

# 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\$ 73.535.453,37

#### Capital Integralizado

R\$ 62.358.304,47

#### Patrimônio Líquido

R\$ 59.831.270,54

#### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/07/2022

R\$ 96,66

#### 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

#### Gestor:

Panorama Capital

#### Administrador:

Singulare

### Comentários do Gestor

No trimestre, o processo de aprovação do Edifício Brigadeiro teve importante avanço e atualmente estamos respondendo ao comunique-se da Prefeitura, com expectativa de que o projeto seja aprovado próximo ao final do ano.

Com relação ao Galpão Guarulhos, o ativo monousuário permanece locado, com contrato até julho/26, sem outras atualizações relevantes.

### Estatísticas de Mercado

O mercado de escritórios de São Paulo vem reagindo de forma gradual depois dos efeitos causados pela pandemia. Nas regiões mais premium, as taxas de vacância estão próximas das mínimas históricas e observamos o início de uma pressão nos preços de locação, que têm atingido patamares recordes. A partir desse ponto, a tendência é de que haja um transbordo para regiões vizinhas (e menos nobres), impulsionando novas absorções com o tempo. A dúvida que permanece é apenas em que ritmo isso vai acontecer.

No 2T22, a velocidade das comercializações desacelerou. Sentimos uma redução na procura por áreas em determinados segmentos (tecnologia, por exemplo) e na diminuição do senso de urgência dos locatários de forma geral. Essa mudança já era esperada diante de um cenário externo incerto e com a proximidade das eleições presidenciais no país. Passado esse período, é provável que a demanda por novas áreas volte a se intensificar e vejamos mais movimentações no mercado.

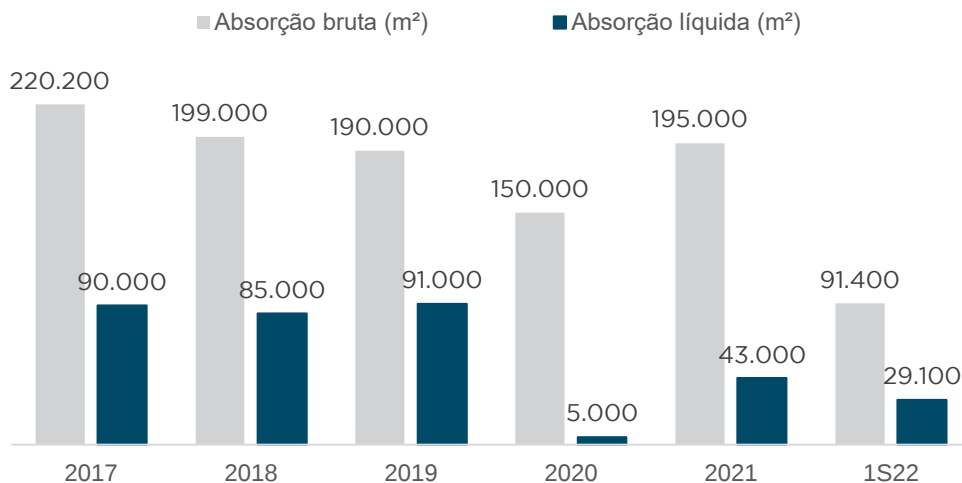
**Região Jardins:** O Projeto Brigadeiro se localiza na região dos Jardins, que inclui Itaim Bibi, Faria Lima, Pinheiros, Cerqueira Cesar e JK. Nesse mercado, as taxas de vacância estão menores do que no restante da cidade (7,8% vs. 21,1%, respectivamente) e a absorção de novas áreas tem sido positiva. A projeção de novo estoque para os próximos dois anos é de 101.700m<sup>2</sup>, sendo boa parte concentrada na região da Rebouças.

**São Paulo Geral:** No restante da cidade de São Paulo, houve entrega de apenas 22.600m<sup>2</sup> no 2T22. A absorção líquida foi de 12.900m<sup>2</sup>, seguindo a tendência dos trimestres anteriores, positiva e ainda tímida quando comparada à média pré-pandemia (91.000m<sup>2</sup>/trimestre em 2019), mas que reforça a tese de retomada do mercado.

