var.	27-Jun	4-Jul	11-Jul	% var.	
AC	38%	37%	26%	54%	16.4%	146	119	114	-22.1%	33.8%
AL	85%	77%	66%	4%	11.4%	338	305	268	-20.6%	33.6%
AP	53%	55%	50%	19%	6.8%	327	258	262	-19.8%	25.5%
AM	54%	63%	62%	17%	2.2%	176	167	169	-3.9%	39.7%
BA	81%	75%	70%	-15%	4.4%	366	268	262	-28.3%	36.2%
CE	82%	74%	73%	-3%	6.5%	429	293	234	-45.4%	38.1%
DF	82%	81%	82%	3%	5.4%	367	347	311	-15.3%	35.3%
ES	61%	63%	63%	5%	7.6%	408	345	319	-21.9%	44.2%
GO	85%	85%	74%	5%	5.5%	467	395	363	-22.3%	35.8%
MA	84%	79%	75%	13%	8.9%	196	176	151	-23.0%	35.8%
MT	86%	75%	76%	0%	5.8%	579	480	461	-20.4%	31.7%
MS	96%	88%	74%	-2%	9.7%	702	527	376	-46.5%	44.7%
MG	79%	75%	70%	9%	8.3%	489	419	372	-23.9%	36.9%
PA	64%	63%	55%	23%	10.7%	181	170	144	-20.3%	31.5%
PB	67%	59%	49%	-2%	8.1%	820	630	403	-50.8%	35.5%
PR	95%	94%	89%	-2%	11.9%	1,044	869	494	-52.7%	42.2%
PE	83%	76%	63%	-8%	9.1%	282	230	244	-13.5%	37.2%
PI	71%	76%	69%	-5%	9.2%	307	259	225	-26.8%	34.4%
RJ	66%	63%	59%	-4%	5.6%	264	196	177	-33.1%	37.3%
RN	76%	72%	57%	-5%	6.6%	1,523	1,553	418	-72.6%	37.1%
RS	83%	79%	76%	8%	11.4%	537	424	371	-30.8%	46.4%
RO	56%	58%	59%	11%	8.2%	490	360	296	-39.6%	31.9%
RR	91%	87%	97%	-2%	9.9%	685	635	588	-14.1%	27.8%
SC	95%	92%	85%	-8%	8.5%	559	492	445	-20.3%	41.4%
SP	79%	76%	72%	-6%	5.5%	517	442	370	-28.3%	46.3%
SE	97%	88%	56%	-9%	5.7%	461	371	277	-40.0%	38.4%
TO	95%	90%	71%	13%	10.5%	553	441	374	-32.3%	32.5%
Brasil	79%	75%	70%	0.2%	7.4%	480	401	319	-29.3%	39.6%

Variação real das receitas operacionais de empresas abertas



Mercado de escritórios nos EUA

TENDÊNCIA INTERNACIONAL DE RETORNO AOS ESCRITÓRIOS APÓS AVANÇOS NA VACINAÇÃO

“Ganhos de produtividade do trabalho remoto estão evaporando à medida em que pandemia se arrasta”

— S&P Global, Set/2020¹

“Funcionários estão mais sozinhos que nunca. Modelo híbrido deve prevalecer”

— Harvard Business Review, Jun/2021²

“CEO do Morgan Stanley para time de NYC: estejam de volta ao escritório em setembro”

