

# Panorama Desenvolvimento Logístico FII

## PNDL11

### Relatório Trimestral

#### Objetivo do Fundo

Desenvolvimento de galpões logísticos próximos à cidade de São Paulo, para posterior locação, venda e obtenção de ganho de capital.

#### Capital Comprometido

R\$ 201.500.000,00

#### Capital Integralizado

R\$ 37.013.531,02

#### Patrimônio Líquido

R\$ 24.145.665,88

#### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/01/2022

R\$ 701,01

#### Taxa de Administração <sup>1</sup>

24 meses iniciais: 1,50% a.a.

Após 25º mês: 0,90% a.a.

#### Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA+8% a.a.

#### Início do Fundo

30/09/2020

#### Prazo do Fundo

5 anos

#### Consultor Imobiliário

Panorama Capital

#### Administrador/Gestor

BRL Trust

### Comentários do Gestor

No último trimestre, já com uma visão mais clara dos orçamentos e prazos de obra, revisamos as projeções de cada ativo do portfólio do Fundo. Conforme já comentado em relatórios anteriores, o portfólio sofreu um impacto negativo considerável por conta do aumento nos custos de construção. Por outro lado, o mercado de locação tem performado bem, com vacâncias declinantes e preços pedidos começando a subir. Tais mudanças no cenário nos levaram a rever nossos projetos, provocar mudanças na composição do portfólio do Fundo e refazer nossas projeções. Neste relatório, falaremos mais sobre o status de cada ativo, sobre as novas projeções de retorno e também sobre o mercado de locação de logística.

**Barueri (CBBP):** Iniciamos as obras de preparo de terreno no primeiro trimestre de 2021, concluindo a etapa de contenções. À medida em que avançamos com a execução, houve um aumento de custos de construção significativo. Por isso, optamos por dar um passo para trás no cronograma e retomar as discussões comerciais e de projeto, de forma a readequar as condições da permuta e dos custos de construção à nova realidade. O projeto arquitetônico foi alterado de duas naves para uma única nave – mudança que deverá trazer maior eficiência e menor custo de construção. Com essa etapa superada, estimamos retomar as atividades de construção no segundo trimestre de 2022.

**Osasco:** Assim como no caso de Barueri (CBBP), o projeto de Osasco também passou por alterações em razão do aumento nos custos de construção e do avanço dos estudos técnicos e ambientais, levando, neste caso, a uma redução da ABL total do galpão e, conseqüentemente, a uma renegociação da área permutada. O projeto encontra-se agora em aprovação e esperamos começar as obras no segundo semestre de 2022.

**Castelo Branco:** O projeto em Santana de Parnaíba passou por menos alterações, uma vez que as suas negociações foram iniciadas mais recentemente, num cenário já atualizado em termos de custos de construção. O projeto está na reta final de aprovação e as obras estão previstas para iniciarem no primeiro trimestre de 2022.

<sup>1</sup> Nos primeiros 24 meses de funcionamento do Fundo, o percentual será aplicado sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados. A partir de então, o percentual incide sobre o Patrimônio Líquido.

Com os novos números projetados para os ativos, definimos a alocação final do Fundo, somando uma exposição de R\$ 181 milhões e uma TIR nominal esperada de 24,1% a.a. no nível dos projetos<sup>1</sup>.

Com o avanço das obras de Barueri (CBBP) e Castelo Branco ainda no primeiro semestre de 2022, a perspectiva é de um aumento gradual nas chamadas de capital ao longo do ano. Os cotistas serão informados com antecedência sobre valores e datas das chamadas de capital, conforme previsto no regulamento do Fundo.

## PNDL11: Composição do portfólio



|                              | CBBP                  | Osasco                | Castelo Branco           |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Região</b>                | Barueri (SP)          | Osasco (SP)           | Santana de Parnaíba (SP) |
| <b>Distância a São Paulo</b> | 30km                  | 24km                  | 29km                     |
| <b>ABL</b>                   | 34.252 m <sup>2</sup> | 21.964 m <sup>2</sup> | 23.260 m <sup>2</sup>    |
| <b>Projeto</b>               | Galpão modular        | Galpão modular        | Big Box                  |
| <b>Status</b>                | Desenvolvimento       | Desenvolvimento       | Desenvolvimento          |
| <b>Participação do Fundo</b> | 50%                   | 73%                   | 100%                     |

<sup>1</sup>Disclaimer: Qualquer rentabilidade prevista neste material não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. A gestora foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade apresentado, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pela própria gestora. Estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o fundo atua.

