

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\$ 98.035.453,37

Capital Integralizado

R\$ 86.858.304,47

Patrimônio Líquido

R\$ 85.416.531,24

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/12/2022

R\$ 98,86

Taxa de Administração ¹

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

	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%

¹ 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.

Emissão de Cotas e Chamadas de Capital

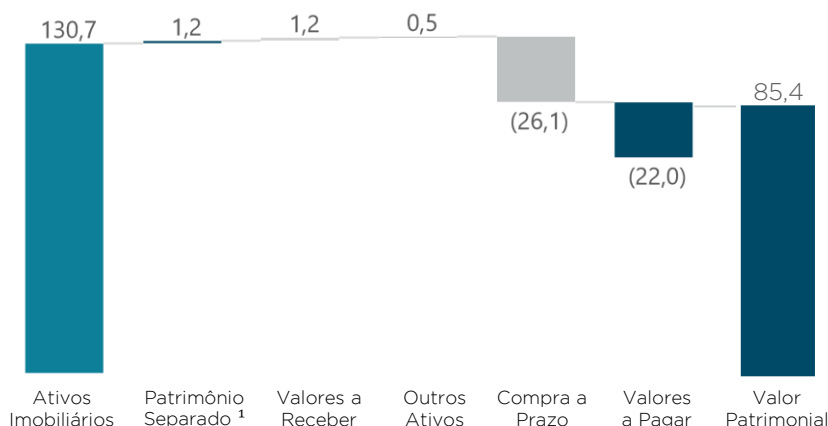
Emissão	Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª Emissão	1ª	11/02/2021	4.099.971,51	4,2%
1ª Emissão	2ª	08/03/2021	24.558.800,00	25,1%
1ª Emissão	3ª	12/05/2021	30.199.600,00	30,8%
1ª Emissão	4ª	15/07/2022	3.499.932,96	3,6%
2ª Emissão	-	21/09/2022	24.500.000,00	25,0%
Total			86.858.304,47	88,6%

Demonstração de Resultados

	Dezembro/2022	2022	12 meses
Receita Total	598.702	6.231.037	6.231.037
Receita Imobiliária	591.463	5.861.024	5.861.024
Receita Financeira	7.239	370.013	370.013
Despesa Total	(689.725)	(11.135.969)	(11.135.969)
Despesa Imobiliária	-	(0)	(0)
Despesa Operacional	(107.545)	(914.167)	(914.167)
Despesa Financeira	(582.180)	(10.221.802)	(10.221.802)
Resultado	(91.024)	(4.904.932)	(4.904.932)

Carteira do Fundo

	Dezembro/22	
Ativos Imobiliários	130,7	153,0%
Patrimônio Separado ¹	1,2	1,4%
Valores a Receber	1,2	1,4%
Outros Ativos	0,5	0,6%
Compra a prazo	(26,1)	-30,6%
Valores a Pagar	(22,0)	-25,7%
Valor Patrimonial	85,4	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;

Brigadeiro 3595



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



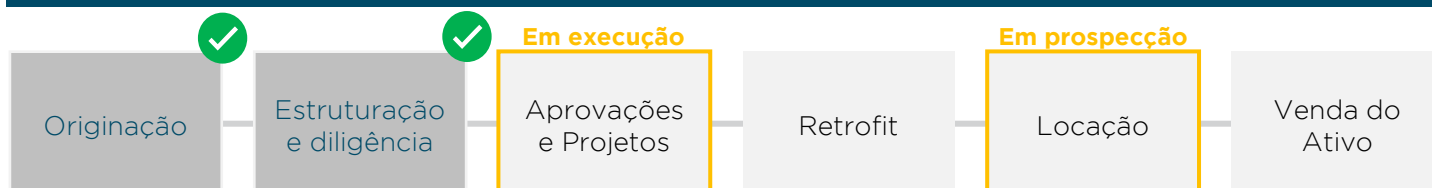
Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595

Região: Jardins

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Permanecemos aguardando a prefeitura aprovar o projeto, com expectativa de conclusão para maio/junho de 2023; e
- ✓ Continuamos conduzindo conversas com potenciais inquilinos interessados em locar integralmente o imóvel.

¹ Área Bruta Locável

Brigadeiro 3595



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
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 m ²
Capacidade de Piso	3 ton/m ²
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

- ✓ Documentos finais da aquisição em registro no cartório;
- ✓ Com as renegociações em fase avançada junto a fornecedores do condomínio, estimamos entregar uma redução de pelo menos 15% no custo total. Este processo deve ser concluído ainda em janeiro/2023.

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.