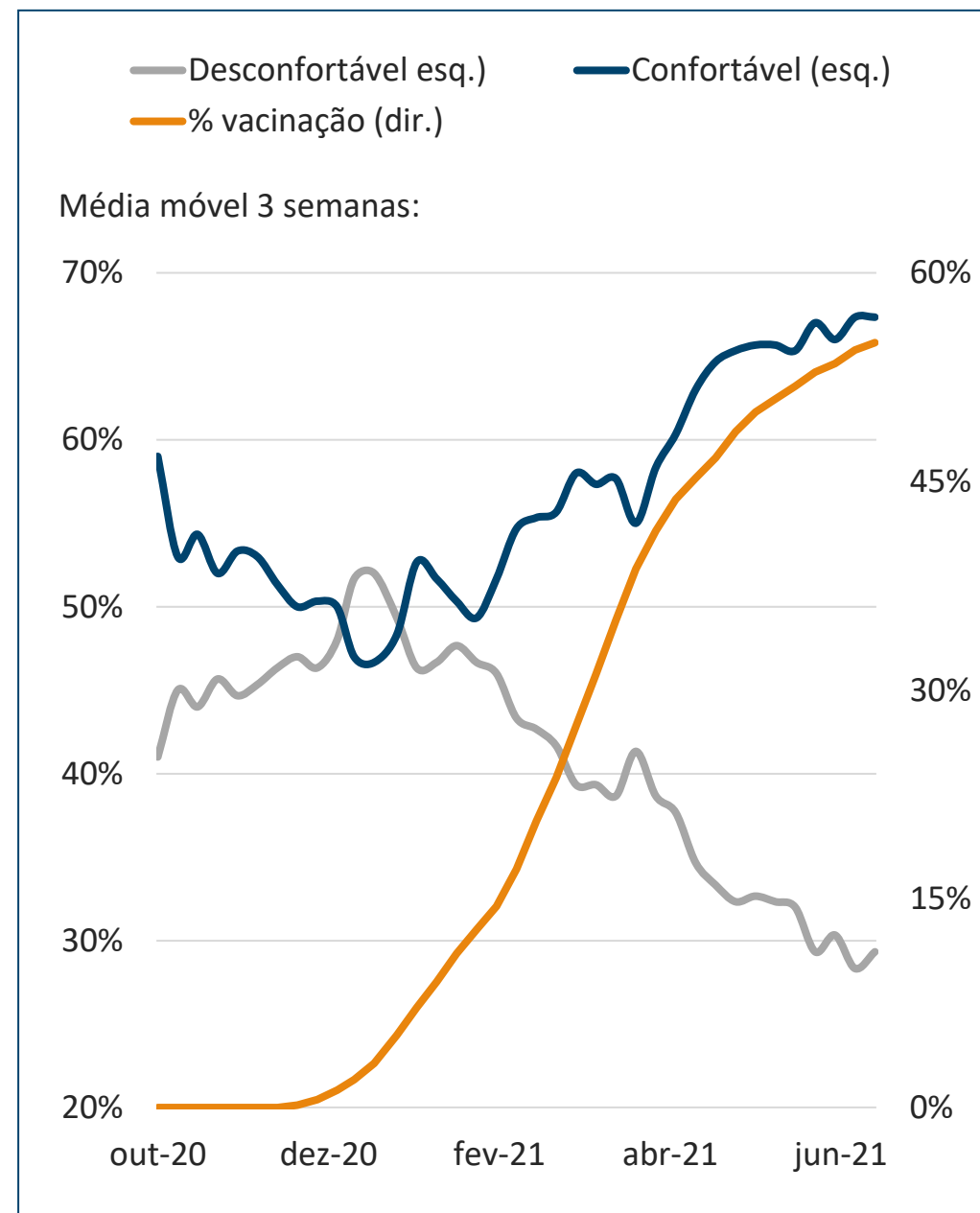
— CNN USA, Jun/2021³

“CEO do Citibank afirma que colaboradores funcionam melhor no escritório”