<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.

<sup>2</sup> Fonte: CBRE.

## Região Jardins – Vacância e absorção

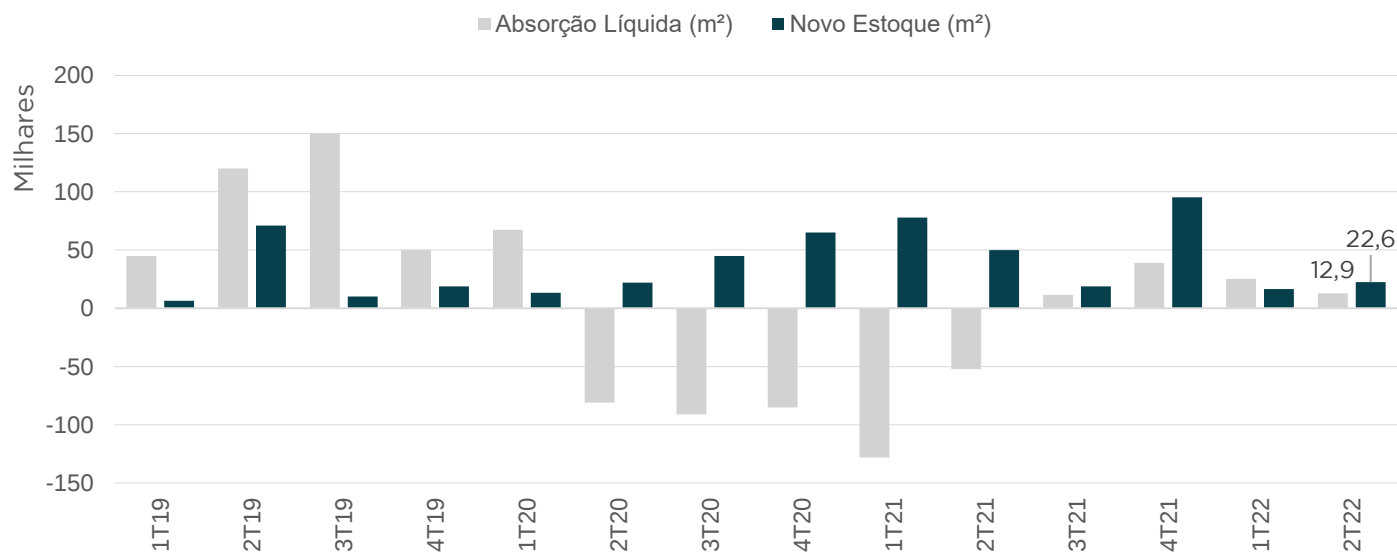


### Taxas de Vacância (2T22)

Jardins:  
7,8%

Mercado Geral (SP):  
21,1%

## São Paulo – Absorção e novo estoque¹



¹ Fonte: CBRE

## Chamadas de Capital

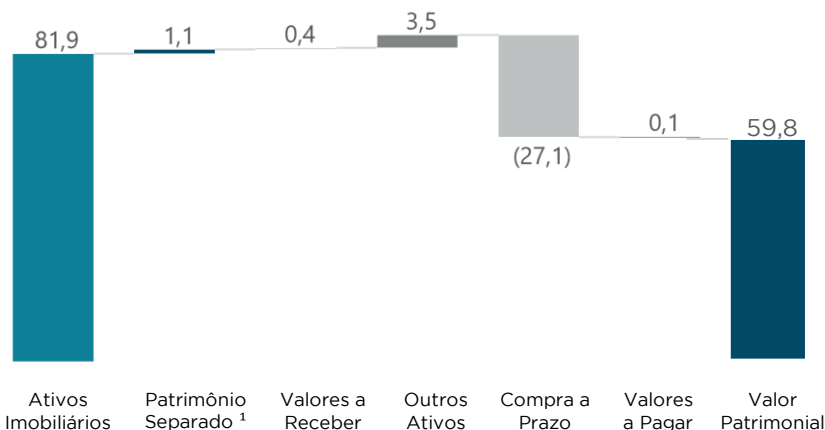
| Integralização | Data       | Valor (R\$)          | % Capital Comprometido |
|----------------|------------|----------------------|------------------------|
| 1ª             | 11/02/2021 | 4.099.971,51         | 5,7%                   |
| 2ª             | 08/03/2021 | 24.558.800,00        | 34,3%                  |
| 3ª             | 12/05/2021 | 30.199.600,00        | 42,2%                  |
| 4ª             | 15/07/2022 | 3.499.932,96         | 4,24%                  |
| <b>Total</b>   |            | <b>62.358.304,47</b> | <b>86,4%</b>           |

## Demonstração de Resultados

|                      | Julho/2022       | 2022               | 12 meses           |
|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receita Total</b> | <b>459.819</b>   | <b>3.542.532</b>   | <b>5.395.028</b>   |
| Receita Imobiliária  | 441.360          | 3.437.120          | 5.161.188          |
| Receita Financeira   | 18.459           | 105.411            | 233.840            |
| <b>Despesa Total</b> | <b>(550.696)</b> | <b>(6.265.883)</b> | <b>(9.883.667)</b> |
| Despesa Imobiliária  | (0)              | (0)                | (0)                |
| Despesa Operacional  | (61.536)         | (536.114)          | (1.025.530)        |
| Despesa Financeira   | (489.160)        | (5.729.769)        | (8.858.137)        |
| <b>Resultado</b>     | <b>(90.877)</b>  | <b>(2.723.352)</b> | <b>(4.488.639)</b> |

## Carteira do Fundo

|                                  | Julho/22    |               |
|----------------------------------|-------------|---------------|
| Ativos Imobiliários              | 81,9        | 136,9%        |
| Patrimônio Separado <sup>1</sup> | 1,1         | 1,9%          |
| Valores a Receber                | 0,4         | 0,6%          |
| Outros Ativos                    | 3,5         | 5,8%          |
| Compra a prazo                   | (27,1)      | -45,3%        |
| Valores a Pagar                  | 0,1         | 0,2%          |
| <b>Valor Patrimonial</b>         | <b>59,8</b> | <b>100,0%</b> |



<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> atual | 4.468 m <sup>2</sup> |
| Pavimento tipo         | 1.127 m <sup>2</sup> |
| Nº de andares          | Subsolo + Térreo + 3 |

