

Panorama Properties FII

PNPR11

Relatório Trimestral

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\$ 58.858.371,51 (82,2%)

Patrimônio Líquido

R\$ 57.046.568,52

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/01/2022

R\$ 96,92

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

Comentários do Gestor

No último trimestre, demos entrada no processo de aprovação em prefeitura do Projeto Brigadeiro, com uma expectativa de prazo de até 12 meses para obtermos o alvará para realização das obras de retrofit. Durante este tempo, seguiremos acompanhando de perto as exigências de projeto solicitadas, sempre com a ajuda de uma equipe especializada e focados em atender os prazos e exigências de forma rápida.

Em paralelo, já iniciamos o processo de prospecção de inquilinos para locação do prédio e assim que tivermos informações mais sólidas sobre as conversas e visitas, compartilharemos com os investidores. Por enquanto, trouxemos alguns dados do mercado de escritórios em São Paulo, com o intuito de reforçar os fundamentos da nossa tese no Projeto Brigadeiro.

Sobre o Galpão Guarulhos, não há atualizações.

Estatísticas de Mercado

Passado o momento de maiores incertezas causado pela pandemia, o mercado de escritórios de São Paulo começou a dar sinais de uma resposta positiva nos últimos trimestres, com aumento da absorção líquida, principalmente em localizações mais premium.

Região Jardins: O Projeto Brigadeiro se localiza na região dos Jardins, que inclui Itaim Bibi, Faria Lima, Pinheiros, Cerqueira Cesar e JK. Nesse mercado, as taxas de vacância estão menores do que no restante da cidade (9,4% vs. 21,6%, respectivamente) e a absorção de novas áreas tem sido positiva mesmo com os efeitos da pandemia. As projeções de novo estoque para os próximos três anos são de 365 mil m², sendo boa parte concentrada no eixo Faria Lima e Rebouças.

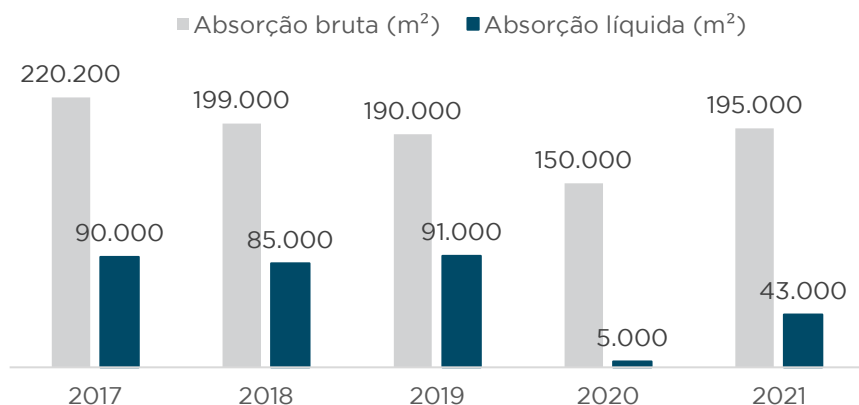
São Paulo Geral: No restante da cidade de São Paulo, houve entrega de 95.500m² no 4T21, sendo 42% do Parque da Cidade e FL Plaza. A absorção líquida foi positiva (39mil m²), com redução do espaço devolvido quando comparado a outros momentos da pandemia, sugerindo que passamos do ponto de inflexão de ciclo do mercado.

A procura por espaços corporativos está crescente desde o 3T20, impulsionada pela perspectiva de vacinação e projeção de volta aos escritórios. Apesar disso, nota-se uma demanda por áreas menores, entre 70-80% do procurado antes da pandemia, e por espaços que priorizem flexibilidade e ambientes de colaboração.²

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. ² Fonte: CBRE.1/6

Região Jardins – Vacância, absorção e projeção de novo estoque¹

Apesar da redução na demanda por novas áreas, a região do Jardins sofreu menos com os efeitos da pandemia quando comparada ao restante do mercado.



Taxas de Vacância (4T21)

Jardins: 9,4%

Mercado Geral (São Paulo): 21,6%

2022

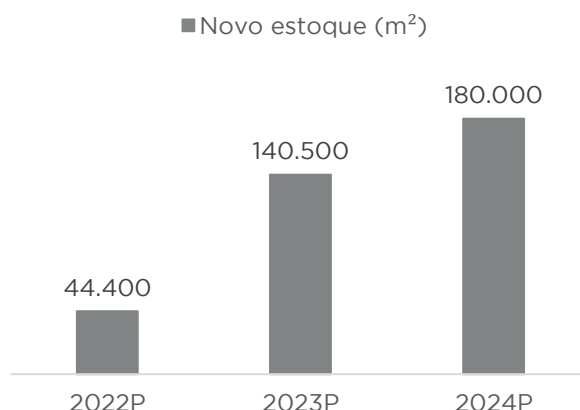
Pulverizado em ativos menores (4.000 a 11.000m²).

