

Panorama Properties FII

PNPR11

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\$ 71.600.000,00

Capital Integralizado

R\$ 58.858.372,51 (82,2%)

Patrimônio Líquido

R\$ 57.158.173,34

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/05/2021

R\$ 97,11

Taxa de Administração ¹

12 meses iniciais: 1,50% a.a.

Após 13º mês: 1,00% a.a.

Início do Fundo:

Fevereiro de 2021

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Consultor Imobiliário:

Panorama Capital

Administrador/Gestor:

Singulare

¹ O percentual será aplicado sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados. A partir do momento em que as Cotas estejam totalmente integralizadas, o percentual incide sobre o Patrimônio Líquido.

Comentários do Gestor

Conforme havíamos comentado no último relatório, em maio concluímos a aquisição do segundo ativo do Fundo: o Edifício Brigadeiro, um boutique office localizado em São Paulo (SP), na região dos Jardins. A seguir detalhamos a estratégia deste novo investimento do Fundo.

Transação: a aquisição foi paga em uma única parcela, com o pagamento integral do preço do imóvel de R\$ 53,0 milhões. O valor da aquisição foi financiado por uma composição de 44% oriundos da 1ª oferta do Fundo (equity) e 56% de uma operação de securitização de recebíveis via emissão de CRI. Do capital total comprometido do Fundo (R\$ 71,6 milhões), fica pendente a chamada final de R\$ 12,7 milhões (17,8% do total), que será feita quando o projeto for aprovado e o início da obra do retrofit estiver mais próximo.

Imóvel: trata-se de um edifício comercial construído em 1988, localizado na região dos Jardins, em São Paulo. Atualmente, possui 4.468 m² de área bruta locável, sendo que 12,4% encontra-se locada para uma agência do Itaú (térreo). O prédio possui boas características construtivas, com lajes de aproximadamente 1.000m², pé direito elevado, janelas piso-teto em praticamente todo o perímetro, além de uma excelente vista.

Retrofit e comercialização: conduziremos um amplo retrofit no imóvel, incluindo a modernização das instalações, reforma da fachada e otimização da ABL. Ainda durante a obra, iniciaremos o esforço de locação do edifício, priorizando potenciais inquilinos que demandem 100% do espaço. Entendemos que a localização privilegiada, o projeto arquitetônico com identidade própria e respeito ao projeto original e o porte do imóvel deverão ser atrativos para este tipo de locatário.

Próximos passos: a Panorama vem trabalhando na elaboração dos projetos técnicos, para poder dar o quanto antes a entrada no processo de aprovação de reformas junto à prefeitura. Estimamos que essa etapa leve dois ou três meses, uma vez que ela envolve um trabalho minucioso de estudos e interação entre arquitetos, projetistas e técnicos. Escolhemos parceiros que já possuem experiência relevante em projetos similares, o que nos traz mais segurança de que teremos um trabalho bem feito e dentro dos prazos estipulados.

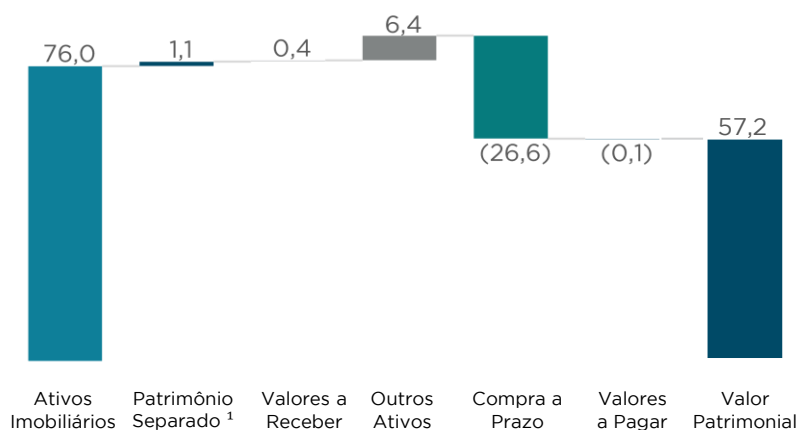
Por último, ressaltamos que não estamos planejando fazer outras chamadas de capital nos próximos meses, até termos uma previsão mais precisa da data de início das obras deste segundo ativo.

Demonstração de Resultados

	maio/21	2021	12 meses
Receita Total	362.192	625.801	625.801
Receita Imobiliária	350.000	598.387	598.387
Receita Financeira	12.192	27.414	27.414
Despesa Total	(347.715)	(2.305.264)	(2.305.264)
Despesa Imobiliária	-	(750.000)	(750.000)
Despesa Operacional	(101.120)	(757.072)	(757.072)
Despesa Financeira	(246.596)	(798.192)	(798.192)
Resultado	14.477	(1.679.463)	(1.679.463)

Carteira do Fundo

	maio/21	maio/21
Ativos Imobiliários	76,0	132,9%
Patrimônio Separado ¹	1,1	2,0%
Valores a Receber	0,4	0,6%
Outros Ativos	6,4	11,1%
Compra a prazo	(26,6)	-46,5%
Valores a Pagar	(0,1)	-0,1%
Valor Patrimonial	57,2	100,0%



¹ O Patrimônio Separado é o patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, 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;

Chamadas de Capital

Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	11/02/2021	4.099.971,51	5,7%
2ª	08/03/2021	24.558.800,00	34,3%
3ª	12/05/2021	30.199.600,00	42,2%
Total		58.858.371,51	82,2%

Edifício Brigadeiro



Características do Imóvel

ABL ¹ atual	4.468 m ²
Pavimento tipo	1.127 m ²
Nº de andares	Térreo + 3

Aquisição

Valor Total	R\$ 53,0 milhões
Alavancagem	56,6%
%PNPR	100%

Características da Locação

Ocupação atual	12,4%
Contrato	- Vencimento em 2036 - Base reajuste: maio (IGP-M/FGV)

¹ Área Bruta Locável

Localização



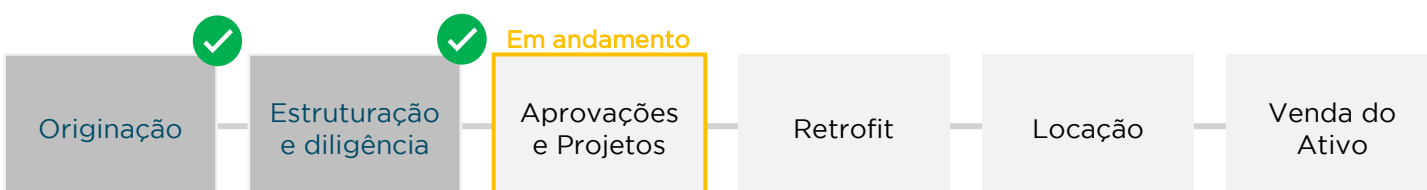
Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595

Região: Jardins

Status



Galpão Guarulhos



Características Técnicas

Área do Terreno	23.000 m ²
Capacidade de Piso	6 ton/m ²
Pé direito	12 - 15m

Aquisição

Valor Total	R\$ 50 milhões
Alavancagem	48%
Cap Rate de Entrada	8,4%

Características da Locação

Perfil	Monousuário
Contrato	- Vencimento em Julho/2025 - Base reajuste: setembro (IGP-M/FGV)

Localização



Localização do Ativo



Mercado Logístico de Guarulhos



Autorregulação
ANBIMA

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.