

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\$ 73.535.453,37

Capital Integralizado

R\$ 62.358.304,47

Patrimônio Líquido

R\$ 84.386.447,7

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/09/2022

R\$ 97,67

Taxa de Administração ¹

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

Após 13º mês: 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

	Galpão Guarulhos	Projeto Brigadeiro
Segmento	Logístico	Comercial
Localização	Guarulhos (SP)	São Paulo (SP)
Estratégia	Compressão de Cap Rate	Retrofit
Aquisição	R\$ 50 milhões	R\$ 53 milhões
Alavancagem	48,0%	56,6%

¹ Nos primeiros 24 meses de funcionamento do Fundo, 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.

Chamadas de Capital

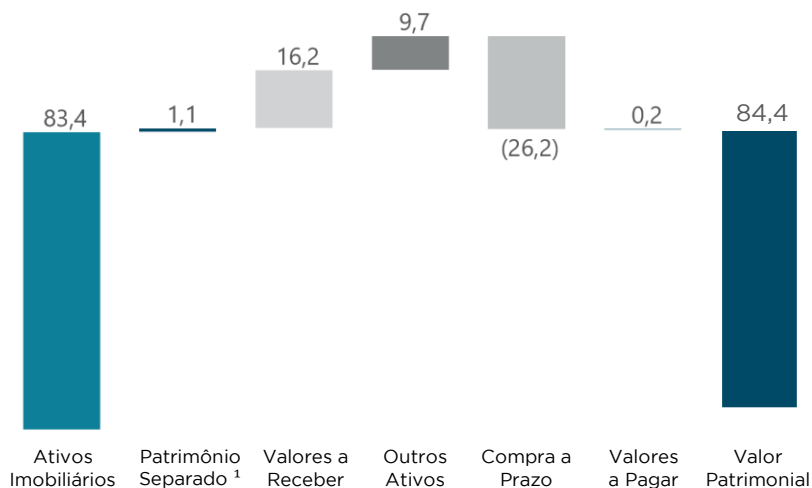
Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	11/02/2021	4.099.971,51	5,7%
2ª	08/03/2021	24.558.800,00	34,3%
3ª	12/05/2021	30.199.600,00	42,2%
4ª	15/07/2022	3.499.932,96	4,24%
Total		62.358.304,47	86,4%

Demonstração de Resultados

	Setembro/22	2022	12 meses
Receita Total	537.556	4.571.866	5.555.594
Receita Imobiliária	441.360	4.319.840	5.241.383
Receita Financeira	96.197	252.027	314.211
Despesa Total	(560.883)	(9.336.601)	(11.092.114)
Despesa Imobiliária	-	(0)	(0)
Despesa Operacional	(66.082)	(661.892)	(969.856)
Despesa Financeira	(494.801)	(8.674.708)	(10.122.258)
Resultado	(23.326)	(4.764.734)	(5.536.520)

Carteira do Fundo

	Setembro/22	
Ativos Imobiliários	83,4	98,8%
Patrimônio Separado ¹	1,1	1,3%
Valores a Receber	16,2	19,2%
Outros Ativos	9,7	11,5%
Compra a prazo	(26,2)	-31,0%
Valores a Pagar	0,2	0,2%
Valor Patrimonial	84,4	100,0%



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



Perspectiva em 3D da fachada



Perspectiva em 3D da fachada

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 (IPCA/IBGE)

Localização



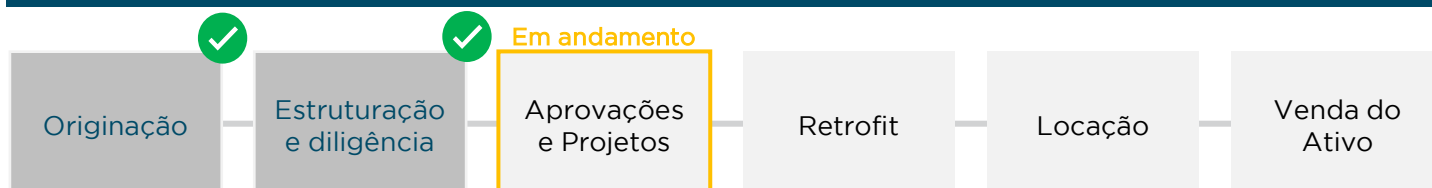
Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595

Região: Jardins

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Comunique-se da Prefeitura respondido;
- ✓ Expectativa de aprovação do projeto próximo ao final do ano, e;
- ✓ Conversas iniciais com potencial inquilino.

¹ Área Bruta Locável

Edifício Brigadeiro – novas imagens do projeto



Corte lateral



Planta - Térreo



Planta - Tipo



Planta – 4º pavimento

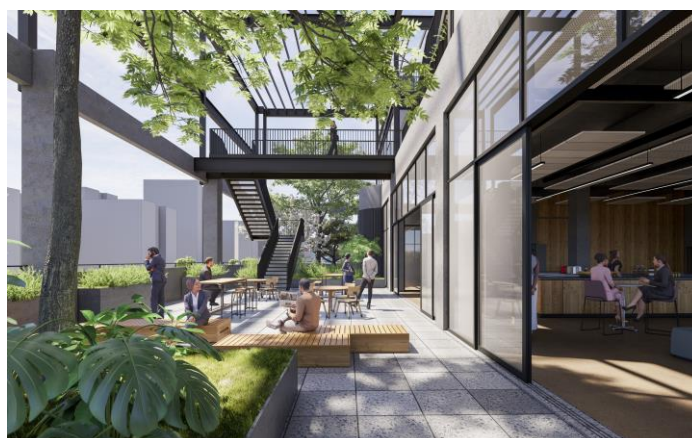


Ilustração – área externa do 4º pavimento



Ilustração - fachada

Galpão Guarulhos



Características Técnicas

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

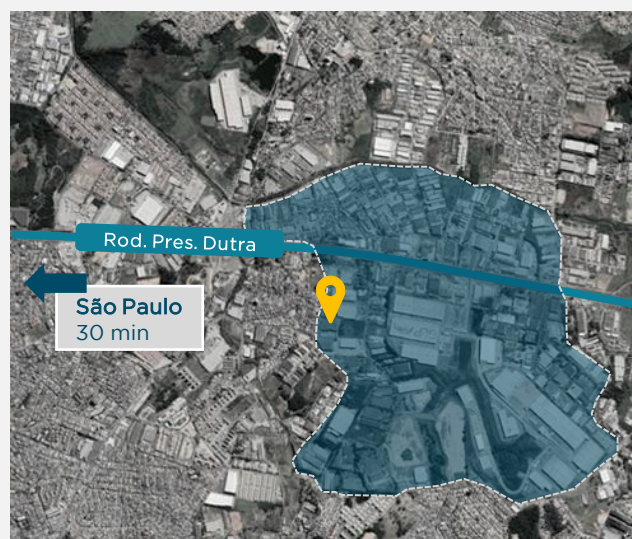
Aquisição

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

Eventos e Atualizações

- ✓ Aluguel reajustado pelo IPCA, em 8,7%, conforme previsão contratual.

PANORAMA CAPITAL

www.panoramacapital.com.br | 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.