

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\$ 84.674.137,58

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/10/2022

R\$ 98,01

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

Nova emissão e adição ao portfólio: no 3T22, realizamos a 2ª emissão de cotas do Panorama Properties FII, no valor de R\$ 24,5 milhões. O objetivo desta emissão foi de levantar os recursos necessários, junto com uma operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, para viabilizar a aquisição do Galpão Jandira, de R\$45,0 milhões, conforme [fato relevante](#) divulgado em 3 de outubro de 2022. O ativo está localizado em um importante cluster de galpões em Jandira, com fácil acesso para a Rod. Castello Branco e próximo a São Paulo (apenas 17km da Marginal Pinheiros e 1,5km da Rodovia Castello Branco). O galpão modular possui 19,1 mil m² de ABL, está 100% locado para inquilinos com bom risco de crédito e foi adquirido por valor inferior ao custo de reposição da região (R\$ 2.400,00/m²). Com esta aquisição, reforçamos nossa estratégia de adquirir galpões bem localizados a cap rates de entrada atrativos.

Portfólio existente: em agosto, respondemos ao Comunique-se da Prefeitura no projeto Brigadeiro e, dessa forma, reiteramos nossa expectativa de que o projeto seja aprovado até o final do ano, para que possamos então iniciar as obras do retrofit do imóvel. As conversas com potenciais inquilinos continuam avançando, ainda que de forma preliminar. Com as obras em andamento em 2023, esperamos uma maior assertividade no esforço de locação.

Com relação ao Galpão Guarulhos, o ativo monousuário permanece locado e, em setembro, teve seu aluguel reajustado pelo IPCA do período, de 8,7%.

Análise de Mercado - Logístico

No mercado logístico, a tendência de redução nas taxas médias de vacância e aumento no preço pedido se repete. No eixo Castello Branco, a vacância permaneceu em 13,5%, redução de 42,4% quando comparada à média dos últimos 5 anos, enquanto o preço pedido atingiu R\$19,60/m², aumento de 37,6% com relação à média no mesmo período. Já no eixo Dutra/Ayrton Senna, a vacância atingiu 16,9%, redução de 7,3% em relação à média e o preço pedido disparou para R\$26,30/m², valor 37,6% superior à média.

De forma geral, o mercado logístico segue aquecido, mesmo com uma considerável redução na euforia do período da pandemia.

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.

Grandes players de e-commerce estão se ajustando às demandas atuais, com devolução de algumas áreas e busca por localizações mais próximas dos grandes centros. Outros ocupantes de setores mais tradicionais passaram a se movimentar, atraídos pela nova oferta de imóveis de melhor qualidade. Os preços pedidos apresentam tendência de alta, ainda definidos mais pelos locadores, pressionados por um aumento nos custos de construção, do que pelos locatários. Mesmo com as novas entregas previstas, nossa expectativa é de que essa tendência se consolide, com preços estabilizando próximo dos patamares atuais, sobretudo em ativos bem localizados.