## Números de Mercado

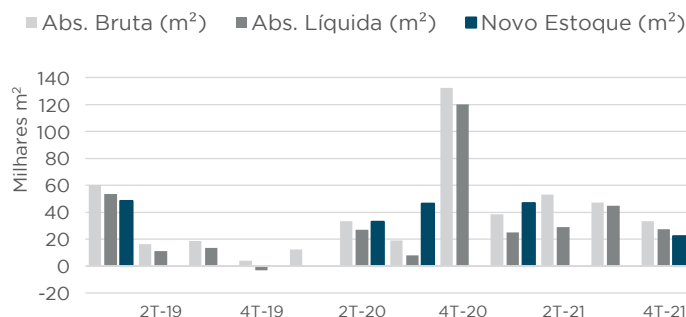
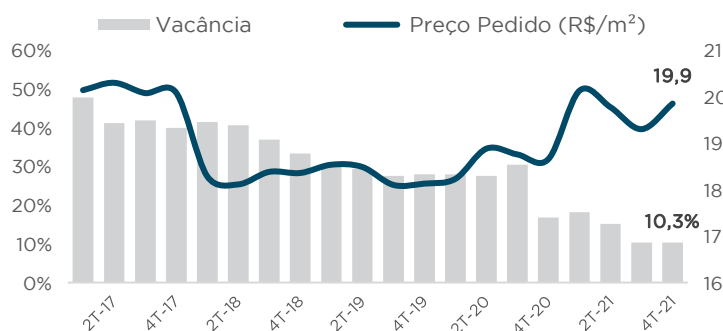
No quarto trimestre de 2021, o mercado logístico de galpões continuou aquecido, apresentando quedas de vacância e absorção líquida positiva.

No eixo da Castelo Branco, onde encontram-se os ativos de Barueri e Castelo Branco, a vacância está em 10,3% e, no último período, as absorções bruta e líquida foram de 33.274m<sup>2</sup> e 27.257m<sup>2</sup>, respectivamente, com 22.198m<sup>2</sup> entregues na região. Observamos um crescimento nos preços pedidos de locação, chegando a R\$19,85/m<sup>2</sup>.

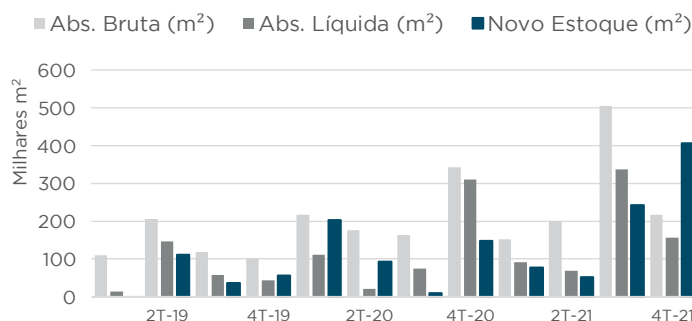
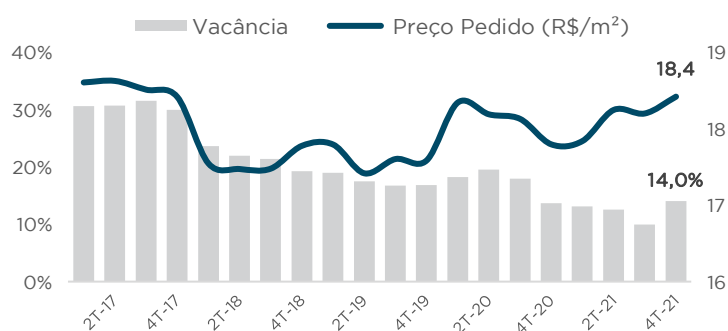
No eixo da Anhanguera/Bandeirantes, referência para o mercado logístico do ativo de Osasco, a vacância está em 14,0%, a absorção bruta foi de 216.936m<sup>2</sup> e a absorção líquida de 156.041m<sup>2</sup>, com um total de 406.526m<sup>2</sup> entregues na região. Mesmo com o número de novo estoque elevado, observamos um aumento nos valores de locação, com preço médio de R\$18,42/m<sup>2</sup>.

