

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\$ 222.310.375,66

Capital Integralizado

R\$ 37.013.531,02

Patrimônio Líquido

R\$ 22.399.805,59

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/04/2022

R\$ 650,32

Taxa de Administração ¹

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

Gestor

Panorama Capital

Administrador

BRL Trust

Comentários do Gestor

Após um prazo considerável em que trabalhamos para readequar os projetos à nova realidade de custo de construção mais alto, o foco atualmente está nas concorrências, contratações e início da execução das obras de Barueri e Castelo Branco. O ativo de Osasco ainda permanece em fase de aprovação, com algumas adaptações de projeto sendo implementadas. Ficou muito claro, neste momento em especial, que a estratégia de investir somente em projetos nos quais pudéssemos desembolsar capital relevante apenas após a aprovação dos projetos foi acertada e preservou retorno.

Em contrapartida, temos observado uma continuidade na evolução positiva do mercado, especialmente nas regiões nas quais estamos produzindo nossos galpões. Neste relatório abordamos, mais adiante, os números atualizados do mercado.

Barueri (CBBP): em abril, foi lançado o processo de concorrência para a contratação da construtora que deverá executar a obra. Foram contatadas 12 construtoras no total, sendo que 10 enviaram posteriormente proposta. Esperamos concluir o processo e escolher a construtora vencedora em junho, para iniciar de fato a obra em julho. Do ponto de vista de locação, temos recebido indicações de interesse em áreas relevantes do ativo, vindas de potenciais inquilinos que representam bons riscos de crédito.

Osasco: tivemos avanços significativos na Prefeitura de Osasco, com o último comunicar-se de abril contendo menos pontos a serem atendidos. No entanto, seguimos trabalhando na aprovação e ainda sem um horizonte claro para a conclusão do processo. Em relação à locação, temos tido conversas ainda preliminares com potenciais locatários, incluindo conversas que poderiam resultar em contrato atípico de longo prazo.

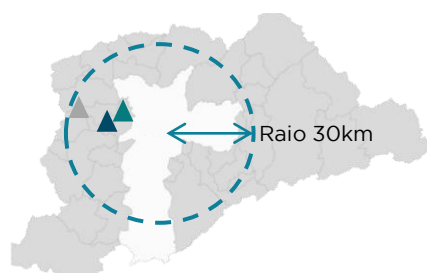
Castelo Branco: nossa estimativa inicial era de poder iniciar a obra em até 6 meses após a aquisição do ativo. No entanto, devido a problemas relacionados à renovação do alvará de construção na Prefeitura do município, este prazo foi esticado para pelo menos 12 meses. Trata-se de um risco normal de desenvolvimento, mas que nesse caso não implicou em perda relevante de retorno dado que o pagamento do imóvel ocorre somente após a obtenção do alvará definitivo.

¹ 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.

Até então a alocação efetiva de capital neste ativo limitou-se a custos de aprovações, projetos e materiais de obra (como forma de travar o preço de itens que podem subir de preço e que teríamos que comprar de qualquer forma). Em termos de potencial de locação, temos tido boas notícias: galpões vizinhos tem obtido sucesso na pré-locação de seus módulos, com valores promissores. Além de ser um bom indicativo do interesse na região, ajuda a reduzir a concorrência lá na frente, quando nosso galpão estiver pronto.

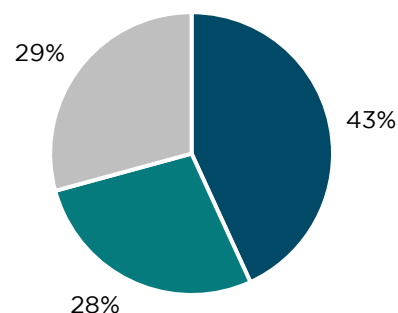
PNDL11: Composição do portfólio

Grande São Paulo



- ▲ Osasco
- ▲ Barueri (CBBP)
- ▲ Castelo Branco

%ABL Total



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

¹Disclaimer: 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

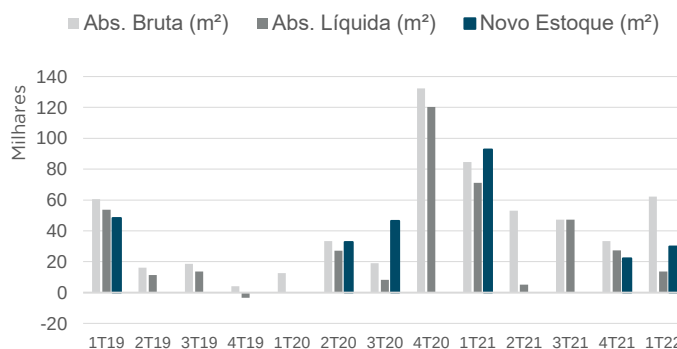
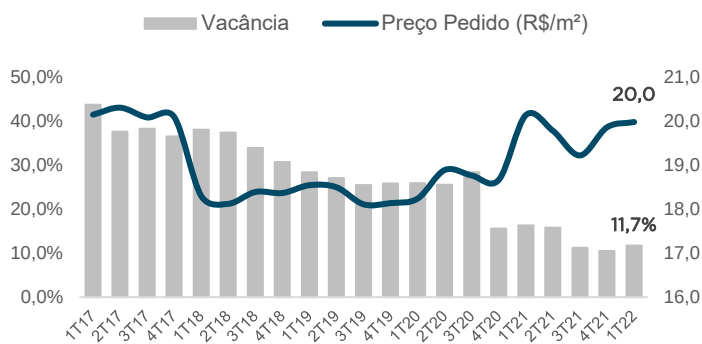
No primeiro trimestre de 2022, o mercado logístico de galpões continuou aquecido, apresentando quedas de vacância e absorção líquida positiva.

