

# Panorama Properties FII

## PNPR11

### Relatório Mensal

#### Objetivo do Fundo

Obtenção de renda e eventual ganho de capital por meio de investimento em projetos e ativos imobiliários prontos ou em construção.

#### Capital Comprometido

R\$ 98.035.453,37

#### Capital Integralizado

R\$ 86.858.304,47

#### Patrimônio Líquido

R\$ 85.047.628,97

#### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/11/2022

R\$ 98,44

#### Taxa de Administração <sup>1</sup>

1,00% a.a.

#### Taxa de Performance

n/a

#### Início do Fundo

Fevereiro de 2021

#### Prazo do Fundo

Indeterminado

#### Gestor

Panorama Capital

#### Administrador

Singulare

#### Tese



Portfólio defensivo de ativos com estratégias complementares e diversificação em termos de segmento e localização.



Obtenção de renda por meio de ativos que tenham capacidade de gerar dividendos acima da média do mercado e possibilidade de ganho de capital no curto/médio prazo.

#### Portfólio do Fundo

|                    | Brigadeiro 3595 | Galpão Guarulhos       | Galpão Jandira         |
|--------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>Segmento</b>    | Comercial       | Logístico              | Logístico              |
| <b>Localização</b> | São Paulo (SP)  | Guarulhos (SP)         | Jandira (SP)           |
| <b>Estratégia</b>  | Retrofit        | Compressão de Cap Rate | Compressão de Cap Rate |
| <b>Aquisição</b>   | R\$ 53 milhões  | R\$ 50 milhões         | R\$ 45 milhões         |
| <b>Alavancagem</b> | 56,6%           | 48,0%                  | 48,9%                  |

<sup>1</sup> O percentual será aplicado sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados. A partir de então, o percentual incide sobre o Patrimônio Líquido.

## Emissão de Cotas e Chamadas de Capital

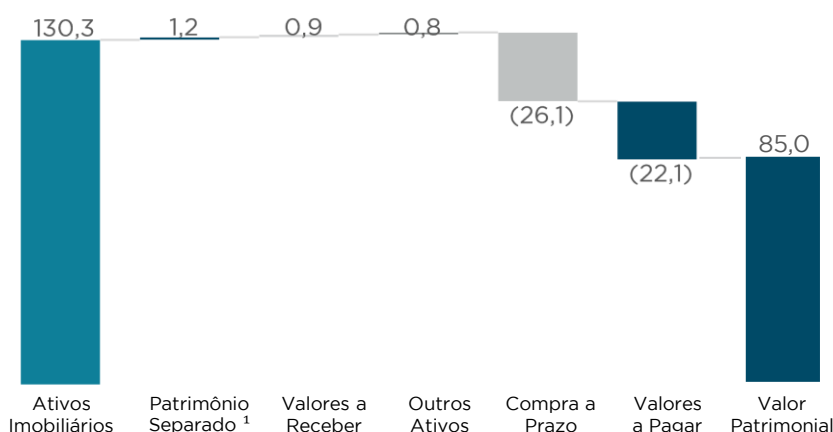
| Emissão      | Integralização | Data       | Valor (R\$)          | % Capital Comprometido |
|--------------|----------------|------------|----------------------|------------------------|
| 1ª Emissão   | 1ª             | 11/02/2021 | 4.099.971,51         | 4,2%                   |
| 1ª Emissão   | 2ª             | 08/03/2021 | 24.558.800,00        | 25,1%                  |
| 1ª Emissão   | 3ª             | 12/05/2021 | 30.199.600,00        | 30,8%                  |
| 1ª Emissão   | 4ª             | 15/07/2022 | 3.499.932,96         | 3,6%                   |
| 2ª Emissão   | -              | 15/09/2022 | 24.500.000,00        | 25,0%                  |
| <b>Total</b> |                |            | <b>86.858.304,47</b> | <b>88,6%</b>           |

## Demonstração de Resultados

|                      | Novembro/2022    | 2022                | 12 meses            |
|----------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Receita Total</b> | <b>509.540</b>   | <b>5.635.053</b>    | <b>5.715.002</b>    |
| Receita Imobiliária  | 474.861          | 5.269.562           | 5.320.824           |
| Receita Financeira   | 34.679           | 365.491             | 394.179             |
| <b>Despesa Total</b> | <b>(552.959)</b> | <b>(10.446.855)</b> | <b>(11.026.255)</b> |
| Despesa Imobiliária  | -                | (0)                 | (0)                 |
| Despesa Operacional  | (77.079)         | (806.621)           | (896.122)           |
| Despesa Financeira   | (475.881)        | (9.640.234)         | (10.130.133)        |
| <b>Resultado</b>     | <b>(43.420)</b>  | <b>(4.811.802)</b>  | <b>(5.311.253)</b>  |