Olhando para o raio até 30km da cidade de São Paulo, no 4T21, a absorção líquida foi de 339.509m<sup>2</sup>, com taxa de vacância em 8,0%. A previsão de entregas para 2022 é de 692.000m<sup>2</sup>, dos quais 250.000 m<sup>2</sup> são de dois grandes condomínios logísticos em São Bernardo do Campo e Cajamar.

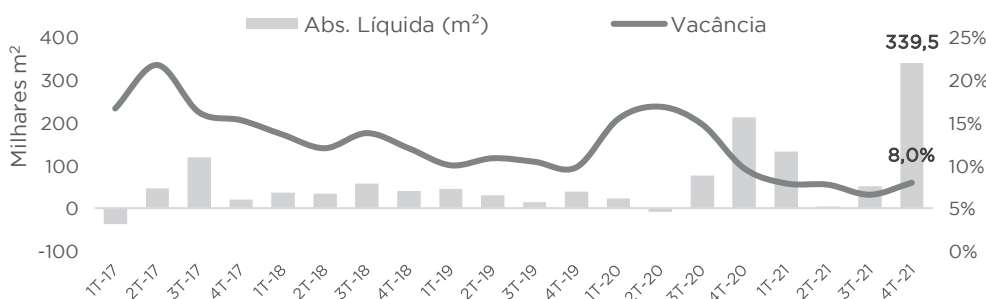
### Eixo Castelo Branco



### Eixo Bandeirantes/Anhanguera



### São Paulo - Raio até 30km



Previsão de entregas  
em 2022:  
**692 mil m<sup>2</sup>**

## Panorama Log CBBP



Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto antigo (sem considerar nave única)

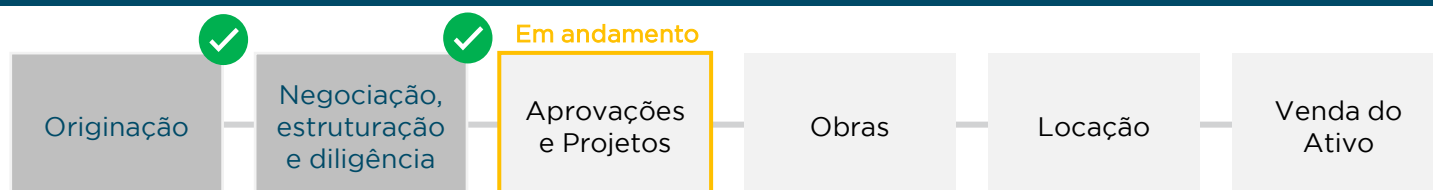
## Sobre o Ativo

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Região              | Barueri (SP)                                                   |
| Distância São Paulo | 30km                                                           |
| Área do Terreno     | 60.000 m <sup>2</sup>                                          |
| ABL                 | 34.360 m <sup>2</sup>                                          |
| Projeto             | Galpão modular<br>(23 módulos de 1.200 a 2.500m <sup>2</sup> ) |

## Aquisição

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Formato            | Permuta |
| Participação Fundo | 50,0%   |

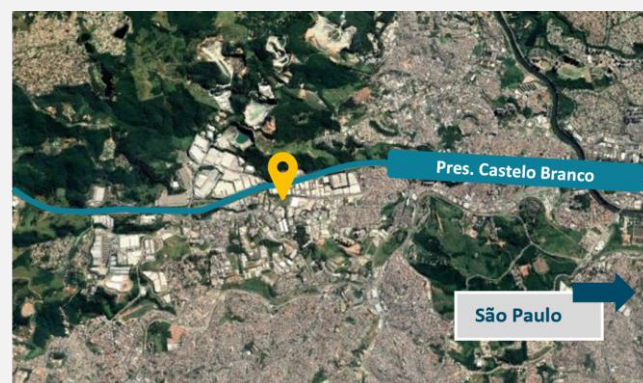
## Status



## Eventos e Atualizações

- ✓ Obras do muro de contenção concluídas.

