

# 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\$ 98.717.853,37

**Capital Integralizado**

R\$ 89.326.899,58

**Patrimônio Líquido**

R\$ 94.632.553,60

**Valor Patrimonial da Cota**

Posição em 29/02/2024

R\$ 106,85

**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**

AZ Quest Panorama

**Administrador**

Singulare

## Portfólio do Fundo

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

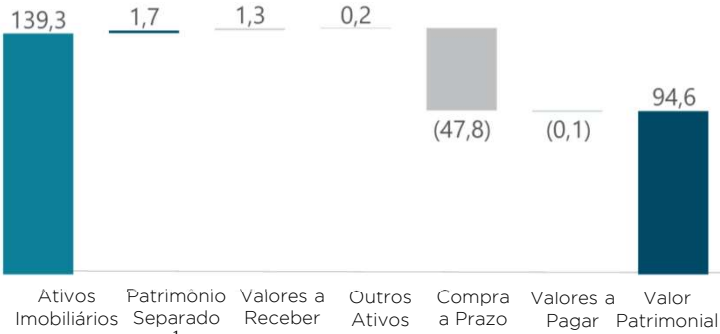
<sup>1</sup> O percentual será aplicado sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados. A partir de então, o percentual incide sobre o Patrimônio Líquido.

Demonstração de Resultados

|                     | fev/24       | 2024        | 12 meses     |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|
| Receita Total       | 897.208      | 1.780.977   | 10.423.414   |
| Receita Imobiliária | 893.470      | 1.774.962   | 10.391.685   |
| Receita Financeira  | 3.738,07     | 6.015,26    | 31.728,77    |
| Despesa Total       | (823.408)    | (1.631.375) | (10.096.939) |
| Despesa Imobiliária | -            | -           | -            |
| Despesa Operacional | (102.034,08) | (198.690)   | (1.161.821)  |
| Despesa Financeira  | (721.374)    | (1.432.685) | (8.935.119)  |
| Resultado           | 73.800       | 149.602     | 326.475      |
| Resultado/Cota      | 0,08         | 0,17        | 0,37         |

Carteira do Fundo

|                     | Fevereiro/2024 |         |
|---------------------|----------------|---------|
| Ativos Imobiliários | 139,3          | 147,2%  |
| Patrimônio Separado | 1,7            | 1,8%    |
| Valores a Receber   | 1,3            | 1,4%    |
| Outros Ativos       | 0,2            | 0,2%    |
| Compra a prazo      | (47,8)         | (50,5%) |
| Valores a Pagar     | (0,1)          | (0,1%)  |
| Valor Patrimonial   | 94,6           | 100,0%  |



<sup>1</sup> 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;

Brigadeiro 3595



Perspectiva em 3D da fachada



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> |

Localização



Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595

Região: Jardins

Status



Eventos e Atualizações

|  |
|--|
|  |
|--|

<sup>1</sup> Área Bruta Locável

Galpão Guarulhos



Características Técnicas

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Área do Terreno    | 23.000 m <sup>2</sup> |
| Capacidade de Piso | 6 ton/m <sup>2</sup>  |
| 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 m²            |
| Capacidade de Piso | 3 ton/m²             |
| 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



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



Este relatório foi elaborado pela AZ Quest Panorama Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A AZ Quest Panorama 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.