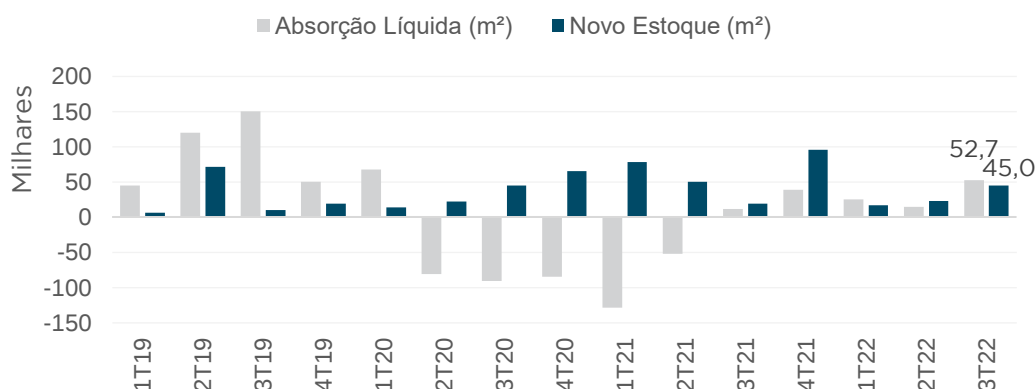
Análise de Mercado - Escritórios

No 3T22, o mercado de escritórios em São Paulo seguiu uma tendência de recuperação, apresentando evolução positiva nas principais métricas, mesmo que de forma tímida. No mercado geral, a absorção líquida foi positiva (52.700m²) e a taxa de vacância caiu para 20,9%, 0,2 p.p. inferior ao 2T22. Na região dos Jardins, a absorção líquida foi de 3.400m² e a taxa de vacância, 8,0%, 0,2 p.p. superior ao trimestre anterior.

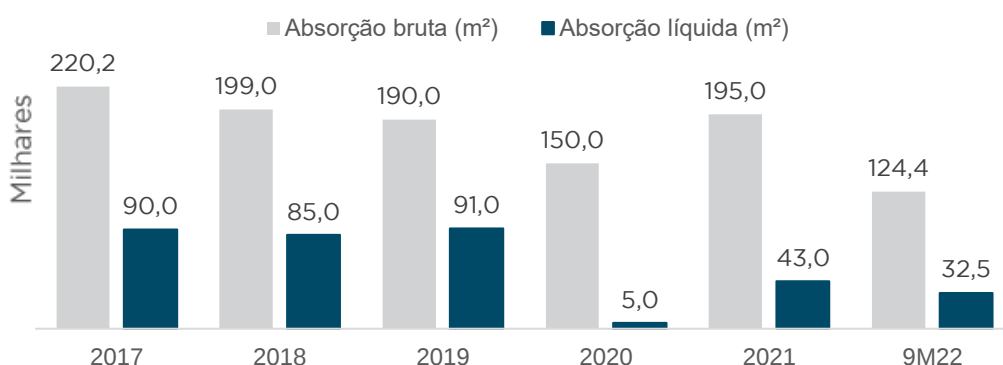
Como comentado no último trimestre, houve uma redução no ritmo das tomadas de decisão, consequência de um cenário de incertezas já previsto tanto no mercado externo quanto interno. Prevaleceram as transações de menor porte, sendo as ocupações mais relevantes pontuais e oportunísticas.

Como as movimentações de empresas que ocupam áreas maiores (>4.000m²) exigem um nível elevado de investimento e são mais sensíveis às expectativas de crescimento econômico, é natural que esses locatários levem mais tempo para fazer novas locações. Passado o período mais incerto de eleições presidenciais, nossa perspectiva é de que esse cenário melhore de agora em diante, com um crescimento na procura por novas áreas e absorções de maior porte.

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



Análise de Mercado – Escritórios: Vacância e absorção Região Jardins



Taxas de Vacância (3T22)

Jardins:
8,0%

Mercado Geral (SP):
20,9%

Boutique Offices: Mercado em Crescimento

Como gestores de investimentos 100% focados em ativos imobiliários, sempre procuramos observar de perto o mercado e suas mudanças. Nos últimos anos, temos notado em São Paulo um aquecimento da demanda de inquilinos por prédios mais exclusivos, com arquitetura diferenciada e em endereços premium, movimento que foi intensificado com a pandemia, quando boa parte das empresas passou a valorizar ambientes de trabalho mais acolhedores, confortáveis e acessíveis.

