

Panorama Properties FII

PNPR11

Objetivo do Fundo

Obtenção de renda e eventual ganho de capital por meio de investimento em projetos e ativos imobiliários prontos ou em construção.

Capital Comprometido

R\$ 71.600.000,00

Capital Integralizado

R\$ 28.658.771,51 (40%)

Patrimônio Líquido

R\$ 27.038.202,94

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/04/2021

R\$ 94,35

Taxa de Administração ¹

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

Após 13º mês: 1,00% a.a.

Início do Fundo:

Fevereiro de 2021

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Consultor Imobiliário:

Panorama Capital

Administrador/Gestor:

Singulare

¹ O percentual será aplicado sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados. A partir do momento em que as Cotas estejam totalmente integralizadas, o percentual incide sobre o Patrimônio Líquido.

Comentários do Gestor

Em abril, o time de gestão focou em avançar com a aquisição do segundo ativo do Fundo. Finalizamos as diligências jurídica e ambiental, assim como a revisão dos documentos de aquisição e estamos prontos para seguir com a assinatura ainda em maio.

Como comentamos no último relatório, trata-se de um boutique office localizado em um endereço premium de São Paulo, que será adquirido para passar por um amplo retrofit. O racional da aquisição baseia-se na excelente localização do ativo e na possibilidade de torná-lo uma sede própria (locação para monousuário) – diferenciais atrativos para determinados perfis de locatários, que planejam adotar a utilização do home office como parte de um modelo híbrido de trabalho. Além disso, o projeto de retrofit considerará espaços amplos e customizáveis, locais de convivência, terraços e áreas verdes – demandas atuais e que acreditamos que serão a preferência da maior parte das empresas de agora em diante.

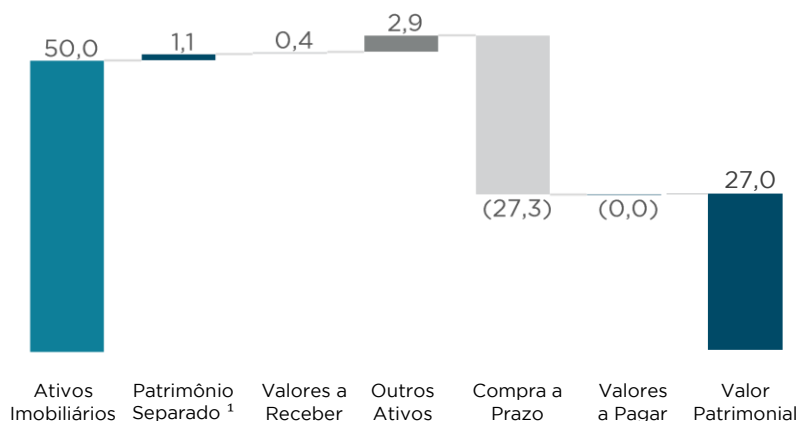
Por fim, realizaremos a 3ª Chamada de Capital do Fundo, programada para ocorrer ainda em maio. Os recursos serão utilizados principalmente para a aquisição do segundo ativo do Fundo e para o pagamento de custos e despesas ao longo dos próximos 12 meses.

Demonstração de Resultados

	abr/21	2021	12 meses
Receita Total	254.264	262.574	262.574
Receita Imobiliária	248.387	248.387	248.387
Receita Financeira	5.877	14.186	14.186
Despesa Total	(557.385)	(1.957.549)	(1.957.549)
Despesa Imobiliária	(0)	(750.000)	(750.000)
Despesa Operacional	(332.011)	(655.952)	(655.952)
Despesa Financeira	(225.373)	(551.597)	(551.597)
Resultado	(303.121)	(1.694.975)	(1.694.975)

Carteira do Fundo

	abr/21	abr/21
Ativos Imobiliários	50,0	184,9%
Patrimônio Separado ¹	1,1	4,1%
Valores a Receber	0,4	1,3%
Outros Ativos	2,9	10,7%
Compra a prazo	(27,3)	-100,9%
Valores a Pagar	(0,0)	-0,1%
Valor Patrimonial	27,0	100,0%



¹ O Patrimônio Separado é o patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCLs, a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, bem como todo e qualquer bem e direito que integre a Conta Centralizadora e pelas Garantias. O Patrimônio Separado se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, incluindo o pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

Chamadas de Capital

Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	11/02/2021	4.099.971,51	5,7%
2ª	08/03/2021	24.558.800,00	34,3%
Total		28.658.771,51	40,0%

Galpão Guarulhos



Características Técnicas

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

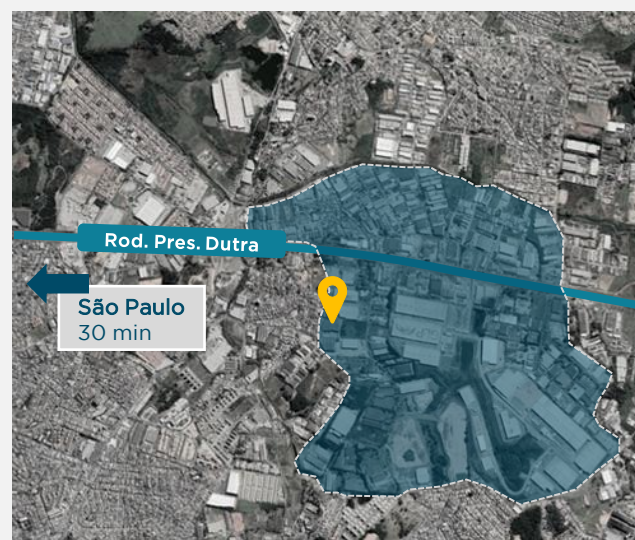
Aquisição

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

Características da Locação

Perfil	Monousuário
Contrato	- Vencimento em Julho/2025 - Base reajuste: setembro (IGP-M/FGV)

Localização



Ativo

Mercado Logístico
de GuarulhosAutorregulação
ANBIMA

Este relatório foi elaborado pela Panorama Capital Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Panorama Capital Ltda. não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento. Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste Fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.