

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\$ 56.675.783,90

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/04/2022

R\$ 96,29

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

Gestor:

Panorama Capital

Administrador:

Singulare

Comentários do Gestor

Nos últimos meses, após termos protocolado o projeto na Prefeitura, continuamos monitorando de perto o andamento do processo. Como em todos os processos de aprovação, temos que lidar com uma certa imprevisibilidade.

Em paralelo, temos recebido indicações preliminares de interesse por parte de potenciais inquilinos para o imóvel. Todas as conversas que estamos tendo são com empresas que pretendem locar o imóvel inteiro, em linha com nossa estratégia comercial. Vemos como positiva a evolução do mercado no entorno do imóvel, conforme fica nítido nas estatísticas de mercado a seguir.

Estatísticas de Mercado

O mercado de escritórios de São Paulo vem reagindo de forma gradual depois dos efeitos causados pela pandemia. Nas localizações mais premium, observamos uma redução nas taxas de vacância e absorção líquida positiva. Do lado da comercialização de novas áreas, a sensação é de um senso de urgência um pouco maior por parte das empresas, com processos de locação mais ágeis e redução do tempo entre procura e tomada de decisão.

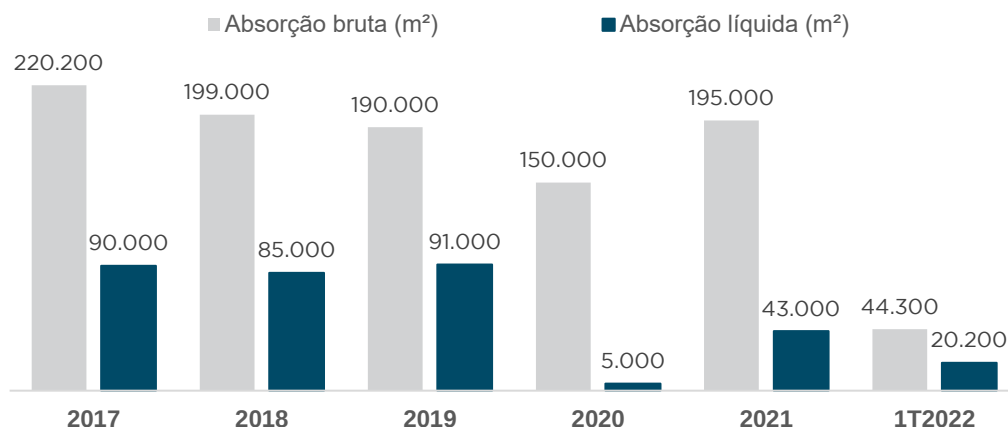
Região Jardins: O Projeto Brigadeiro se localiza na região dos Jardins, que inclui Itaim Bibi, Faria Lima, Pinheiros, Cerqueira Cesar e JK. Nesse mercado, as taxas de vacância estão menores do que no restante da cidade (8,3% vs. 21,1%, respectivamente) e a absorção de novas áreas tem sido positiva. As projeções de novo estoque para os próximos três anos são de 365.000m², sendo boa parte concentrada no eixo Faria Lima e Rebouças.

São Paulo Geral: No restante da cidade de São Paulo, houve entrega de 19.200m² no 1T22, com dois projetos, um na Rebouças e outro em Tatuapé. A absorção líquida foi de 26,7mil m², seguindo a tendência do trimestre anterior, positiva e ainda tímida quando comparada à média pré-pandemia (91.000m²/trimestre em 2019), mas que reforça a tese de retomada do mercado.

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

No primeiro trimestre de 2022, a região do Jardins foi responsável por **75% da absorção líquida de todo o mercado de São Paulo**.



Taxas de Vacância (1T22)

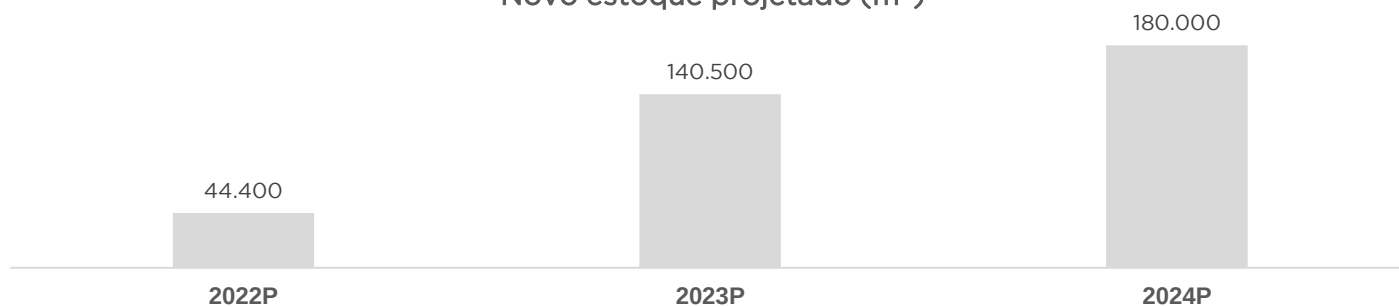
Jardins:

8,3%

Mercado Geral (SP):

21,1%

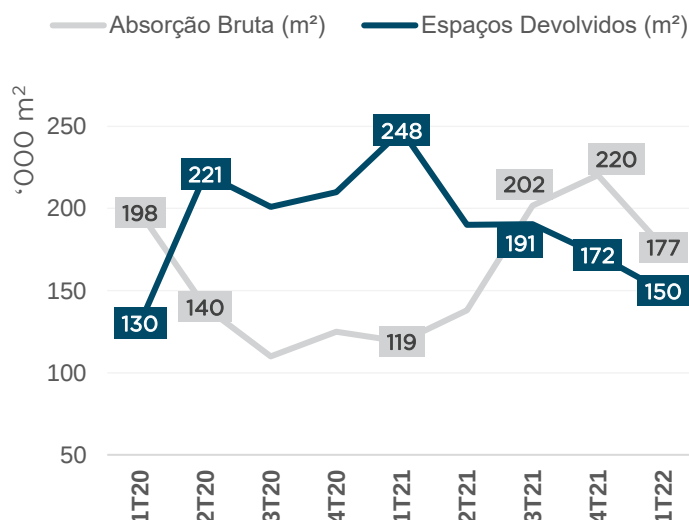
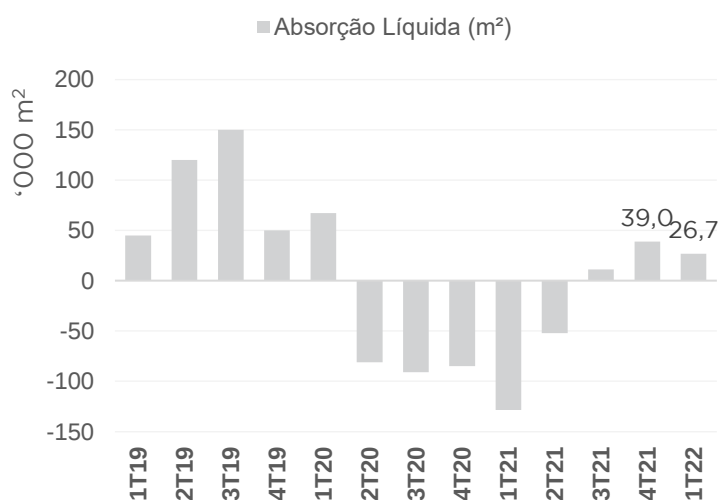
Novo estoque projetado (m²)



- Pulverizado em ativos menores (4.000 a 11.000m²).
- 3 entregas importantes na região da Faria Lima (Union FL, JK Square e Mansur)
- Total de 60.000m²
- 21 projetos previstos para o ano
- Os maiores são localizados na região da Rebouças e FL.

São Paulo – Absorção e novo estoque¹

Entrega de **19.200m²** no 1T22.

¹ Fonte: CBRE

Chamadas de Capital

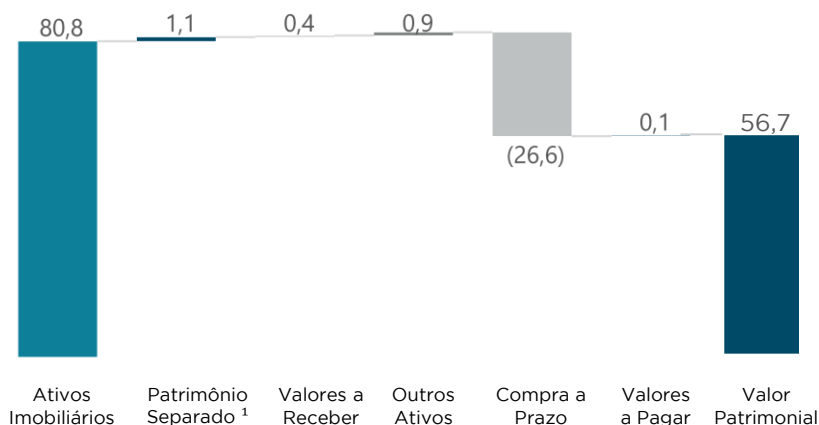
Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	11/02/2021	4.099.971,51	5,7%
2ª	08/03/2021	24.558.800,00	34,3%
3ª	12/05/2021	30.199.600,00	42,2%
Total		58.858.371,51	82,2%