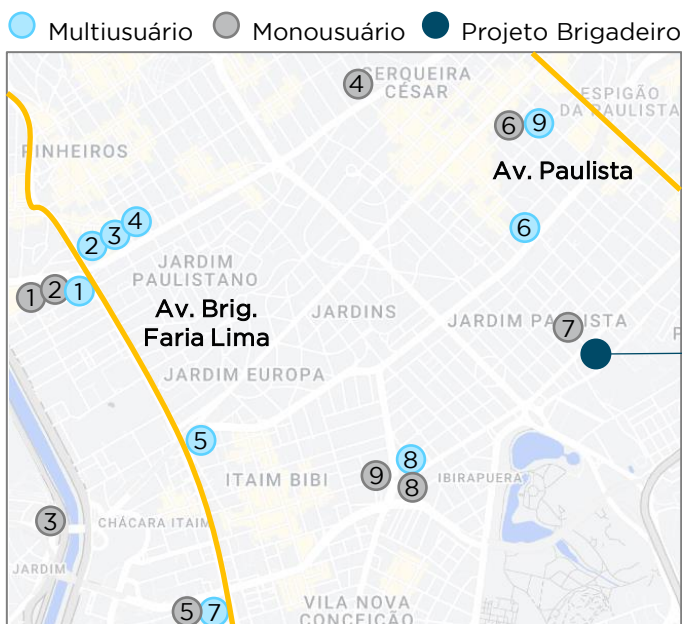
Em nossa visão, esse tipo de imóvel atende uma demanda crescente, com uma nova percepção do ambiente de trabalho no pós-pandemia. Da mesma forma, temos observado um aumento considerável na oferta de prédios com essas características, especialmente na região da Av. Rebouças (Pinheiros). Dividimos esses Boutique Offices em dois segmentos distintos: os multiusuários e os monousuários. Abaixo, destacamos as principais diferenças e semelhanças entre eles.

	Multiusuário	Monousuário
Área/pavimento	400 - 1.000 m ²	> 1.000 m ²
Pavimentos	> 10	< 10
ABL Total	< 10.000 m ²	< 10.000 m ²
Perfil	Vertical	Horizontal
Diferenciais	▪ Ecossistema: estar próximo à outros players relevantes de mesma indústria; ▪ Localização.	▪ Sede própria; ▪ Priorização do ambiente de trabalho como forma de disseminação da cultura empresarial; ▪ Localização.
Público-alvo	▪ Gestoras de investimentos; ▪ Escritórios de advocacia; ▪ Empresas de médio porte que buscam bons endereços com algum desconto em relação às lajes AAA.	▪ Start-ups variadas; ▪ Empresas da indústria da saúde (laboratórios, day hospitals etc); ▪ Agências de publicidade de grande porte.

Neste contexto, em 2021 tomamos a decisão de investir em um boutique office alternativo: um edifício antigo, com aparência datada e que vinha sendo pouco utilizado por seu proprietário, um grande banco que tinha o imóvel como um site de contingência. Nossa estratégia consistiu na aquisição do ativo por um valor interessante, com objetivo de promover um amplo retrofit que incluirá um aumento considerável em sua ABL (de 4.500 para 7.700m²) e um projeto arquitetônico que concilia a identidade original do prédio com aspectos mais modernos utilizados em projetos atuais. Abaixo as principais características que diferenciam o ativo:

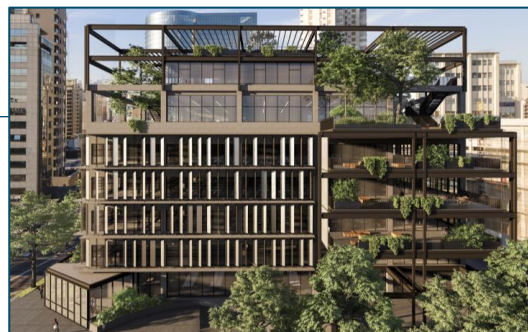
- 1 Localização:** região que está em fase de revitalização, com infraestrutura de transporte público e com pouca oferta de projetos comparáveis.
- 2 Sustentabilidade:** baixo impacto ambiental (retrofit com reaproveitamento da construção existente) e Certificação Green Building.
- 3 Arquitetura premiada:** projeto arquitetônico do renomado escritório Andrade Morettin (responsável pelo Instituto Moreira Salles, entre outros projetos).
- 4 Configuração:** Lajes amplas (1.127m²) e janelas piso-teto com vista privilegiada e permanente para o Parque Ibirapuera e para os Jardins (Z1).

