

Demonstrações Financeiras

**PANORAMA PROPERTIES FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 26.813.118/0001-22

Administrado pela Singulare Corretora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.

Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:



VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento, no montante de R\$ 108.018 mil, representando 120,79% do patrimônio líquido do Fundo, como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva



razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 31 de março de 2023.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

São Paulo, SP
+55 11 3568 2868
Av. Faria Lima, 3144

Curitiba, PR
+55 41 2101 1690
R. Pasteur, 463, 13º andar

Blumenau, SC
+55 47 3288 1979
R. Itapiranga, 233, sl. 17

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2022	% sobre o patrimônio líquido	31.12.2021	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante	29.630	33,13	30.399	53,21
Disponibilidades	3	-	4	0,01
Banco conta movimento	3	-	4	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez	478	0,54	4.027	7,05
Notas do Tesouro Nacional - NTN	478	0,54	4.027	7,05
Títulos e valores mobiliários	26.698	29,85	24.470	42,83
Ações de companhias fechadas	26.698	29,85	24.470	42,83
PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A.	26.698	29,85	24.470	42,83
Realização	2.451	2,74	1.898	3,32
Aluguéis a receber	1.171	1,31	768	1,34
Conta securitizadora	1.166	1,30	1.130	1,98
Outros valores a receber	114	0,13	-	-
Ativo não circulante	108.018	120,79	53.985	94,49
Investimentos				
Propriedades para investimento	108.018	120,79	53.985	94,49
Imóveis acabados	57.761	64,59	53.985	94,49
Imóveis em construção - Para renda	50.257	56,20	-	-
Total do ativo	137.648	153,92	84.384	147,70
Passivo				
Passivo circulante	22.100	24,71	2.295	4,02
Taxa de administração	5	0,01	5	0,01
Taxa de gestão	77	0,09	92	0,16
Taxa de auditoria e custódia	12	0,01	9	0,02
CRI a pagar	-	-	2.188	3,83
Outros valores a pagar	22.006	24,60	1	-
Passivo não circulante	26.119	29,21	24.957	43,68
CRI a pagar	26.119	29,21	24.957	43,68
Total do passivo	48.219	53,92	27.252	47,70
Patrimônio líquido	89.429	100,00	57.132	100,00
Cotas				
Cotas integralizadas	86.858	97,13	58.858	103,02
Custos na integralização de cotas	(156)	(0,18)	-	-
Lucro/Prejuízo acumulado	(1.726)	(1,93)	-	-
Resultado líquido do exercício/período	4.453	4,98	(1.726)	(3,02)
Total do passivo e patrimônio líquido	137.648	153,92	84.384	147,70

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31.12.2022	Período de 11.02.2021 a 31.12.2021
Composição do resultado do exercício/período		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Propriedades para investimento	13.024	7.519
Ajuste a valor justo	7.611	3.985
Receita de aluguéis	5.413	3.534
Resultado financeiro de ativos de natureza imobiliária	(3.612)	(3.730)
Despesas com certificados de recebíveis imobiliários	(3.612)	(3.730)
Companhias investidas	(4.367)	(3.271)
Resultado com ações de cias fechadas	(4.367)	(3.271)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	5.045	518
Outros ativos financeiros		
Aplicações interfinanceiras de liquidez	367	194
Rendas de aplicações	367	194
Outras receitas	57	84
Outras receitas diversas	57	84
Despesas	(1.016)	(2.522)
Taxa de administração	(59)	(47)
Taxa de gestão	(745)	(518)
Taxa de auditoria e custódia	(31)	(25)
Despesas com consultores especializados	-	(1.189)
Taxa de fiscalização - CVM	(9)	(10)
Despesa com consultoria jurídica	(25)	(290)
Despesas com comissões	-	(82)
Outras despesas	(147)	(361)
Resultado do exercício/período pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	4.453	(1.726)
Quantidade de cotas integralizadas	863.967,7151	588.583,7151
Lucro/(prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$ em reais	5,154720	(2,933776)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Saldo final
Saldo em 11 de fevereiro de 2021 (*)	-	-	-
Cotas integralizadas	58.858	-	58.858
Prejuízo líquido do período	-	(1.726)	(1.726)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	58.858	(1.726)	57.132
Cotas integralizadas	28.000	-	28.000
Custos na Integralização de cotas	(156)	-	(156)
Lucro líquido do exercício	-	4.453	4.453
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86.702	2.727	89.429