No eixo da Castelo Branco, onde encontram-se os ativos de Barueri e Castelo Branco, a vacância está em 11,7% e, no último período, as absorções bruta e líquida foram de 62.195m² e 13.622m², respectivamente, com 22.779m² entregues na região. Observamos um crescimento nos preços pedidos de locação, chegando a R\$19,97/m².

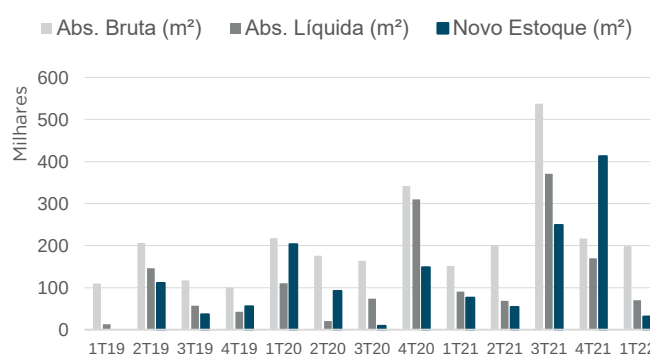
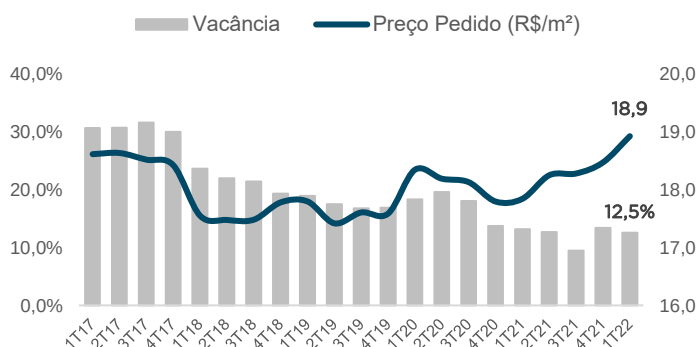
No eixo da Anhanguera/Bandeirantes, referência para o mercado logístico do ativo de Osasco, a vacância está em 12,5%, a absorção bruta foi de 199.140m² e a absorção líquida de 70.145m², com um total de 31.230m² entregues na região. Mesmo com o número de novo estoque elevado nos últimos trimestres, observamos um aumento nos valores de locação, com preço médio de R\$18,92/m².

Olhando para o raio até 30km da cidade de São Paulo, no 1T22, a absorção líquida foi de 78.685m², com taxa de vacância em 6,3%. A previsão de entregas até o final de 2022 é de 383.000m², dos quais 166.000 m² são de dois grandes condomínios logísticos em São Bernardo do Campo e Cajamar.

Eixo Castelo Branco

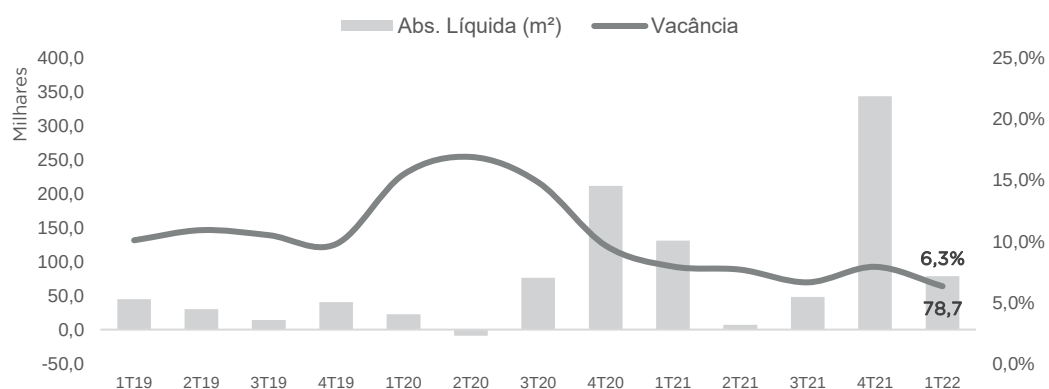


Eixo Bandeirantes/Anhanguera



Números de Mercado (cont.)