2023

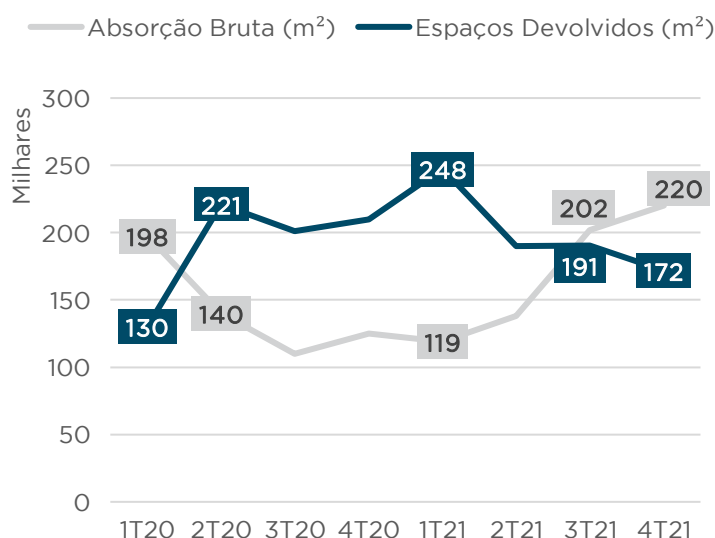
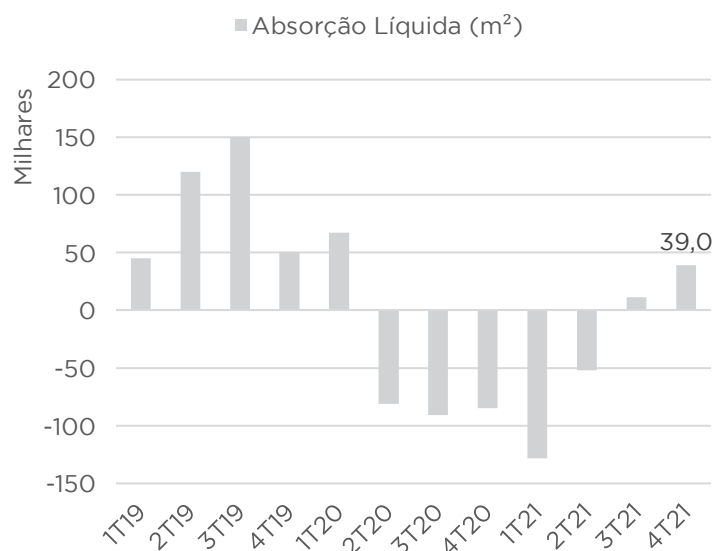
3 entregas importantes na região da FL (Union FL, JK Square e Mansur), totalizando aproximadamente 60.000m².

2024

21 projetos previstos para o ano, sendo que os maiores são localizados na região da Rebouças e FL.

São Paulo – Absorção e novo estoque¹

➤ Entrega de 95.500 m² no 4T21.

¹ Fonte: CBRE

Chamadas de Capital

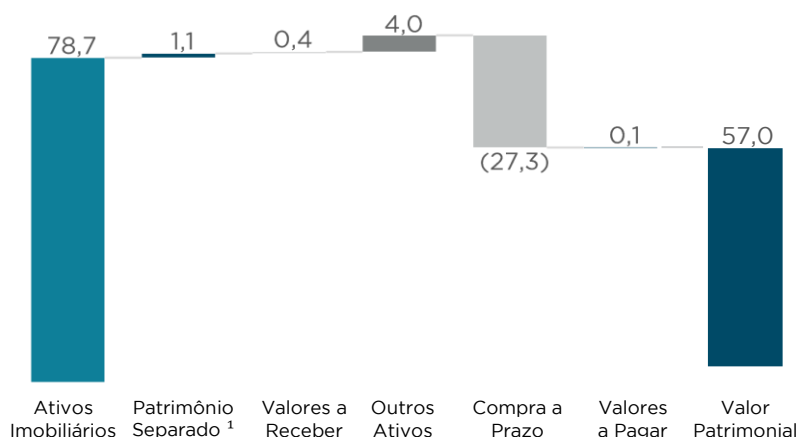
Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	11/02/2021	4.099.971,51	5,7%
2ª	08/03/2021	24.558.800,00	34,3%
3ª	12/05/2021	30.199.600,00	42,2%
Total		58.858.371,51	82,2%