(*) Data de início das atividades.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2022	2021
Laudo de avaliação	(7)	(23)
Recebimento de aluguéis	5.011	2.766
Aplicações em operações compromissadas	(803.331)	(1.074.851)
Resgates de aplicações compromissadas	803.698	1.075.045
Pagamento de juros sobre financiamentos por securitização	(1.624)	(1.433)
Pagamento de amortização de financiamentos por securitização	(3.015)	(1.296)
Pagamento de despesas com imóveis	-	(30)
Pagamento de taxa de administração	(58)	(43)
Pagamento de taxa de gestão	(759)	(426)
Pagamento de despesas de custódia	(19)	(15)
Pagamento de despesas de consultoria	(2)	(412)
Pagamento de despesas de auditoria	(8)	-
Pagamento de despesas tributárias	(83)	(44)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(25)	(290)
Pagamento de despesas financeiras	-	356
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(13)	(10)
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	(27)
Pagamento de administração imobiliária	-	(750)
Pagamento de outras despesas administrativas	-	(204)
Pagamento de despesas de securitização	(10)	(23)
Demais pagamentos e recebimentos	(131)	(79)
Caixa líquido das atividades operacionais	(376)	(1.789)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(46.422)	(25.298)
Integralização de capital de sociedades controladas	(6.595)	(27.741)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(53.017)	(53.039)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	28.000	58.858
Financiamentos por securitização de recebíveis	22.000	-
Custo de Oferta	(155)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	49.845	58.858
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.548)	4.030
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4.030	-
Disponibilidades	3	-
Aplicações em Operações Compromissadas	4.027	-
Títulos Públicos Federais	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	482	4.030
Disponibilidades	3	3
Aplicações em Operações Compromissadas	479	4.027

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Foi constituído em 07 de dezembro de 2016 e iniciou suas atividades em 11 de fevereiro de 2021.

As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas, nos termos do art. 53 da Instrução CVM 472, a Investidores Qualificados.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

3.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3.4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

3.5. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.
- ii. **Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo**

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na determinação do resultado, em suas respectivas contas de origem.

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.6. Ativos financeiros imobiliários

a) Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7. Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério "pro rata temporis".

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.6, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

3.9. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.10. Ações em companhias fechadas

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado são registradas pelo seu valor patrimonial.

3.11. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.12. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Títulos e valores mobiliários

O montante, a natureza, as faixas de vencimento, os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

- **Aplicações Interfinanceiras de Liquidez**

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez, estão assim apresentadas:

Operações compromissadas	31.12.2022		31.12.2021		Faixas de vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro - LFT	-	56	-	12	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional - LTN	-	112	-	147	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional - NTN	478	199	4.027	35	Até 30 dias
Total	478	367	4.027	194	

- **Ação de companhia fechada - PNPR01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SA**

Empresas	Saldo em 31.12.2021	Integralizações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31.12.2022
PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A.	24.470	6.595	(4.367)	26.698
Total	24.470	6.595	(4.367)	26.698

Em 19 de fevereiro de 2021, através do Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu as 1.200 ações da PNPR01

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Empreendimentos Imobiliários S.A. (Sociedade anônima fechada com sede na Rua Tabapuã, 422, conjunto 41, parte, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.202.094/0001-54) pelo montante de R\$ 1.200 (um mil e Duzentos Reais).

Em 05 de maio de 2021, através de assembleia geral extraordinária, foi deliberado o aumento de capital social da companhia de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) para R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), mediante a criação de 29.998.800,00 (vinte e nove milhões novecentos e noventa e oito mil e oitocentos) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente subscritas nesta data. O prazo para integralização de aludidas novas ações ordinárias é de 2 (dois) anos, contados desta data.

Em 15 de dezembro de 2021, foi obtido laudo de avaliação da companhia investida, realizado pela Ipê Avaliações, que através da metodologia de avaliação do patrimônio líquido a preços de mercado para fins de marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel é de R\$ 24.470.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo realizou aumentos de capital na PNPRO1 Empreendimentos Imobiliários S.A. totalizando 6.594.660 ações no montante de R\$ 6.595.

5. Propriedades para investimento

5.1. Movimentação dos imóveis

Código imóvel	ICVM 516	Descrição	Matrícula	31/12/2021 Valor Justo	Aquisições	Ajuste a valor justo	31/12/2022 Valor Justo
MT76705A	IRA ⁽¹⁾	Galpão Logístico – R. Colina - Guarulhos	91.820	53.985	-	3.776	57.761
MT137280	IRC ⁽²⁾	Galpão Logístico – Rod. João Góes - Jandira	137.280	-	46.422	3.835	50.257
Totais				53.985	46.422	7.611	108.018

⁽¹⁾ IRA - Imóveis para renda acabados

⁽²⁾ IRC - Imóveis para renda em construção

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

5.2. Imóveis acabados para renda

Descrição do imóvel:

Rua Colina, 501, Água Chata, Guarulhos - SP – Matrícula 91.820

Imóvel localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua da Colina, nº 501, objeto da matrícula nº 91.820 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, com Inscrição Cadastral junto à Prefeitura do Município de Guarulhos sob o nº 101.03.80.2317.00.000.