São Paulo – Raio até 30km



Previsão de
entregas em
2022:
383 mil m²

Panorama Log CBBP



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

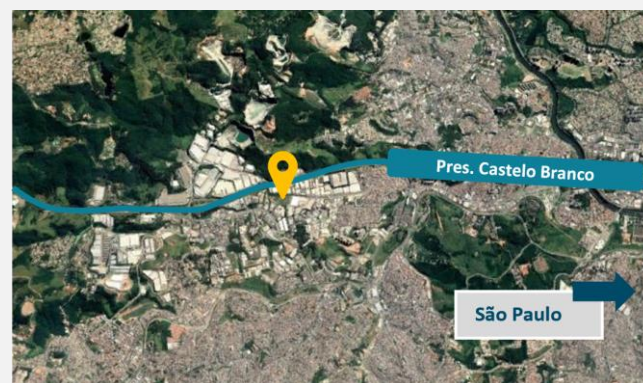
Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL	34.360 m ²
Projeto	Galpão modular (23 módulos de 1.200 a 2.500m ²)

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

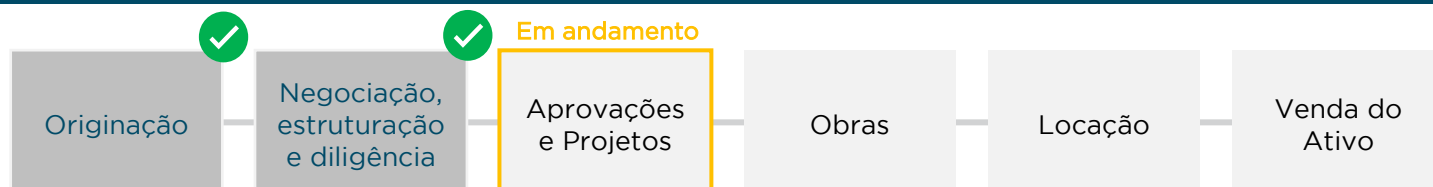
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Concorrência de obra em andamento, com conclusão prevista para junho.

Panorama Log Osasco



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

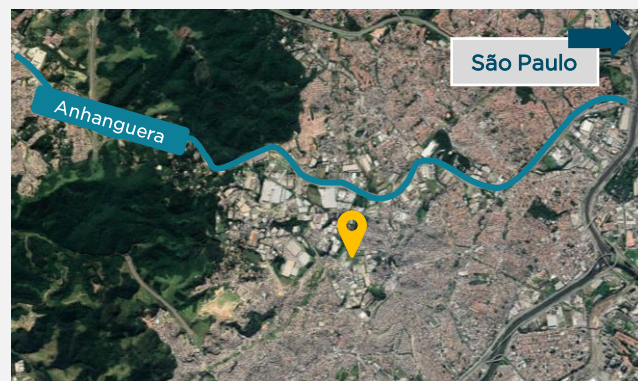
Sobre o Ativo

Região	Osasco (SP)
Distância São Paulo	24km
Área do Terreno	41.200 m ²
ABL	21.964 m ²
Projeto	Galpão modular (15 módulos de 1.500 a 4.200m ²)

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	72,3%

Localização



Localização do ativo



Status



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

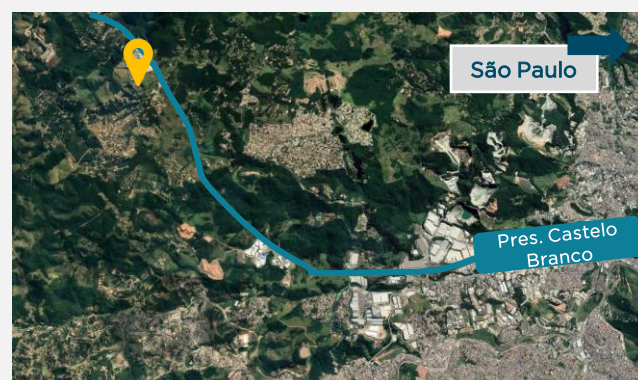
Sobre o Ativo

Região	Santana de Parnaíba (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	96.000 m ²
ABL	23.277 m ²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.300 m ²)

Aquisição

Formato	Pagamento em dinheiro
Participação Fundo	100,0%

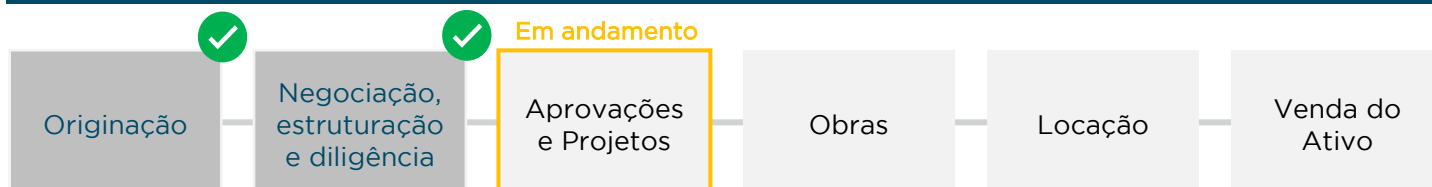
Localização



Localização do ativo



Status



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.