— BBC News, Jun/2021⁴

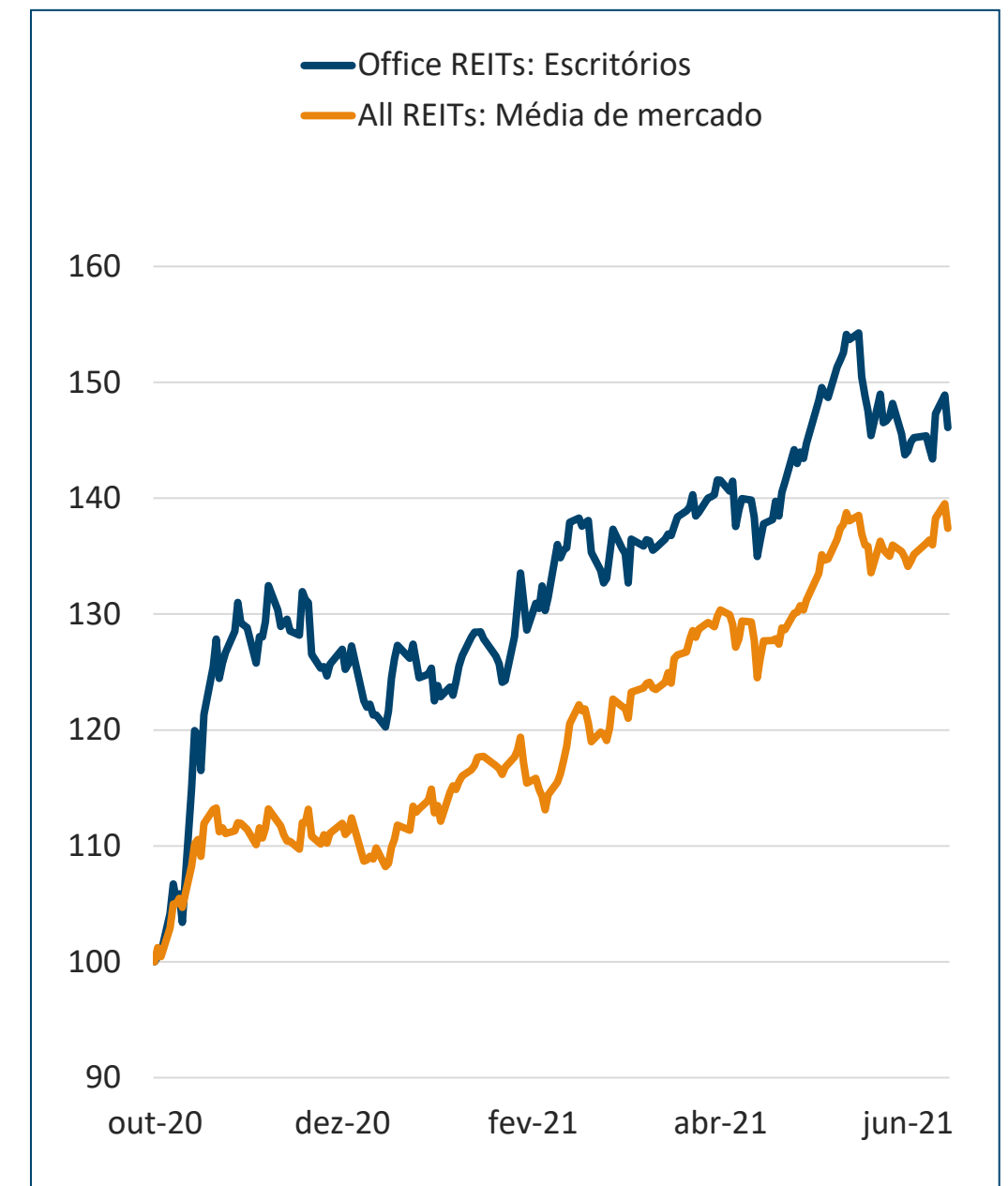
PESQUISA MORNING CONSULT, EUA⁵:

Você está confortável em voltar ao escritório?



DESEMPENHO REITs (FIIs EUA) POR SETOR⁶:

Escritórios x Média (base 100)

