

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\$ 58.858.371,51 (82,2%)

Patrimônio Líquido

R\$ 56.779.709,32

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/09/2021

R\$ 96,47

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

Comentários do Gestor

Durante setembro, seguimos com as revisões do projeto legal do retrofit do Projeto Brigadeiro, com previsão de entrada na prefeitura no final de outubro.

Além disso, aditamos o contrato de locação do inquilino do Galpão Guarulhos, com alteração do índice de reajuste de IGP-M/FGV para IPCA/IBGE e, como contrapartida, extensão do prazo por mais um ano, passando assim a vencer em 2026. O acordo foi feito a pedido do locatário em decorrência das expressivas altas na variação do IGP-M (31,12% nos últimos 12 meses)². Temos observado no mercado negociações similares e entendemos ser razoável seguir dessa forma, sendo, no entanto, importante ressaltar que tal alteração não impacta a operação de securitização realizada. Assim, a partir de outubro de 2021, passaremos a receber o valor de aluguel com um reajuste de 9,68%³.

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%

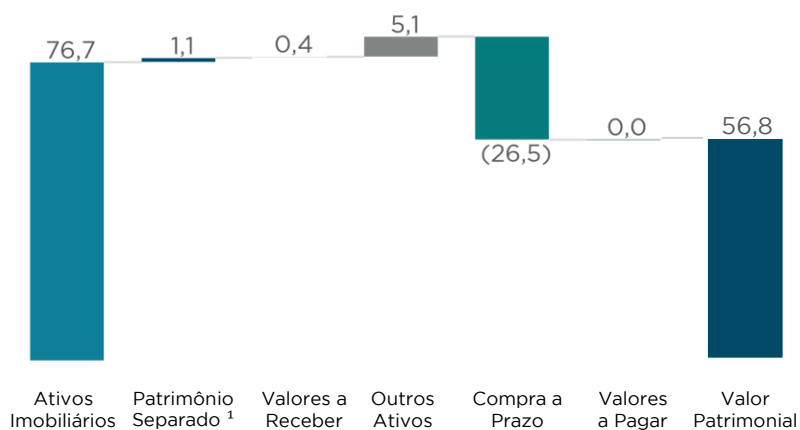
Demonstração de Resultados

	setembro/21	2021	12 meses
Receita Total	424.027	2.273.406	2.273.406
Receita Imobiliária	401.262	2.160.717	2.160.717
Receita Financeira	22.765	112.689	112.689
Despesa Total	(570.689)	(5.452.494)	(5.452.494)
Despesa Imobiliária	(0)	(750.000)	(750.000)
Despesa Operacional	(95.427)	(1.274.865)	(1.274.865)
Despesa Financeira	(475.262)	(3.427.629)	(3.427.629)
Resultado	(146.662)	(3.179.087)	(3.179.087)

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. ² Base agosto/2021. ³ Variação do IPCA/IBGE nos últimos 12 meses com base em agosto/2021.

Carteira do Fundo

	setembro/21	
Ativos Imobiliários	76,7	135,1%
Patrimônio Separado ¹	1,1	2,0%
Valores a Receber	0,4	0,6%
Outros Ativos	5,1	9,0%
Compra a prazo	(26,5)	-46,7%
Valores a Pagar	0,0	0,1%
Valor Patrimonial	56,8	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

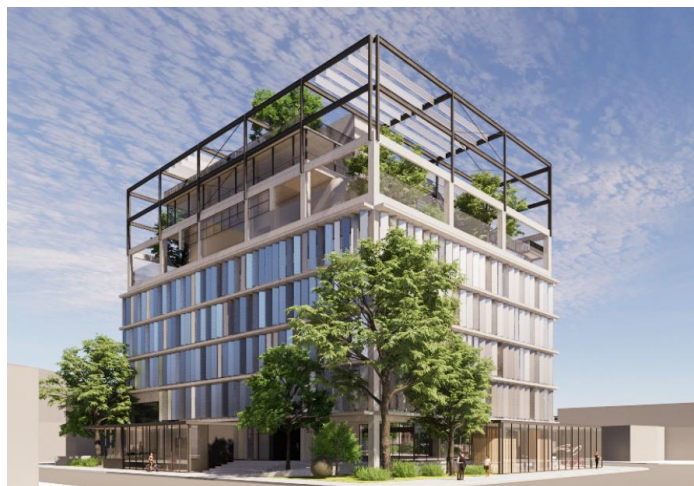
ABL ¹ atual	4.468 m ²
Pavimento tipo	1.127 m ²
Nº de andares	Subsolo + Térreo + 3

