

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\$ 98.035.453,37

Capital Integralizado

R\$ 86.858.304,47

Patrimônio Líquido

R\$ 85.591.631,55

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/01/2023

R\$ 99,07

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

No 4T22 consolidamos a aquisição do Galpão Jandira, assumindo a gestão do ativo, juntamente com sua alavancagem. Durante o período, a gestão do Fundo obteve resultados expressivos no esforço de redução do custo de condomínio, em pouco tempo caindo de R\$6,38 para R\$4,77/m². Outra frente de gestão que trouxe resultados rápidos foi o esforço comercial para locar o único módulo que estava vago, de 1.972m². O módulo foi locado em um patamar já acima dos demais módulos, elevando o aluguel médio do ativo como um todo. O galpão encontra-se, portanto, 100% locado desde o mês de novembro de 2022, o que sinaliza para o futuro próximo um potencial de incremento do valor de locação médio para um patamar similar ao deste último módulo.

Em paralelo, continuamos na condução do processo de aprovação do retrofit do Prédio Brigadeiro, sendo que a expectativa da gestão é de concluí-lo até o final do primeiro trimestre de 2023.

Análise de Mercado - Logístico

No eixo da Castello Branco, onde se encontra o ativo de Jandira, a vacância atingiu 12,7%, 0,9 p.p. inferior ao trimestre anterior, e a absorção bruta foi de 257.831m², com 44.938m² devolvidos, resultando em uma absorção líquida positiva de 212.893m². Embora, no período, o aumento de estoque tenha sido relevante na região (232.275m²), os preços pedidos aumentaram para R\$27,90/m² (vs. R\$27,00/m² no 3T22), maior valor desde o início da série histórica.

Já no eixo Dutra/Ayrton Senna, a vacância atingiu 16,1%, redução de 0,7% em relação ao período anterior, e o preço pedido está em R\$26,50/m², valor que vem subindo consistentemente no último ano.

De forma geral, o mercado logístico continuou dando sinais positivos no 4T22, mesmo com a perspectiva de um cenário econômico mais desafiador no curto prazo. 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.

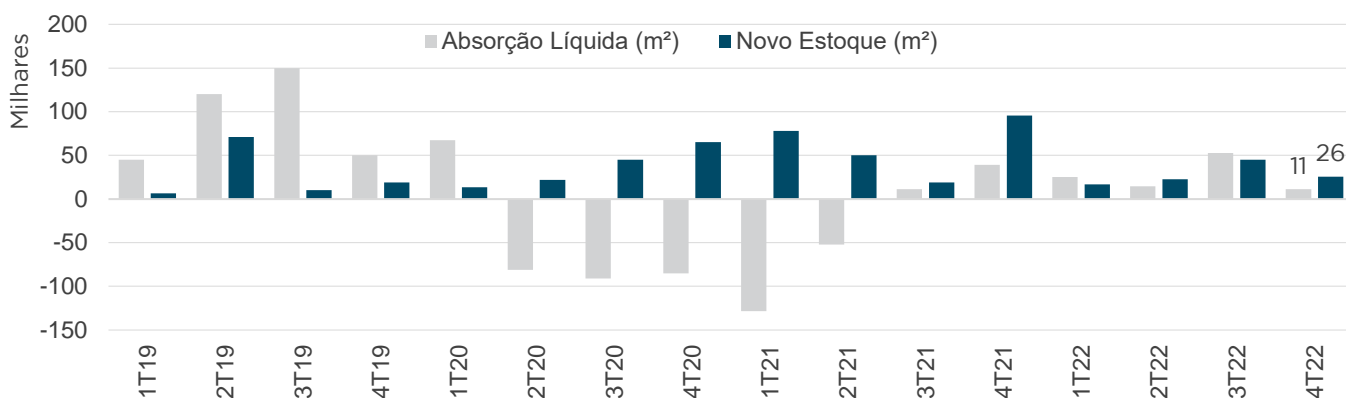
¹ O percentual será aplicado sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados. A partir do momento em que as Cotas estejam totalmente integralizadas, o percentual incide sobre o Patrimônio Líquido.

Análise de Mercado - Escritórios

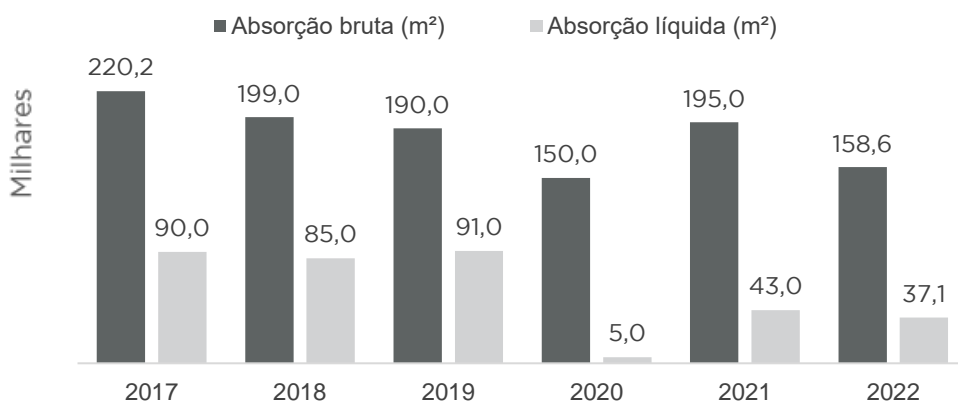
No 4T22, o mercado de escritórios em São Paulo continuou apresentando resultados positivos, apesar do ritmo lento. No mercado geral, a absorção líquida foi de 11.100m² e a taxa de vacância caiu para 20,7%, 0,2 p.p. inferior ao 3T22. Na região dos Jardins, a absorção líquida foi de 4.600m² e a taxa de vacância, 8,3%, 0,3 p.p. superior ao trimestre anterior.