Boutique Offices – Oferta Atual (prontos ou em construção)



Brigadeiro 3595

Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3.595
ABL Atual: 4.468 m²
Status: Em aprovação



Multiusuários



1 Rebouças Work
Av. Rebouças, 3.236
ABL: 4.440 m²
Status: Pronto



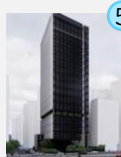
2 JMA
Rua Henrique Monteiro, 22
ABL: 7.660 m²
Status: Em construção



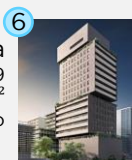
3 Oscar Santos Emboaba
Rua Artur de Azevedo, 1.877
ABL: 9.000 m²
Status: Em construção



4 ATN
Av. Rebouças, 2.808
ABL: 5.650 m²
Status: Em construção



5 Jerônimo da Veiga
Rua Jerônimo da Veiga, 446
ABL: 8.000 m²
Status: Em construção



6 Santos Augusta
Al. Santos, 2.159
ABL: 7.726 m²
Status: Pronto



7 Chilon
Rua Chilon, 381
ABL: 2.500 m²
Status: Em construção



8 Vista Itaim
Av. Brig. Luís Antônio, 5040
ABL: 5.500 m²
Status: Em construção



9 PMJ 109
Rua Padre João Manuel, 109
ABL: 7.402 m²
Status: Pronto

Monousuários



1 OPI 7
Av. Rebouças, 3.690
ABL: 8.000 m²
Status: Em aprovação



2 Rebouças 3507
Av. Rebouças, 3.507
ABL: 7.300 m²
Status: Em construção



3 Projeto Varanda
Pç. Dep. Dário de Barros, 401
ABL: 5.750 m²
Status: Em construção



4 Oscar Freire Offices
Av. Rebouças, 1.111
ABL: 5.060 m²
Status: Pronto



5 JFL
Rua Cel. Joaquim Ferreira Lobo, 253
ABL: 1.985 m²
Status: Em construção



6 Icon Jardins
Av. Nove de Julho, 3.186
ABL: 6.685 m²
Status: Pronto



7 Icon Lorena
Al. Lorena, 269
ABL: 4.827 m²
Status: Pronto



8 Corporate Garden
Av. Brig. Luís Antônio, 5083
ABL: 5.000 m²
Status: Em construção



9 Joaquim Floriano
Rua Joaquim Floriano, 294
ABL: 5.100 m²
Status: Em construção

Chamadas de Capital

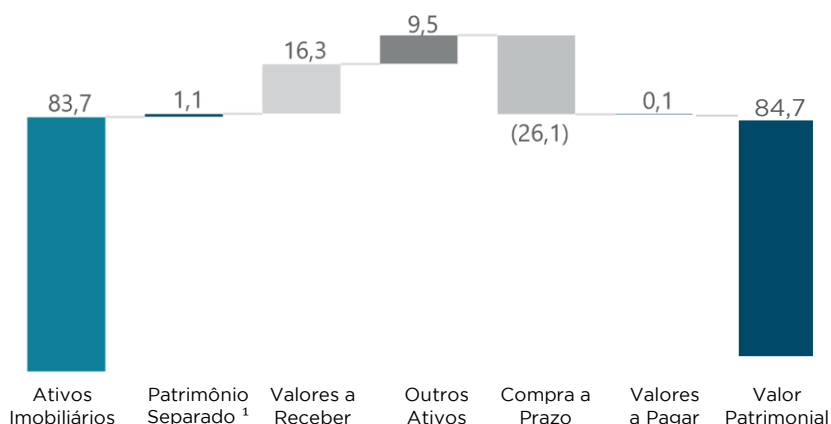
Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	11/02/2021	4.099.971,51	5,7%
2ª	08/03/2021	24.558.800,00	34,3%
3ª	12/05/2021	30.199.600,00	42,2%
4ª	15/07/2022	3.499.932,96	4,24%
Total		62.358.304,47	86,4%

Demonstração de Resultados

	Outubro/2022	2022	12 meses
Receita Total	569.892	5.127.459	5.700.953
Receita Imobiliária	474.861	4.794.701	5.314.982
Receita Financeira	95.031	332.759	385.971
Despesa Total	(560.950)	(9.910.564)	(11.079.133)
Despesa Imobiliária	-	(0)	(0)
Despesa Operacional	(67.650)	(742.624)	(941.640)
Despesa Financeira	(493.300)	(9.167.939)	(10.137.493)
Resultado	8.942	(4.783.104)	(5.378.180)