Aquisição

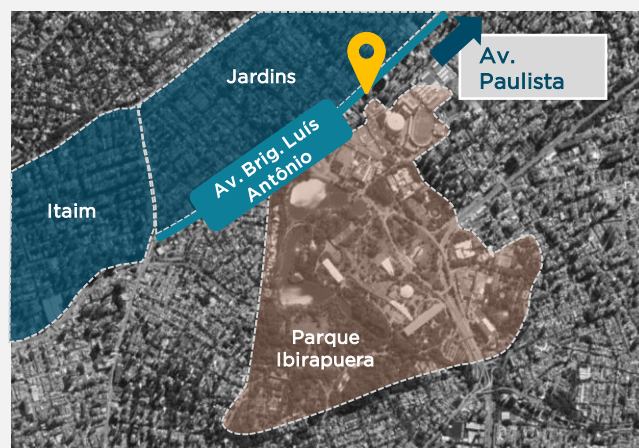
Valor Total	R\$ 53,0 milhões
Alavancagem	56,6%
Participação do Fundo	100%

Características da Locação

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

¹ Área Bruta Locável

Localização



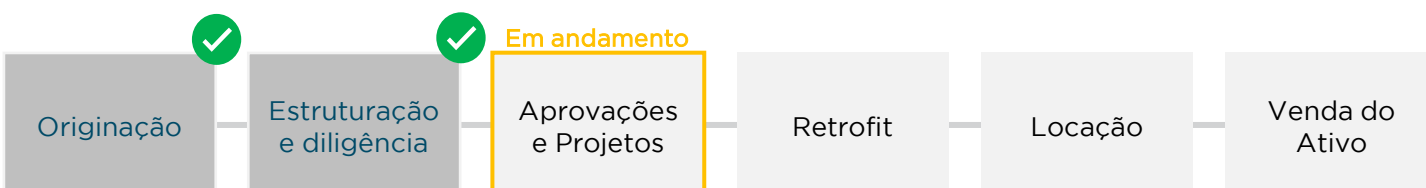
Localização do Ativo

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

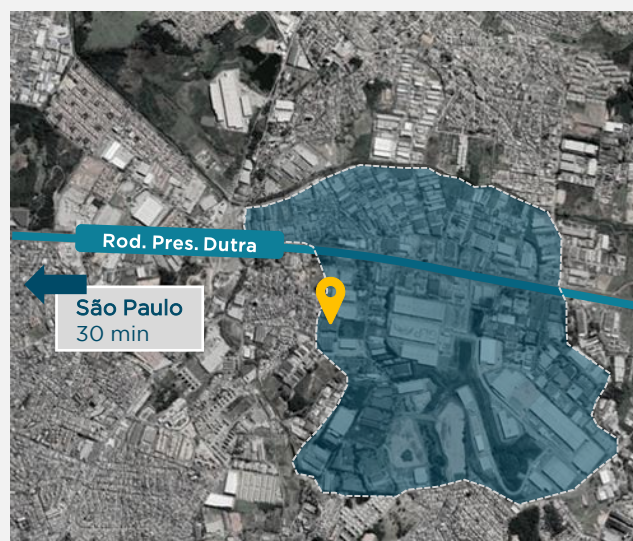
Aquisição

Valor Total	R\$ 50 milhões
Alavancagem	48,0%
Cap Rate de Entrada	8,4%

Características da Locação

Perfil	Monousuário
Contrato	- Vencimento em Julho/2026 - Base reajuste: setembro (IPCA/IBGE)

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.