Demonstração de Resultados

	Abril/2022	2022	12 meses
Receita Total	444.023	2.199.007	5.213.085
Receita Imobiliária	435.141	2.124.442	4.958.316
Receita Financeira	8.883	74.564	254.769
Despesa Total	(549.089)	(4.612.850)	(9.867.575)
Despesa Imobiliária	-	-	(0)
Despesa Operacional	(71.568)	(343.496)	(1.270.373)
Despesa Financeira	(477.522)	(4.269.354)	(8.597.202)
Resultado	(105.066)	(2.413.844)	(4.654.490)

Carteira do Fundo

	Abril/22	
Ativos Imobiliários	80,8	142,6%
Patrimônio Separado ¹	1,1	1,9%
Valores a Receber	0,4	0,7%
Outros Ativos	0,9	1,5%
Compra a prazo	(26,6)	-46,9%
Valores a Pagar	0,1	0,2%
Valor Patrimonial	56,7	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

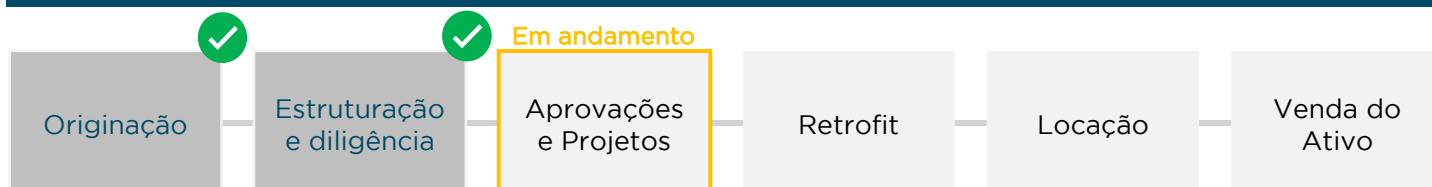
Aquisição

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

Características da Locação

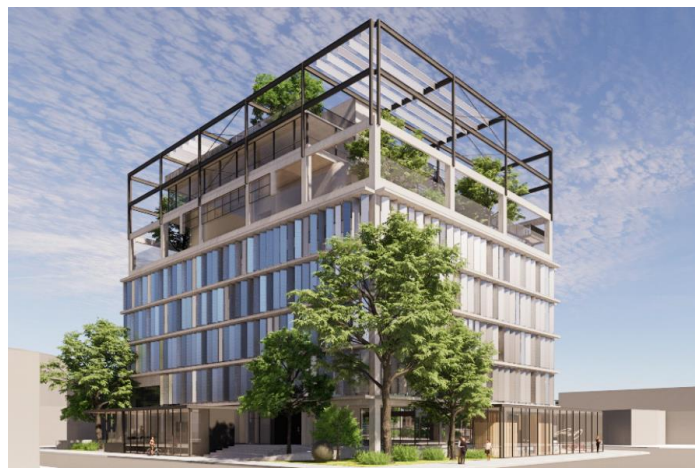
Ocupação atual	12,4%
Contrato	- Vencimento em 2036 - Base reajuste: maio (IPCA/IBGE)

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 m ²
Capacidade de Piso	6 ton/m ²
Pé direito	12 - 15m

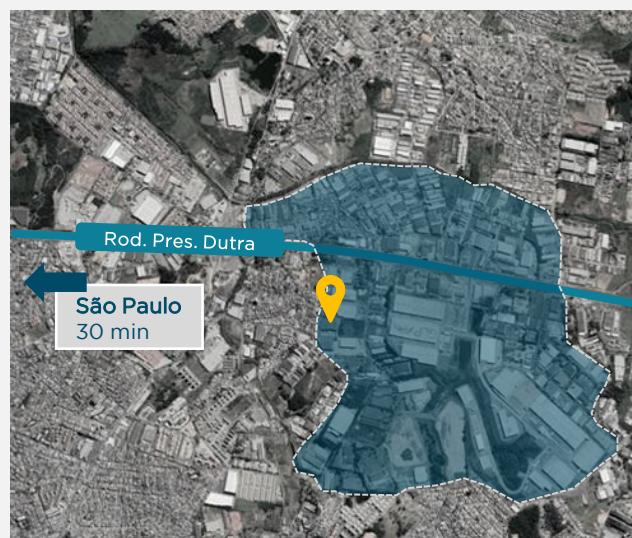
Aquisição

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.