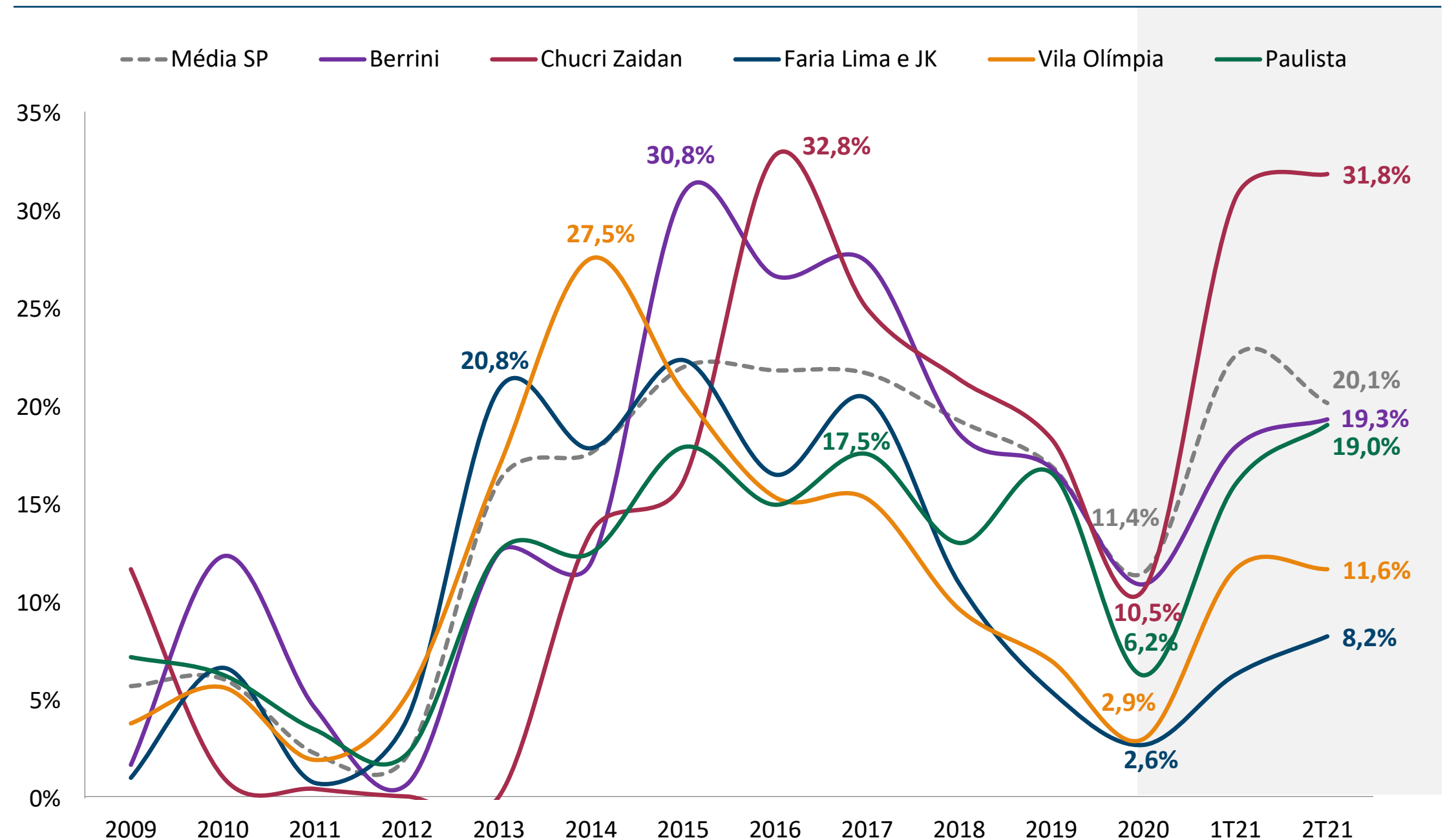


Mercado de escritórios em SP

VACÂNCIAS APRESENTARAM TENDÊNCIA DE ESTABILIZAÇÃO NO 2T21, SINALIZANDO PROVÁVEL TÉRMINO DO CICLO DE DEVOLUÇÕES

- “OIT prevê que o teletrabalho **encolha significativamente em todo o mundo com o fim da pandemia** e estacione em patamares pouco acima dos verificados antes da crise” – *Valor Econômico*
- Seguindo tendência internacional, **avanço da vacinação no país** deve estimular retorno ao escritório em 4T21/2022
- Na visão do Pátria, motivo preponderante para devoluções em 2020 foi a **crise macroeconômica**, situação que pôde ser verificada inclusive no próprio portfólio do fundo
- Em São Paulo, taxas de vacância no 2T21 apresentaram tendência de **estabilização**
- **Itaim e Vila Olímpia** (regiões que concentram grande parcela do portfólio do PATC) ainda apresentam **taxas de vacância abaixo do equilíbrio** (10% a 15%)

Histórico de taxas de vacância em imóveis A/A+ (%)