Carteira do Fundo

	Outubro/22	
Ativos Imobiliários	83,7	98,8%
Patrimônio Separado ¹	1,1	1,4%
Valores a Receber	16,3	19,3%
Outros Ativos	9,5	11,2%
Compra a prazo	(26,1)	-30,8%
Valores a Pagar	0,1	0,1%
Valor Patrimonial	84,7	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;

Brigadeiro 3595



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	- Vencimento em 2036 - Base reajuste: maio (IPCA/IBGE)



Perspectiva em 3D da fachada

Localização

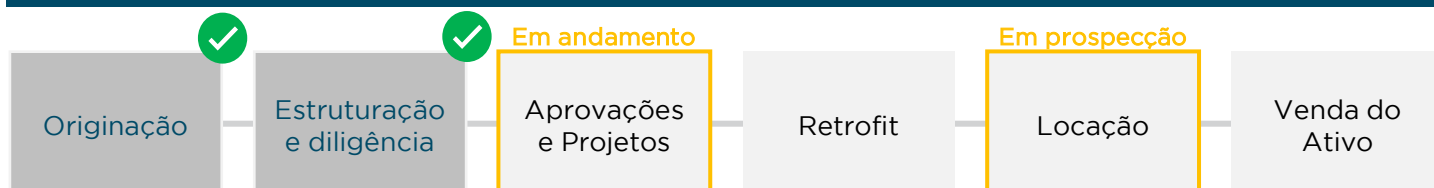


Localização do Ativo

São Paulo

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

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Comunique-se da Prefeitura respondido;
- ✓ Expectativa de aprovação do projeto próximo ao final do ano, e;
- ✓ Conversas em andamento com potenciais inquilinos.

¹ Área Bruta Locável

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



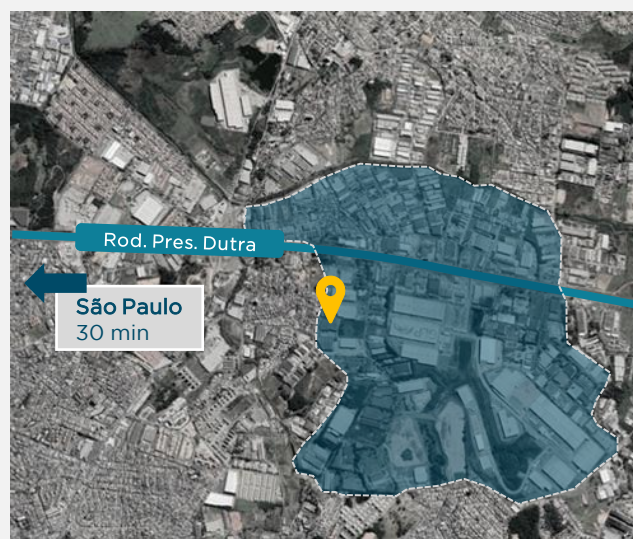
Características Técnicas

Área do Terreno	23.000 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

- ✓ Aluguel reajustado pelo IPCA, em 8,7%, conforme previsão contratual.

Galpão Jandira



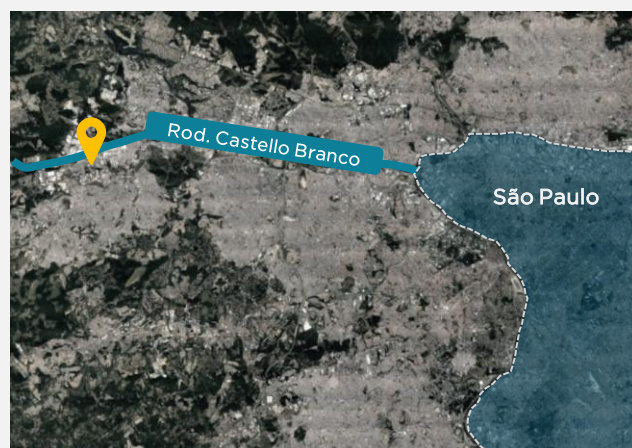
Características Técnicas

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

- ✓ Documentos finais da aquisição em registro no cartório.

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.