Em 05 de fevereiro de 2021, foi firmado Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, entre Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda. EPP (Tucumã) e o Fundo pelo qual a cedente prometeu vender o imóvel pelo preço total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). As Partes acordaram o modo de pagamento do imóvel, da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais) foi pago, pelo Fundo à Tucumã, a título de sinal e princípio de pagamento, em 24 de fevereiro de 2021, data está em que o Fundo comunicou à Tucumã sobre a superação da totalidade das Condições Precedentes previstas no Compromisso de Venda e Compra; e (ii) o valor de R\$ 45.405.970,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e cinco mil e novecentos e setenta reais) foi pago nesta data, da seguinte forma e na seguinte ordem: (ii.1) uma parcela no montante de R\$ 19.155.970,00 (dezenove milhões, cento e cinquenta e cinco mil e novecentos e setenta reais), foram pagas pelo Fundo à Tucumã; e (ii.2) o saldo devedor equivalente à quantia de R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais) ("Saldo Devedor"); e (iii) o valor de R\$ 844.030,00 será depositado em Certificados de Depósito Bancário – CDB pós-fixado com liquidação diária, a ser liberado pelo Fundo após o pagamento dos respectivos Tributos Devidos pela Tucumã, acompanhado dos acréscimos eventualmente decorrentes do CDB.

O Saldo Devedor, bem como juros remuneratórios e todos e quaisquer outros encargos relacionados, foram objeto de cessão onerosa, pela Tucumã, à Securitizadora (True Securitizadora S.A.), com a anuência do Fundo, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 05 de fevereiro de 2021, sendo que, em correspondente troca, a Securitizadora pagou à Tucumã, na data de hoje, o montante de R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais);

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 15 de dezembro de 2021, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que através da metodologia de avaliação do imóvel a preços de mercado para fins de marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel é de R\$ 53.985.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel está mensurado ao valor justo por meio de laudo de avaliação, elaborado pela Ipê Avaliações através da metodologia do fluxo de caixa descontado para marcação de quotas. A taxa de desconto utilizada foi de 11,35%, com fluxo projetado para 5 anos. O laudo apresentou valor econômico no montante de R\$ 57.761, gerando um resultado positivo no montante de R\$ 3.776.

Galpão Logístico - Rodovia João Góes - Jandira – Matrícula 137.280

Unidade Autônoma 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Business Park Jandira", situado na rodovia de acesso João Góes, nº 2.300, no distrito e município de Jandira. Possui área privativa de 18.047.510 m², área comum de divisão proporcional de 14,680m², encerrando a área total de 18.062,190m².

Em 30 de novembro de 2022 O Fundo adquiriu o imóvel pelo montante de R\$ 45.000, cujo montante de R\$ 23.000 foi pago à vista e R\$ 22.000 a prazo. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo incorreu em custos de aquisição no montante de R\$ 1.422.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel está mensurado ao valor justo por meio de laudo de avaliação, elaborado pela Ipê Avaliações através da metodologia do fluxo de caixa descontado para marcação de quotas. A taxa de desconto utilizada foi de 11,35%, com fluxo projetado para 5 anos, com percentual de vacância de 15,30%. O laudo apresentou valor econômico no montante de R\$ 50.257, gerando um resultado positivo no montante de R\$ 3.835.

6. Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI

Em virtude da cessão onerosa da totalidade dos créditos imobiliários relativos ao saldo devedor, na aquisição do imóvel Rua Colina, 501, Água Chata, Guarulhos – SP, o Fundo tornou-se devedor da Securitizadora, sendo que, em ato subsequente, houve a repactuação na forma de pagamento do Saldo Devedor, para que este fosse pago de forma parcelada ("Créditos CCV"), sendo que a Tucumã, nos termos do Contrato de Créditos CCV, fica completamente isenta de toda e qualquer responsabilidade pelo pagamento

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

do crédito cedido ou por qualquer outro valor relativo à parcela relativa à securitização ou qualquer outra obrigação perante a Securitizadora ou aos titulares dos CRI.

O Fundo e a Securitizadora realizarão operação de securitização dos recebíveis decorrentes dos créditos CCV, que consistirá nas seguintes etapas: (i) a Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário sem garantia real ("CCI CVC"), conforme disposto na Lei Federal n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, representativa da totalidade dos Créditos CCV; e (ii) os Créditos CCV, representados pela CCI CCV, servirão de lastro para a emissão, pela Securitizadora, de um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI");

O CRI foi emitido pela Securitizadora por meio de termo de securitização, a ser celebrado com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciária.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo devedor com o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, é de R\$ 27.145.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo devedor com o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, é de R\$ 26.119.