## Localização



Localização do ativo





Panorama Log Osasco



Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

| Sobre o Ativo       |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Região              | Osasco (SP)                                                    |
| Distância São Paulo | 24km                                                           |
| Área do Terreno     | 41.200 m <sup>2</sup>                                          |
| ABL                 | 21.964 m <sup>2</sup>                                          |
| Projeto             | Galpão modular<br>(15 módulos de 1.500 a 4.200m <sup>2</sup> ) |

| Aquisição          |         |
|--------------------|---------|
| Formato            | Permuta |
| Participação Fundo | 72,3%   |

### Localização

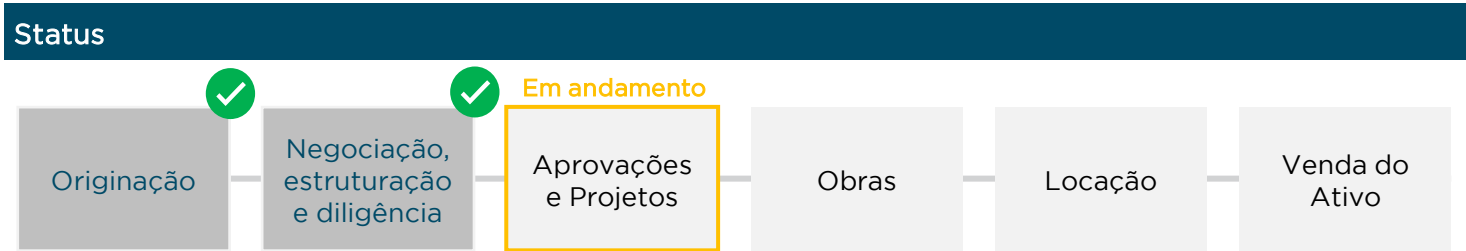
Localização do ativo

Grande São Paulo

Raio 20-30km

▲ Osasco (SP)

--- Escopo do Fundo



Eventos e Atualizações

- ✓ Em aprovação.

## Panorama Log Castelo Branco



Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

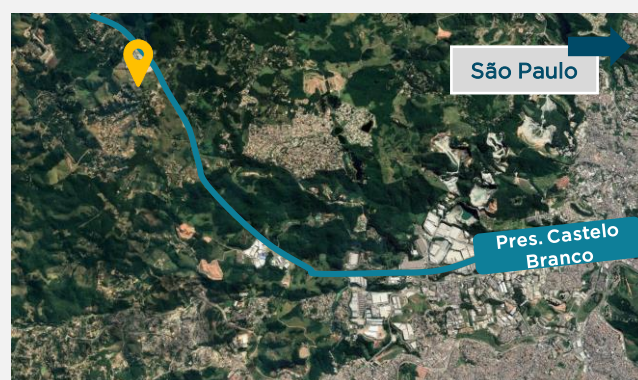
## Sobre o Ativo

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Região              | Santana de Parnaíba (SP)                             |
| Distância São Paulo | 29km                                                 |
| Área do Terreno     | 96.000 m <sup>2</sup>                                |
| ABL                 | 23.277 m <sup>2</sup>                                |
| Projeto             | Galpão Big Box<br>(módulos de 4.300 m <sup>2</sup> ) |

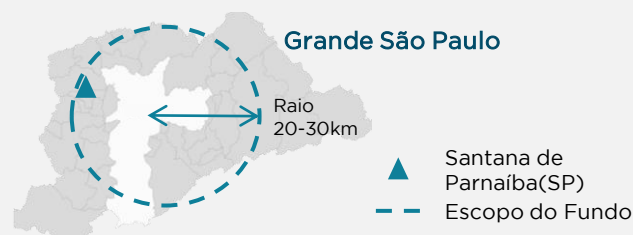
## Aquisição

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Formato            | Pagamento em dinheiro |
| Participação Fundo | 100,0%                |

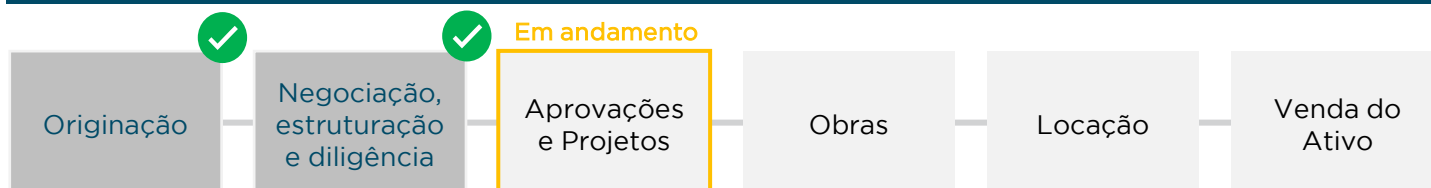
## Localização



Localização do ativo



## Status



## Eventos e Atualizações

- ✓ Em aprovação.
- ✓ Expectativa de início das obras previsto 1T2022.

# 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.