

# 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\$ 27.461.973,12

### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/03/2021

R\$ 95,82

### Taxa de Administração <sup>1</sup>

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

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

## Comentários do Gestor

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório do Panorama Properties FII. O Fundo teve seu IPO concluído em fevereiro de 2021, com uma captação de R\$ 71,6 milhões. Suas cotas estão listadas na B3 desde 09/02/2021, sob o código de PNPR11. Agradecemos a confiança dos investidores e estamos desde já focados na entrega de um bom desempenho do Fundo.

Desde o início de sua operação, o Fundo realizou duas chamadas de capital, no valor total de R\$ 28.658.771,51, ou 40% do capital comprometido total. O montante aportado foi utilizado para pagamento das despesas relacionadas à oferta inicial do Fundo (taxas CVM, B3, distribuidor e assessores legais) e, principalmente, para a primeira aquisição do Fundo.

No mês de março, concluímos a aquisição do Galpão Guarulhos, o primeiro ativo a compor o portfólio do Fundo. A transação foi realizada em duas etapas, com um sinal de R\$ 3,75 milhões pago em 24 de fevereiro e uma segunda parcela final de R\$ 46,25 milhões, paga em 10 de março. O valor correspondente à aquisição deste primeiro imóvel foi financiado com uma composição de recursos captados pela 1ª oferta do Fundo e uma operação de securitização de recebíveis via emissão de CRI, conforme descrevemos no Fato Relevante do Fundo publicado recentemente. Desde 10 de março de 2021, o Fundo passou a deter todos os direitos, obrigações e responsabilidades referentes ao imóvel.

Após ter concluído esta primeira aquisição, estamos focados na conclusão de uma segunda aquisição do Fundo, um *boutique office* para retrofit localizado em um endereço premium de São Paulo. O imóvel encontra-se sob regime de exclusividade e assim que forem superadas as fases de diligência jurídica e ambiental, traremos mais informações.

Como perspectivas gerais para o próximo mês, estaremos focados em assumir de fato a gestão do imóvel recém adquirido e em fechar a aquisição do segundo ativo.

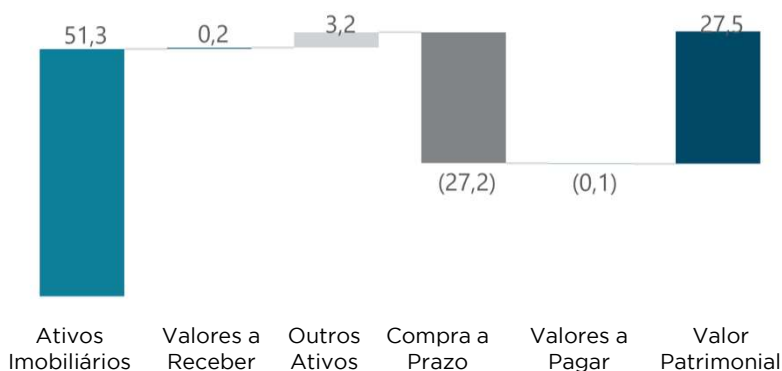
Sendo assim, a próxima chamada de capital deve seguir em linha com o momento de desembolso para a segunda aquisição do Fundo, que esperamos ocorrer até o final do mês de maio.

## Demonstração de Resultados

|                      | mar/21             | 2021               | 12 meses           |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receita Total</b> | <b>6.113</b>       | <b>7.753</b>       | <b>7.753</b>       |
| Receita Imobiliária  | -                  | -                  | -                  |
| Receita Financeira   | 6.113              | 7.753              | 7.753              |
| <b>Despesa Total</b> | <b>(1.156.592)</b> | <b>(1.288.067)</b> | <b>(1.288.067)</b> |
| Despesa Imobiliária  | (750.000)          | (750.000)          | (750.000)          |
| Despesa Operacional  | (192.466)          | (323.941)          | (323.941)          |
| Despesa Financeira   | (214.126)          | (214.126)          | (214.126)          |
| <b>Resultado</b>     | <b>(1.150.479)</b> | <b>(1.280.314)</b> | <b>(1.280.314)</b> |

## Carteira do Fundo

|                          | mar/21      | mar/21        |
|--------------------------|-------------|---------------|
| Ativos Imobiliários      | 51,3        | 186,6%        |
| Valores a Receber        | 0,2         | 0,9%          |
| Outros Ativos            | 3,2         | 11,7%         |
| Compra a prazo           | (27,2)      | -98,9%        |
| Valores a Pagar          | (0,1)       | -0,4%         |
| <b>Valor Patrimonial</b> | <b>27,5</b> | <b>100,0%</b> |



## 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%                  |
| <b>Total</b>   |            | <b>28.658.771,51</b> | <b>40,0%</b>           |

## Galpão Guarulhos



## Características Técnicas

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

## Aquisição

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

## Características da Locação

|          |                                                                                                                         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perfil   | Monousuário                                                                                                             |
| Contrato | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vencimento em Julho/2025</li> <li>Base reajuste: setembro (IGP-M/FGV)</li> </ul> |

## 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.