Demonstração de Resultados

	janeiro/2022	2022	12 meses
Receita Total	846.940	846.940	4.123.036
Receita Imobiliária	819.020	819.020	3.901.280
Receita Financeira	27.920	27.920	221.756
Despesa Total	(610.335)	(610.335)	(8.178.516)
Despesa Imobiliária	-	-	(750.000)
Despesa Operacional	(113.775)	(113.775)	(1.696.604)
Despesa Financeira	(496.560)	(496.560)	(5.731.912)
Resultado	236.605	236.605	(4.055.480)

Carteira do Fundo

	janeiro/22	
Ativos Imobiliários	78,7	138,0%
Patrimônio Separado ¹	1,1	2,0%
Valores a Receber	0,4	0,7%
Outros Ativos	4,0	7,1%
Compra a prazo	(27,3)	-47,8%
Valores a Pagar	0,1	0,1%
Valor Patrimonial	57,0	100,0%



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

Edifício Brigadeiro



Características do Imóvel

ABL ¹ atual	4.468 m ²
Pavimento tipo	1.127 m ²
Nº de andares	Subsolo + Térreo + 3

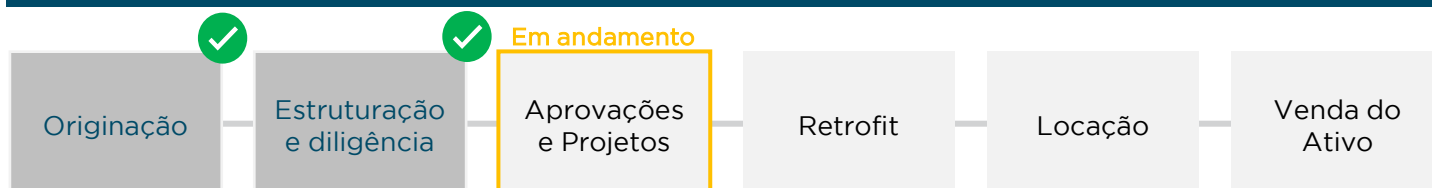
Aquisição

Valor Total	R\$ 53,0 milhões
Alavancagem	56,6%
Participação do Fundo	100%

Características da Locação

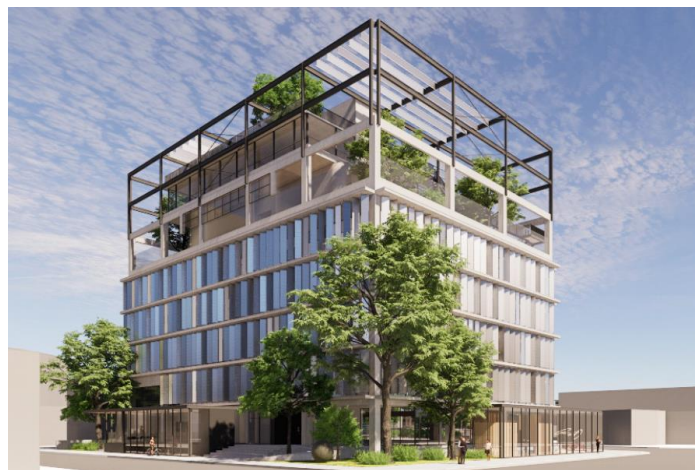
Ocupação atual	12,4%
Contrato	- Vencimento em 2036 - Base reajuste: maio (IPCA/IBGE)

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Nov/21: Entrada do processo de aprovação na prefeitura.



Localização



Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595
Região: Jardins

Galpão Guarulhos



Características Técnicas

Área do Terreno	23.000 m²
Capacidade de Piso	6 ton/m²
Pé direito	12 - 15m

Aquisição

Valor Total	R\$ 50 milhões
Alavancagem	48,0%
Cap Rate de Entrada	8,4%

Características da Locação

Perfil	Monousuário
Contrato	- Vencimento em Julho/2026 - Base reajuste: setembro (IPCA/IBGE)

Localização



Localização do Ativo



Mercado Logístico de Guarulhos

Eventos e Atualizações

PANORAMA CAPITAL

www.panoramacapital.com.br | contato@panoramacapital.com.br | +55 11 3168-0680



Signatory of:



Este relatório foi elaborado pela Panorama Capital Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A Panorama Capital Ltda. não se responsabiliza por erros de avaliação ou omissões. Os investidores têm que tomar suas próprias decisões de investimento.

Este relatório é um informativo e destinado aos cotistas do fundo, não representando oferta ou publicidade. Verifique a tributação aplicável. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Fundos de investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e o regulamento do fundo de investimento antes de qualquer decisão de investimento. Verifique a data de início das atividades deste Fundo. Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses.