

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\$ 98.717.853,37

Capital Integralizado

R\$ 87.540.704,47

Patrimônio Líquido

R\$ 90.832.151,64

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 28/04/2023

R\$ 104,27

Taxa de Administração¹

1,00% a.a.

Início do Fundo:

Fevereiro de 2021

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Gestor:

Panorama Capital

Administrador:

Singulare

Comentários do Gestor

Em abril permanecemos focados na aprovação do projeto Brigadeiro 3595 e também no esforço de otimização do condomínio do Galpão Jandira.

Além desses dois principais pontos, tem avançado bem também o trabalho de prospecção de potenciais inquilinos para o Brigadeiro 3595.

Análise de Mercado - Logístico

No eixo da Castello Branco, onde se encontra o Galpão Jandira, a vacância caiu para 9,8%, 3p.p. inferior ao trimestre anterior, e a absorção bruta foi de 55.728m², com 13.688m² devolvidos, resultando em uma absorção líquida positiva de 42.040m². Não houve entrega de novo estoque no período e os preços pedidos subiram para R\$29,1/m² (vs. R\$28,0/m² no 4T22), maior valor desde o início da série histórica.

Já no eixo Dutra/Ayrton Senna, a vacância atingiu 12,2%, redução de 4,1% em relação ao período anterior, e o preço pedido está em R\$26,40/m², valor que vinha subindo consistentemente em 2022 e estabilizou em comparação ao último período.

De forma geral, a sensação é de que o mercado logístico de São Paulo continua tendo uma atividade considerável, em patamares acima da média histórica. A absorção líquida segue positiva em quase todos os eixos e a entrega de imóveis de melhor qualidade junto à tendência secular de crescimento do setor, impulsionado pelo aumento de demanda, têm levado os preços de locação para patamares mais altos.

Análise de Mercado - Escritórios

No 1T23, o mercado de escritórios em São Paulo teve performance abaixo do esperado, com absorção líquida próxima de zero (-500m²) e leve aumento na taxa de vacância (21,7%, 0,9p.p. superior ao 4T22). Na região dos Jardins, os números seguiram a mesma tendência: a absorção líquida foi negativa em 2.700m² e a taxa de vacância aumentou de 8,3% no 4T22 para 9,2% no 1T23.

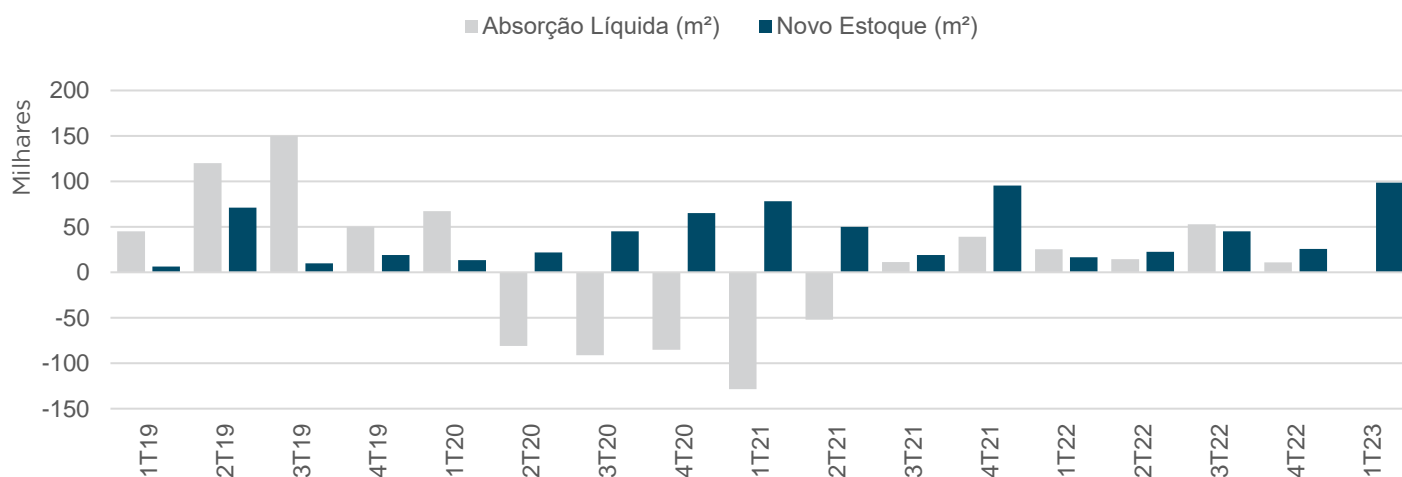
¹ O percentual será aplicado sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados. A partir do momento em que as Cotas estejam totalmente integralizadas, o percentual incide sobre o Patrimônio Líquido.

Análise de Mercado – Escritórios (continuação)

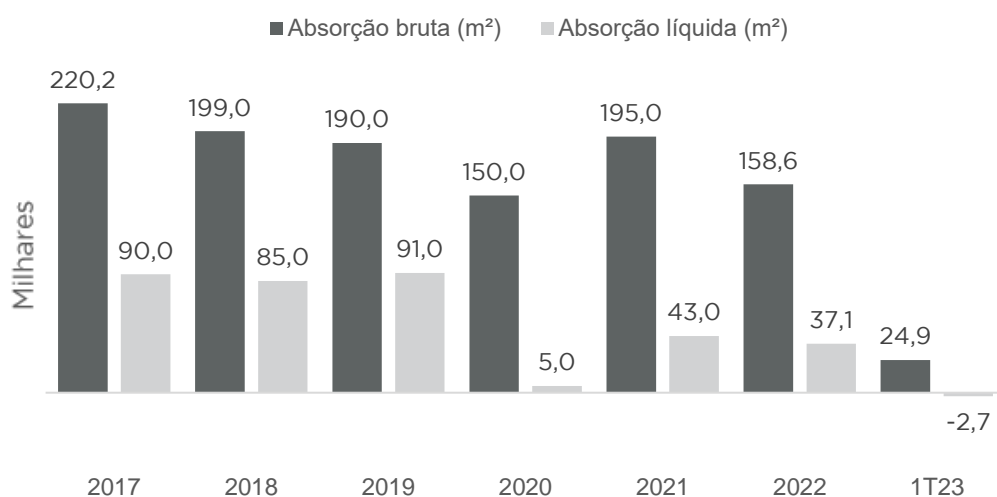
O final do trimestre foi marcado por uma leve melhora no ambiente macroeconômico, deixando para trás o estado de pânico que observamos no final de 2022 e início de 2023. Ainda assim, o mercado de escritórios tem respondido de forma lenta às mudanças de cenário, com performance bem abaixo da média histórica. Temos visto uma predisposição maior das empresas a retornar aos escritórios, mas o índice de confiança dos empresários, abalado pelos últimos acontecimentos, e o alto estoque disponível parecem estar adiando uma melhora do mercado geral.

Localizações mais premium como a do Brigadeiro 3595 estão com níveis de vacância significativamente mais baixas do que o mercado geral (9,2% contra 21,7%). Ativos de boa qualidade construtiva e em localizações premium têm tido vacância próxima a zero e puxado valores de locação em termos reais. Desde a pandemia, a máxima do mercado imobiliário segue cada vez mais crítica: location, location, location!

Análise de Mercado – Escritórios: Absorção e novo estoque em São Paulo¹



Análise de Mercado – Escritórios: Vacância e absorção Região Jardins



Taxas de Vacância (1T23)

Jardins:
9,2%

Mercado Geral (SP):
21,7%

Emissão de Cotas e Chamadas de Capital

Emissão	Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª Emissão	1ª	11/02/2021	4.099.971	4,2%
1ª Emissão	2ª	08/03/2021	24.558.800	24,9%
1ª Emissão	3ª	12/05/2021	30.199.600	30,6%
1ª Emissão	4ª	15/07/2022	3.499.932	3,5%
2ª Emissão	1ª	21/09/2022	24.500.000	24,8%
2ª Emissão	2ª	03/02/2023	682.400	0,7%
Total			87.540.704	88,7%

Demonstração de Resultados

	Abril/2023	2023	12 meses
Receita Total	863.050	3.383.767	7.415.798
Receita Imobiliária	859.624	3.363.798	7.100.380
Receita Financeira	3.426	19.970	315.418
Despesa Total	(877.575)	(3.451.186)	(9.974.305)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(97.891)	(369.189)	(939.859)
Despesa Financeira	(779.684)	(3.081.998)	(9.034.446)
Resultado	(14.525)	(67.419)	(2.558.507)

Carteira do Fundo

	Abril/23								
Ativos Imobiliários	135,6	149,3%	135,6						
Patrimônio Separado ¹	1,8	1,9%	1,8						
Valores a Receber	1,2	1,3%	1,2						
Outros Ativos	0,5	0,5%	0,5						
Compra a prazo	(48,1)	-53,0%	(48,1)						
Valores a Pagar	(0,1)	-0,1%	(0,1)						
Valor Patrimonial	90,8	100,0%							90,8

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;

Brigadeiro 3595



Perspectiva em 3D da fachada



Perspectiva em 3D da fachada

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	<ul style="list-style-type: none"> Vencimento em 2036 Base reajuste: maio (IPCA/IBGE)

Localização

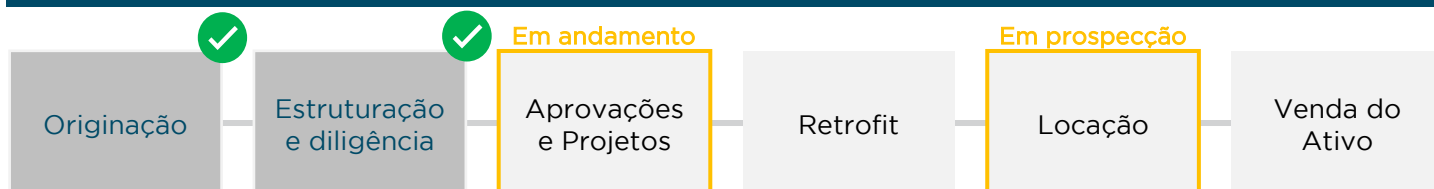


Localização do Ativo

São Paulo

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

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Expectativa de aprovação do projeto em maio/junho;
- ✓ Conversas em andamento com potenciais inquilinos.

¹ Área Bruta Locável

Galpão Guarulhos



Características Técnicas

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

Aquisição

Valor Total	R\$ 50 milhões
Alavancagem	48,0%

Localização



-  Localização do Ativo
-  Mercado Logístico de Guarulhos

Eventos e Atualizações

Galpão Jandira



Características Técnicas





ABL	19.119 m ²
Capacidade de Piso	3 ton/m ²
Pé direito	10 m
Perfil	Modular multiusuário

Aquisição

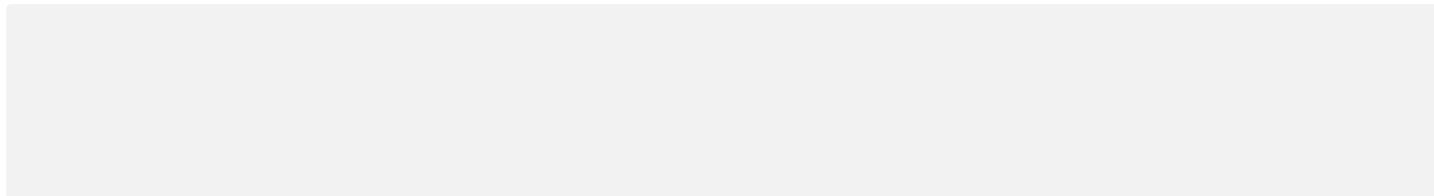
Valor Total	R\$ 45 milhões
Alavancagem	48,9%

Localização



-  Localização do Ativo
-  1,5 km Rod. Castello Branco
-  17,0 km Marginal Pinheiros
-  28,0 km Praça da Sé

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.