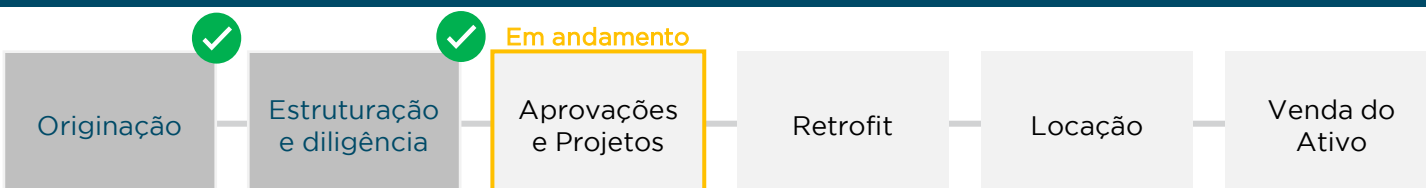
## Aquisição

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

## Características da Locação

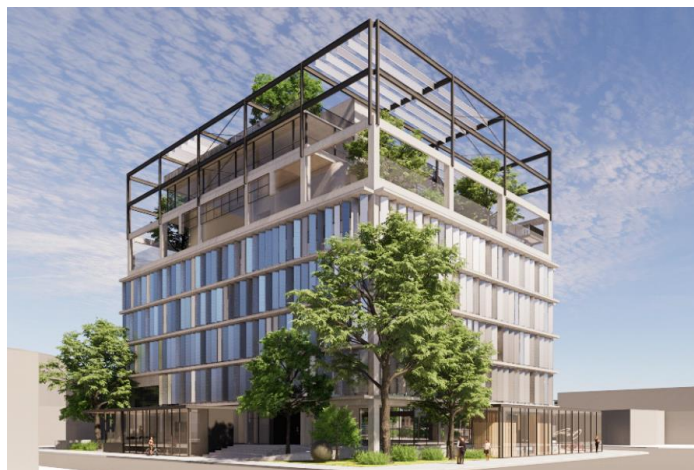
|                |                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ocupação atual | 12,4%                                                                                                         |
| Contrato       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vencimento em 2036</li> <li>Base reajuste: maio (IPCA/IBGE)</li> </ul> |

## Status



## Eventos e Atualizações

- ✓ Comunique-se recebido recentemente, sendo que a resposta será enviada em breve à Prefeitura.
- ✓ Expectativa de aprovação próximo ao final do ano.



## Localização



Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595

Região: Jardins

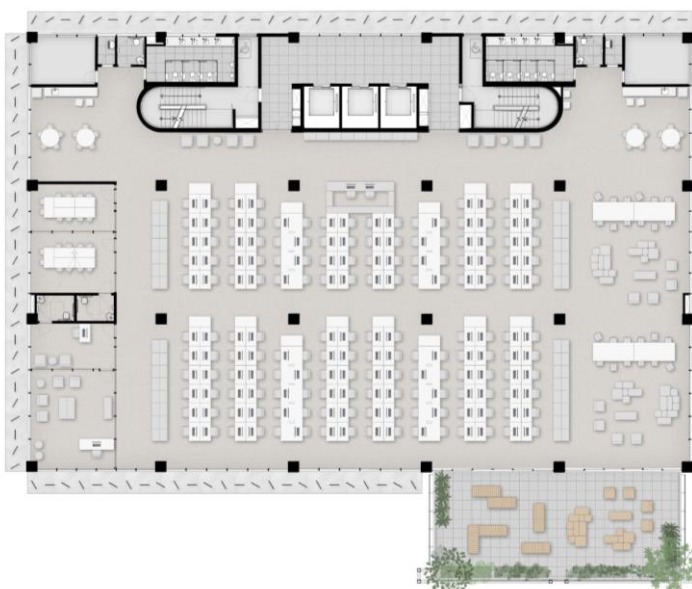
## Edifício Brigadeiro – novas imagens do projeto



Corte lateral



Planta - Térreo



Planta - Tipo



Planta - 4º pavimento

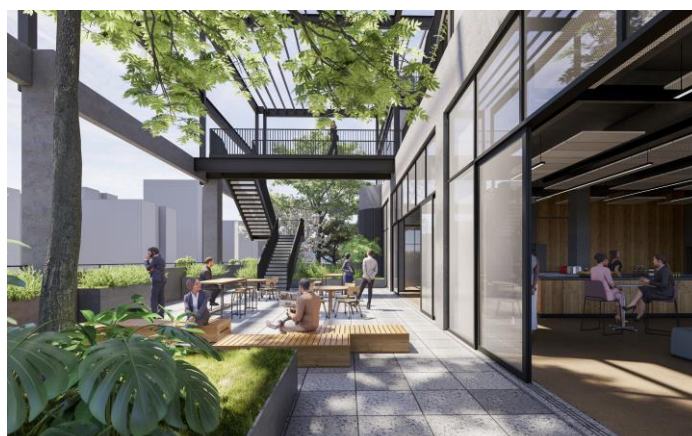


Ilustração - área externa do 4º pavimento



Ilustração - fachada

Galpão Guarulhos



Características Técnicas

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Área do Terreno    | 23.000 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 | <ul style="list-style-type: none"><li>Vencimento em Julho/2026</li><li>Base reajuste: setembro (IPCA/IBGE)</li></ul> |

Localização



Localização do Ativo



Mercado Logístico de Guarulhos

Eventos e Atualizações

# PANORAMA CAPITAL

[www.panoramacapital.com.br](http://www.panoramacapital.com.br) | [contato@panoramacapital.com.br](mailto: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.