PATC | Plano de ação em curso

FOCO NA LOCAÇÃO DE ÁREAS VAGAS PARA INCREMENTO NOS DIVIDENDOS

-  Concluído
-  Em curso
-  Próximo passo

Esforços atualmente em curso pela equipe de gestão do PATC



Locação

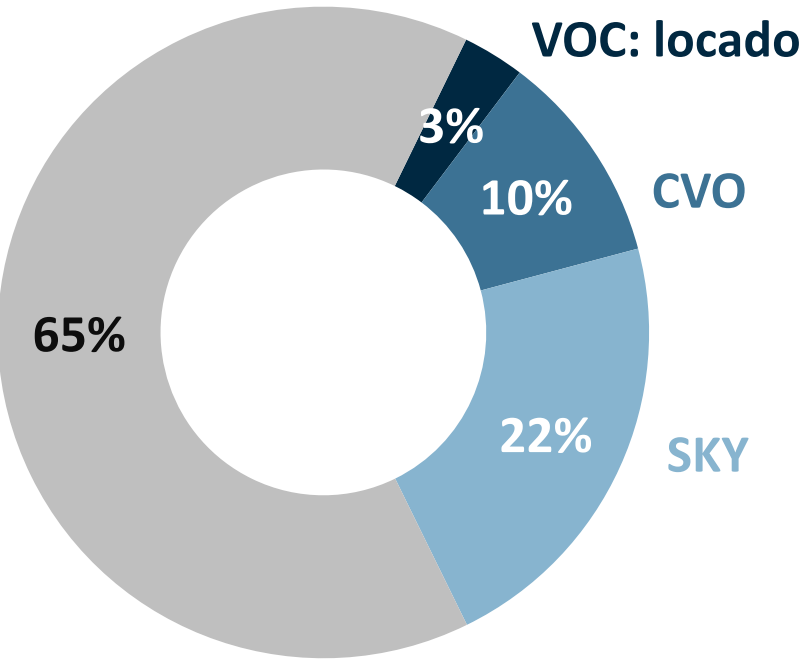
- **Principal alavanca para aumento dos dividendos**
- Atividade fortemente ligada a avanços na vacinação e à retomada da economia pós COVID
- Esforço já começa a trazer resultados com a locação do Vila Olímpia Corporate

-  Locação do VOC¹ (378 m²)
-  Esforços para locação do SKY¹ (2.690 m²)
-  Esforços para locação do CVO¹ (1.298 m²)

PATC | Esforços de locação

MELHORA NO RITMO DE VISITAÇÃO PERCEBIDA NO 2T21; TOMADA DE DECISÃO POR INQUILINOS AINDA EM RITMO LENTO

Vacâncias em % ABL (jun/21)



VOC: Vila Olímpia Corporate
CVO: Central Vila Olímpia
SKY: Sky Corporate

Nova
locação
concluída:
VOC

- Assinada a um **aluguel 20% acima** daquele pago pelo inquilino anterior, **em linha com novas locações** no imóvel
- Inquilino:** Cordier Investimentos (Assessoria de Investimentos BTG Pactual)
- Prazo:** Jul/2021 até Jul/2025 (48 meses)
- Multa conforme padrões de mercado

Em
prospecção:
SKY e CVO

- Ritmo de visitação nos ativos vem gradualmente se acelerando**, à luz dos avanços da vacinação
- Inquilinos prospectando áreas maiores durante pandemia do COVID-19 buscam negócios vantajosos (carências maiores ou alugueis reduzidos)
- Potenciais locatários projetam ocupar novos espaços no início de 2022, de forma que seus processos de tomada de decisão caminham em ritmo mais lento
- Projeções Pátria:**
 - Em cenário conservador, projetamos locar pelo menos um dos três andares vagos até o fim do ano
 - Locação total das vacâncias ainda em 2021 também é uma possibilidade, fortemente atrelada a um retorno mais rápido das companhias a seus escritórios

PATC | Plano de ação em curso

COMUNICAÇÃO E PIPELINE PARA NOVAS EMISSÕES TAMBÉM SÃO ALAVANCAS PARA CRESCIMENTO DO FUNDO

- ✓ Concluído
- Em curso
- Próximo passo

Esforços atualmente em curso pela equipe de gestão do PATC



Locação

- **Principal alavanca para aumento dos dividendos**
- Atividade fortemente ligada a avanços na vacinação e à retomada da economia pós COVID
- Esforço já começa a trazer resultados com a locação do Vila Olímpia Corporate

- ✓ Locação do VOC (378 m²)
- Locação do SKY (2.690 m²)
- Locação do CVO (1.298 m²)



Comunicação

- **Plano de estruturação de time de RI centralizado para todos os fundos líquidos do Pátria**
- Manutenção de contato próximo com cotistas e esforços para retomada da participação em *lives*

- ✓ Site específico para o fundo
- ✓ Relatórios gerenciais mensais
- ✓ Planilha de fundamentos trimestral
- ✓ Webcast de resultados trimestral
- Retomar participação em *lives* de mercado
- Equipe de RI centralizada para FIIs listados



Pipeline de aquisições

- **Construção de pipeline robusto** para que, no momento da retomada do mercado de escritórios, **PATC esteja bem posicionado para prosseguir com transações e nova emissão**
- Estudo de modelos alternativos para transações:

- Ativos em desenvolvimento
- Financiamento
- Transações maiores

Agenda

01

ATUALIZAÇÕES
DO FUNDO

02

MERCADO E PLANO DE
AÇÃO EM CURSO

03

REFORMA TRIBUTÁRIA
E RESUMO

Reforma Tributária | Do que se trata afinal?