O último trimestre do ano foi marcado por uma instabilidade ainda maior no campo político-econômico, o que fez muitas negociações estagnarem. Além disso, a possibilidade de uma recessão nos EUA e países da Europa tem levado empresas a darem movimentos mais cautelosos, sobretudo no setor de tecnologia, impactando diretamente planos de expansão e novas transações de áreas. Tanto a conjuntura externa quanto interna contribuíram para que o 4T22 tivesse um desempenho abaixo do esperado em termos de locações. Apesar desse período de incertezas macroeconômicas, acreditamos que haja uma demanda reprimida devido às mudanças trazidas pela pandemia e que deve ter vazão assim que algumas variáveis estiverem mais claras.

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



Análise de Mercado – Escritórios: Vacância e absorção Região Jardins



Taxas de Vacância (4T22)

Jardins:
8,3%

Mercado Geral (SP):
20,7%

Emissão de Cotas e Chamadas de Capital

Emissão	Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª Emissão	1ª	11/02/2021	4.099.971,51	4,2%
1ª Emissão	2ª	08/03/2021	24.558.800,00	25,1%
1ª Emissão	3ª	12/05/2021	30.199.600,00	30,8%
1ª Emissão	4ª	15/07/2022	3.499.932,96	3,6%
2ª Emissão	-	21/09/2022	24.500.000,00	25,0%
Total			86.858.304,47	88,6%

Demonstração de Resultados

	Janeiro/2023	2023	12 meses
Receita Total	812.442	812.442	6.196.539
Receita Imobiliária	806.850	806.850	5.848.855
Receita Financeira	5.592	5.592	347.684
Despesa Total	(887.576)	(887.576)	(11.413.210)
Despesa Imobiliária	-	-	(0)
Despesa Operacional	(90.307)	(90.307)	(890.699)
Despesa Financeira	(797.269)	(797.269)	(10.522.511)
Resultado	(75.134)	(75.134)	(5.216.671)

Carteira do Fundo

	Janeiro/23	
Ativos Imobiliários	130,9	152,9%
Patrimônio Separado ¹	1,4	1,7%
Valores a Receber	1,2	1,4%
Outros Ativos	0,3	0,4%
Compra a prazo	(48,2)	-56,3%
Valores a Pagar	(0,1)	-0,1%
Valor Patrimonial	85,6	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



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



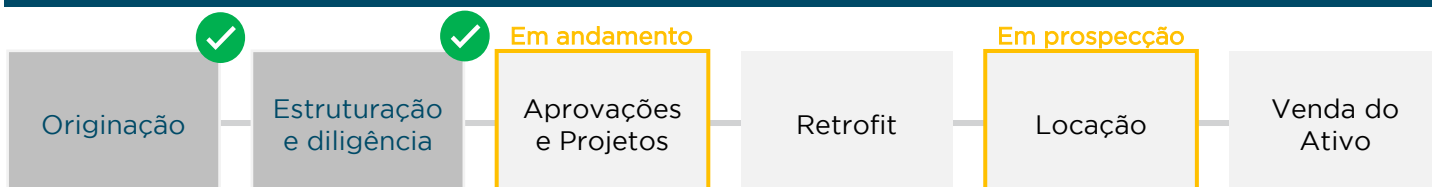
Localização do Ativo

São Paulo

Endereço: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 3595

Região: Jardins

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Expectativa de aprovação do projeto próximo ao final do 1T23, e;
- ✓ 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

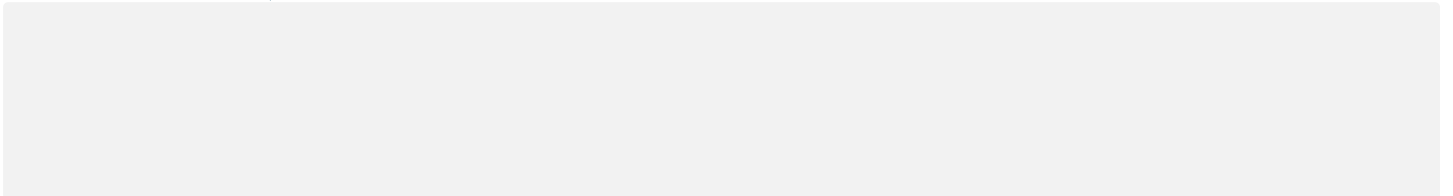


Localização do Ativo



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

- ✓ Documentos finais da aquisição registrados 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.