## Carteira do Fundo

|                                  | Novembro/22 |               |
|----------------------------------|-------------|---------------|
| Ativos Imobiliários              | 130,3       | 153,2%        |
| Patrimônio Separado <sup>1</sup> | 1,2         | 1,4%          |
| Valores a Receber                | 0,9         | 1,1%          |
| Outros Ativos                    | 0,8         | 1,0%          |
| Compra a prazo                   | (26,1)      | -30,6%        |
| Valores a Pagar                  | (22,1)      | -26,0%        |
| <b>Valor Patrimonial</b>         | <b>85,0</b> | <b>100,0%</b> |



<sup>1</sup> O Patrimônio Separado é o patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI's, a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, bem como todo e qualquer bem e direito que integre a Conta Centralizadora e pelas Garantias. O Patrimônio Separado se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, incluindo o pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

## Brigadeiro 3595



Perspectiva em 3D da fachada

### Características do Imóvel

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| ABL <sup>1</sup> atual | 4.468 m <sup>2</sup> |
| Pavimento tipo         | 1.127 m <sup>2</sup> |
| Nº de andares          | Subsolo + Térreo + 3 |

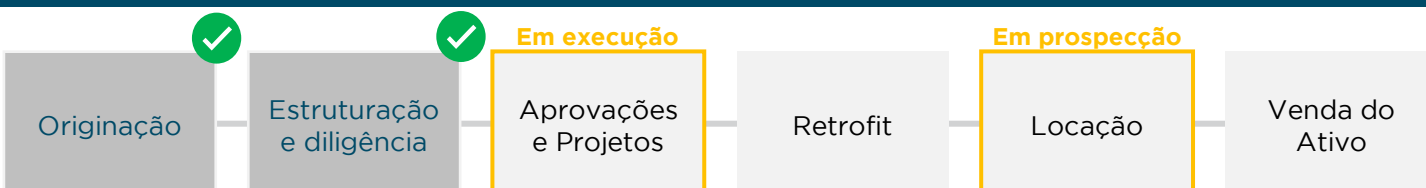
### Aquisição

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Valor Total           | R\$ 53,0 milhões |
| Alavancagem           | 56,6%            |
| Participação do Fundo | 100%             |

### Características da Locação

|                |                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ocupação atual | 12,4%                                                                                                         |
| Contrato       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vencimento em 2036</li> <li>Base reajuste: maio (IPCA/IBGE)</li> </ul> |

### Status



### Eventos e Atualizações

- ✓ Aguardando prefeitura para aprovação do projeto, com expectativa de conclusão para março/abril de 2023; e
- ✓ Conversas em andamento com potenciais inquilinos.



Perspectiva em 3D da fachada

### Localização



Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595

Região: Jardins

<sup>1</sup> Área Bruta Locável

## Brigadeiro 3595



Corte lateral



Planta - Térreo



Planta - Tipo



Planta - 4º pavimento



Ilustração - área externa do 4º pavimento



Ilustração - fachada

Galpão Guarulhos



Características Técnicas

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Área do Terreno    | 23.000 m²   |
| Capacidade de Piso | 6 ton/m²    |
| Pé direito         | 12 - 15m    |
| Perfil             | Monousuário |

Aquisição

|             |                |
|-------------|----------------|
| Valor Total | R\$ 50 milhões |
| Alavancagem | 48,0%          |

Ocupação

|          |    |
|----------|----|
| Vacância | 0% |
|----------|----|

Localização



Localização do Ativo

Mercado Logístico de Guarulhos

Eventos e Atualizações

## Galpão Jandira



### Características Técnicas

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| ABL                | 19.119 m <sup>2</sup> |
| Capacidade de Piso | 3 ton/m <sup>2</sup>  |
| Pé direito         | 10 m                  |
| Perfil             | Modular multiusuário  |

### Aquisição

|             |                |
|-------------|----------------|
| Valor Total | R\$ 45 milhões |
| Alavancagem | 48,9%          |

### Ocupação

|          |    |
|----------|----|
| Vacância | 0% |
|----------|----|

### Localização



|                                                                                                          |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Localização do Ativo |  1,5 km Rod. Castello Branco |
|                                                                                                          |  17,0 km Marginal Pinheiros  |
|                                                                                                          |  28,0 km Praça da Sé         |

### Eventos e Atualizações

- ✓ Documentos finais da aquisição em registro no cartório;
- ✓ Definição do orçamento condominial para 2023, em busca de reduções nas despesas totais;
- ✓ Realização de tomada de preços de todos os fornecedores do condomínio; e
- ✓ Início do trabalho de gestão do condomínio.

# PANORAMA CAPITAL

[www.panoramacapital.com.br](http://www.panoramacapital.com.br) | [contato@panoramacapital.com.br](mailto:contato@panoramacapital.com.br) | +55 11 3168-0680



*Signatory of:*



Este relatório foi elaborado pela Panorama Capital Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Panorama Capital Ltda. não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento.

Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste Fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.