REFORMULAÇÃO DO SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL TEM PELO MENOS CINCO FASES: MAIOR OBJETIVO É SIMPLIFICAÇÃO



Reforma Tributária é um tema fiscal, mas o objetivo do governo é acelerar o crescimento do PIB

- Propostas para reduzir o déficit público se concentraram no lado das despesas: teto de gastos, reformas da Previdência e Administrativa
- Racionalização do sistema tributário busca diminuir custos operacionais e incrementar a produtividade dos fatores de produção
- Estratégia é implementar gradualmente a Reforma Tributária, de modo a corrigir erros no percurso: horizonte é de vários anos
- Congresso pode modificar totalmente desenho da reforma, desde que não piore o sistema nem produza perda de arrecadação

1. Fusão do PIS e do Cofins em um único gravame que não incidiria mais sobre a receita das empresas, mas sim sobre o valor adicionado: primeira passo para a criação de um IVA nacional, que deverá se chamar CBS: Contribuição sobre Bens e Serviços

2. Alterações no IRPF e no IRPJ para diminuir isenções e a carga incidente sobre população mais pobre e empresas de um modo geral; criação do mecanismo de passaporte tributário em lugar dos recorrentes REFIS

3. Modificação do IPI para transformá-lo em um imposto seletivo para punir o consumo de bens com externalidade negativa: combustíveis fósseis, veículos não elétricos ou híbridos, bebidas alcóolicas, fumo, etc.

4. Gradual integração dos ICMS estadual e do ISS municipal no IVA federal (CBS), criado na etapa 1

5. Possível criação de um imposto digital (CPMF com outra roupagem) para compensar perda de arrecadação de entes federativos (União, estados ou municípios) e incrementar o poder de fiscalização

Reforma Tributária | Potenciais impactos ao mercado de FIIs

PROPOSTA ENVIADA PELO GOVERNO IMPACTARIA SIGNIFICATIVAMENTE O MERCADO DE FIIS SE APROVADA NA ÍNTEGRA



2ª Fase da Reforma Tributária

Proposta enviada pelo Ministro Paulo Guedes ao Senado em 25/06/2021 prevê as seguintes medidas relativas ao Mercado de Fundos Imobiliários (FIIs):

1.

Dividendos

- Texto substitutivo¹: **Manutenção da isenção para FIIs abertos e com pelo menos 50 cotistas**
- Fim da isenção de tributação de dividendos para fundos fechados ou com menos de 50 cotistas e **nova alíquota de 15%**

2.

Ganho de Capital

- Redação original: **Redução** da alíquota de ganho líquido em FIIs de **20% para 15%**, permitindo compensação de perdas com ganho líquido de outros mercados (ações, derivativos, etc)
- Texto substitutivo¹: **Manutenção da alíquota atual de 20%** no ganho líquido em bolsa e no resgate

3.

Aprovação

- Caso Aprovada, a alteração entraria em vigor **a partir de janeiro de 2022**
- Proposta sujeita à **revisão, votação e aprovação** na Câmara dos Deputados e depois no Senado Federal

PATC | Resumo

CUMPRIMENTO DE METAS RELEVANTES NO 1S21; VACÂNCIAS SÃO MAIOR DESAFIO, MAS MERCADO APONTA RETOMADA²



Pátria cumpriu metas relevantes no 1º semestre: Fundo **92% alocado em imóveis** de qualidade e localização privilegiadas. Após assinatura da última renovação, contratos apresentarão vencimentos iguais ou **posteriores a 2023**¹



Gestão focada em **locar vacâncias do portfólio**. Reaquecimento do mercado de escritórios começa ser evidenciado por locação recente no Vila Olímpia Corporate



Time de relações com investidores está sendo estruturado para otimizar a **comunicação com o mercado**



Equipe está trabalhando na **montagem de um pipeline** que posicione o fundo favoravelmente para a retomada pós pandemia do COVID-19

PATRIA

Relações com Investidores

ri.patc11@patria.com

+55 11 3039-9000

MODAL

Serviços do Administrador

fundosestruturados@modal.com.br

+55 21 3223-7700

PATRIA

