

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\$ 57.144.254,28

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/06/2021

R\$ 97,09

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

Junho foi um mês positivo em termos de ritmo de desenvolvimento do retrofit do Edifício Brigadeiro, com alguns avanços nas definições dos projetos.

Após a aquisição do imóvel no mês passado, contratamos a equipe de projetistas e técnicos e demos andamento na elaboração dos projetos executivos e estudos de viabilidade. O conceito do projeto arquitetônico já estava avançado desde antes da aquisição propriamente dita, o que possibilitou sermos mais ágeis e adiantarmos os projetos complementares. Nossa expectativa é darmos entrada no processo na prefeitura no final do mês de agosto.

A perspectiva geral nos próximos dois meses é de seguirmos com a mesma agenda no Edifício Brigadeiro: acompanhamento do trabalho dos projetistas de forma a garantir que os prazos sejam cumpridos, para que possamos protocolar o projeto o quanto antes. Além disso, devemos começar conversas preliminares com potenciais inquilinos.

Chamadas de Capital

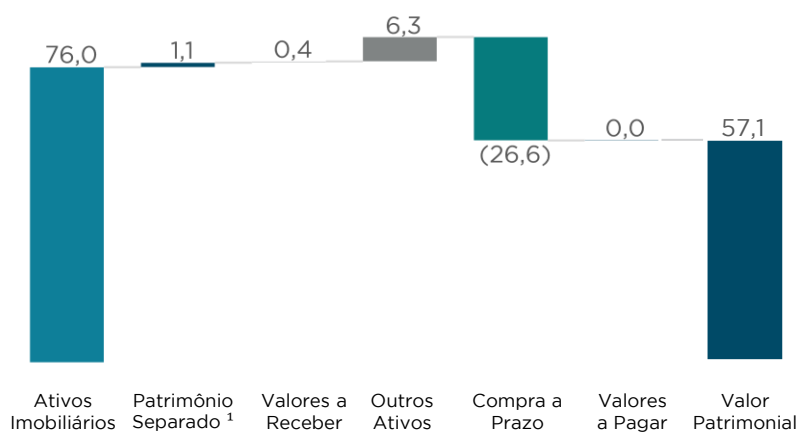
Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	11/02/2021	4.099.971,51	5,7%
2ª	08/03/2021	24.558.800,00	34,3%
3ª	12/05/2021	30.199.600,00	42,2%
Total		58.858.371,51	82,2%

Demonstração de Resultados

	junho/21	2021	12 meses
Receita Total	376.743	1.000.953	1.000.953
Receita Imobiliária	358.544	956.931	956.931
Receita Financeira	18.199	44.022	44.022
Despesa Total	(589.150)	(2.894.414)	(2.894.414)
Despesa Imobiliária	(0)	(750.000)	(750.000)
Despesa Operacional	(111.572)	(868.644)	(868.644)
Despesa Financeira	(477.578)	(1.275.771)	(1.275.771)
Resultado	(212.407)	(1.893.461)	(1.893.461)

Carteira do Fundo

	junho/21	
Ativos Imobiliários	76,0	132,9%
Patrimônio Separado ¹	1,1	1,9%
Valores a Receber	0,4	0,6%
Outros Ativos	6,3	11,0%
Compra a prazo	(26,6)	-46,5%
Valores a Pagar	0,0	0,1%
Valor Patrimonial	57,1	100,0%



¹ 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;

Edifício Brigadeiro



Características do Imóvel

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

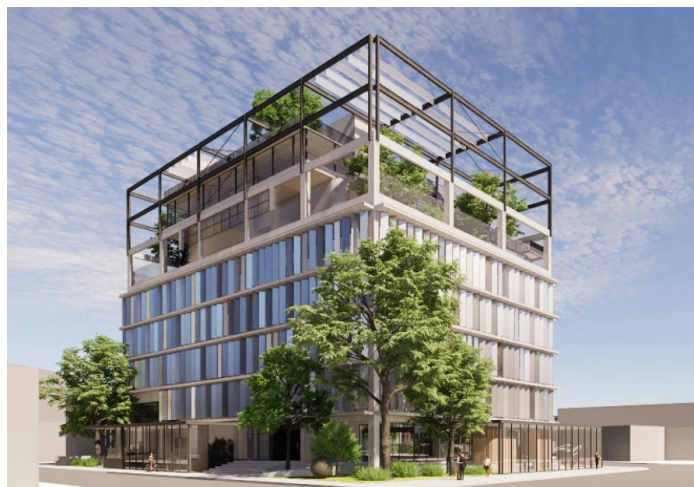
Aquisição

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

Características da Locação

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

¹ Área Bruta Locável



Localização



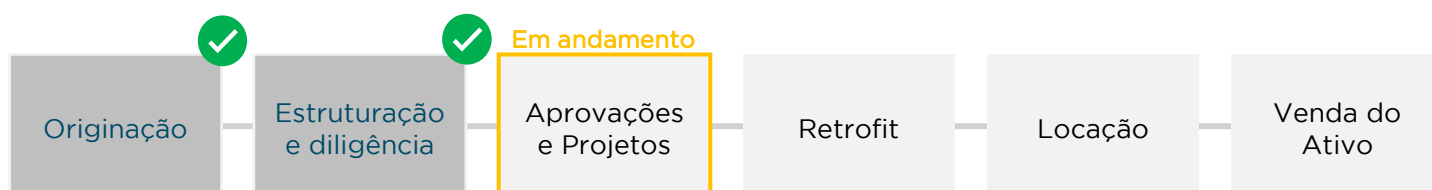
Localização do Ativo

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.