7. Outras contas a pagar

O montante de R\$ 22.000 refere-se ao saldo a pagar sobre a aquisição do imóvel "Jandira", cujo termo de repactuação do assinado em 07 de novembro de 2022, estabelecendo que o montante será pago através de CRI, que será emitido com prazo de 7 anos.

8. Principais fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos e estão sujeitos aos investimentos no Fundo e no

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Relacionados a Política Governamental - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos Cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países - O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. O investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia - O Fundo utilizará os recursos captados para adquirir os Imóveis destinados à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas, depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo – O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização dos Imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da negociação dos Imóveis, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedades diretas sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Risco de Pulverização – Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos do Prazo – Os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então,

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Gestor ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Gestor ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador devolverá os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir nos Imóveis, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Imóveis e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Riscos Associados à Liquidação do Fundo - Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que o Cotista possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário - Regra geral, nesta data, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em Imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas,

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição Programada de Integração Social “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668/93, e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, conseqüentemente, a dos Cotistas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao setor imobiliário

Riscos relativos à Aquisição dos Imóveis - O Fundo poderá deter Imóveis, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Imóveis. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóveis pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Gestor considera adequadas.

Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo – O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo,

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, conseqüentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos – O Fundo poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfólio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Perdas não cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação a abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

Em 31 de dezembro de 2021 está composto por 588.583,715100 cotas, com valor unitário de R\$ 97,066224 totalizando R\$ 57.132.

Em 31 de dezembro de 2022 está composto por 863.967,715100 cotas, com valor unitário de R\$ 103,510292 totalizando R\$ 89.429.

9.1. Emissão, resgate e amortização de cotas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 716.000 (setecentas e dezesseis mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 71.600.000,00 (setenta e um milhões e seiscentos mil reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, corrigido mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de subscrição de Cotas emitidas pelo Fundo até o mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

Por se tratar de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 275.384,000000 cotas no montante de R\$ 28.000.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No período de 11 de fevereiro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 588.583,715100 cotas no montante de R\$ 58.858.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não houve resgate e amortização de cotas.

10. Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

11. Remuneração da administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente, (i) ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano durante os 12 (doze) primeiros meses de funcionamento do Fundo e de 1,00% (um por cento) ao ano, após este período, calculada sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados; e (ii) a partir do momento em que as Cotas estejam totalmente integralizadas, ao percentual de 1,00% (um por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo; observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.1., acima a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

A remuneração do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo consultor imobiliário ou gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão — sendo certo, desse modo, que a remuneração do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor imobiliário ou gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

No exercício findo 31 de dezembro de 2022, foram debitados os montantes de R\$ 59 a título de taxa de administração, R\$ 745 a título de taxa de gestão e R\$ 20 a título de taxa de custódia.

No período de 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, foram debitados os montantes de R\$ 47 a título de taxa de administração, R\$ 518 a título de taxa de gestão e R\$ 17 a título de taxa de custódia.

12. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

- Custódia: Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
- Controladoria: Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
- Escrituração: Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
- Gestão: Panorama Capital Ltda.
- Tesouraria: Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
- Distribuição de cotas: Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

13. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os Títulos Privados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

14. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2022		31.12.2021	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	Singulare CTVM	3	-	4	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	Singulare CTVM	478	367	4.027	194

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2022		31.12.2021	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM	(5)	(59)	(5)	(47)
Taxa de Custódia	Singulare CTVM	(2)	(20)	(2)	(17)
Taxa de Gestão	Panorama Capital Ltda.	(77)	(745)	(92)	(518)

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

15. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%)
31/12/2021	56.648	97,066224	(2,93)
31/12/2022	64.931	103,510292	6,64

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<u>Rendimentos</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
(=) Lucro/ prejuízo líquido do período	4.453	(1.726)
(-) Ajuste a valor justo de imóveis	(7.611)	(3.985)
(=) Resultado ajustado	(3.158)	(5.711)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não houve distribuição de rendimentos.

17. Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Gestor.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Consultor Imobiliário ou Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis.

18. Política de distribuição das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

19. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
 - Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
 - Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.
- a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	478	-	-	478
Propriedades para investimento	-	-	108.018	108.018
Total do Ativo	478	=	108.018	108.496

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Deliberações em assembleia

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizado em 22 de agosto de 2022, os cotistas deliberaram: Deliberar sobre a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 2ª Emissão do Cotas do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição pela própria Administradora, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis.

23. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

24. Outros assuntos

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros,

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período 11 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações contábeis.

25. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

Contador:

Robson Roble
CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável:

Daniel Doll Lemos
