

Panorama Desenvolvimento Logístico FII

PNDL11

Relatório Mensal

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\$ 240.119.290,83

Capital Integralizado

R\$ 89.014.587,27

Patrimônio Líquido

R\$ 73.328.060,99

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/03/2023

R\$ 944,96

Taxa de Administração

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

Tese

Foco em terrenos na Grande São Paulo com raio médio de 20-40km em relação ao centro da cidade de São Paulo.



Galpões de médio porte e para inquilinos que demandam módulos pequenos, visando a um tipo de operação logística mais intensa e com valor agregado mais elevado.



Captura da demanda crescente por galpões logísticos próximos aos grandes centros devido ao crescimento do e-commerce.

Portfólio do Fundo

	Barueri (CBBP)	Castello Branco
Região	Barueri (SP)	Santana de Parnaíba (SP)
Distância do centro de São Paulo	29km	38km
ABL	36.096 m ²	23.153 m ²
Tipo de projeto	Galpão modular	Big Box
Status	Em obra	Em obra
Estimativa de entrega da obra	Junho/2023	Janeiro/2024
Participação do Fundo na ABL	50%	100%

Histórico do Fundo: aumento de custos de construção e atrasos

Devido ao aumento expressivo nos custos de construção observado desde o início do Fundo, o Gestor, com o objetivo de preservar/minimizar a perda de retorno, optou em 2021 por renegociar os terrenos e revisar os projetos. Este esforço, por sua vez, demandou mais tempo do que o planejado e, conseqüentemente, postergou a maior parte das chamadas de capital para 2022 e 2023, anos em as obras relativas aos projetos investidos pelo Fundo deveriam estar entregues caso fosse possível manter o plano original.

Composição original do portfólio

Nos primeiros meses do Fundo, a nossa expectativa era de investir em 3 ou 4 projetos, a depender do porte dos ativos. Além dos projetos que estão atualmente em construção (Barueri e Castello Branco), pretendíamos alocar o capital remanescente em mais 1 ou 2 ativos adicionais, de forma a utilizar integralmente o capital comprometido do Fundo. Abaixo fazemos uma descrição dos ativos que até então estavam em fase de desenvolvimento e o que deve acontecer com cada um deles daqui em diante.

- O Projeto Barueri, que desde o início compunha o pipeline e havia sido negociado no início do período de investimento do Fundo, teve seus termos renegociados e seu cronograma original adiado.
- Já o Projeto Castello Branco, originado um pouco depois (e já numa realidade mais parecida com a atual), teve sua negociação concluída já com um custo de construção mais elevado e, conseqüentemente, tem um retorno mais condizente com os níveis de retorno sinalizados originalmente.
- Além dos dois projetos mencionados acima, vínhamos trabalhando duas outras alternativas: o Projeto Osasco e o Galpão Jandira. O primeiro é um terreno que seria desenvolvido do zero e já vinha sendo mostrado nos relatórios anteriores, enquanto o segundo seria uma adaptação da tese original do Fundo, pois se trata da aquisição de um galpão pronto, totalmente locado, mas ao mesmo tempo numa localização premium e num preço de aquisição atraente de aproximadamente R\$ 2.400/m² (abaixo do custo de reposição atual).

Alteração no plano original e impacto no retorno esperado

Recentemente, ao sondar informalmente os maiores investidores do Fundo sobre a alocação do capital remanescente nesses dois ativos adicionais, obtivemos resposta negativa. Como se tratava de investidores com participação majoritária no Fundo, a Panorama decidiu por cancelar a AGE que iria convocar para aprovar esses investimentos (a AGE seria necessária devido à potencial aquisição do Galpão Jandira).

Como consequência dessa posição da maioria dos cotistas, o portfólio do PNDL11 deverá permanecer, portanto, com apenas dois galpões (Barueri e Santana da Parnaíba). Dessa forma, o Fundo deverá chamar um total de aproximadamente R\$ 150 milhões (valor ainda sujeito a alguma variação), contra um capital total comprometido de R\$ 240 milhões (redução de 37,5%).

A menor alocação em relação ao originalmente previsto gera uma redução de retorno do portfólio do Fundo (aproximadamente 2,0 p.p. na TIR final projetada), consequência da não diluição dos custos de captação e estruturação do Fundo.

Panorama Log CBBP



Imagem 1: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

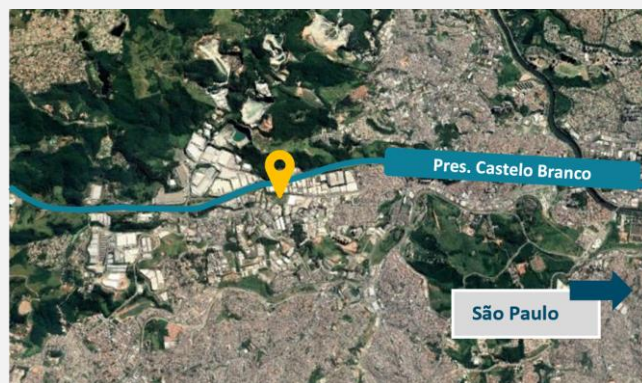


Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

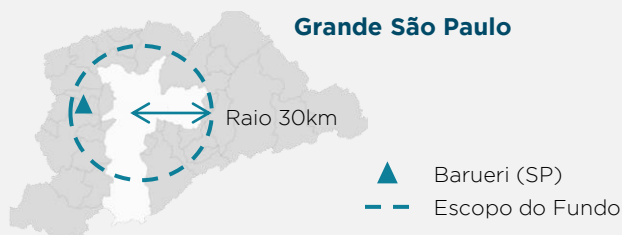
Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	63.248 m ²
ABL	36.096 m ²
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m ²)

Localização



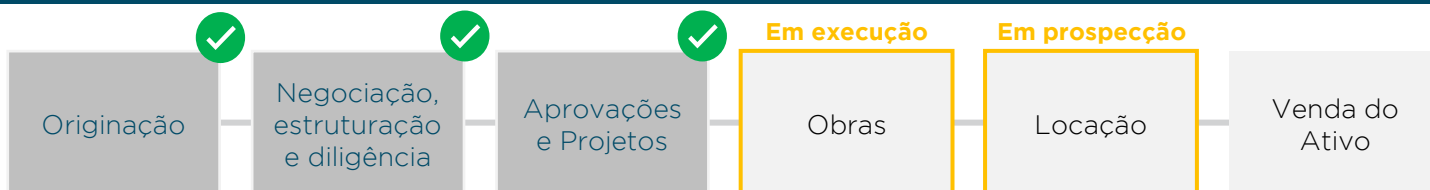
Localização do ativo



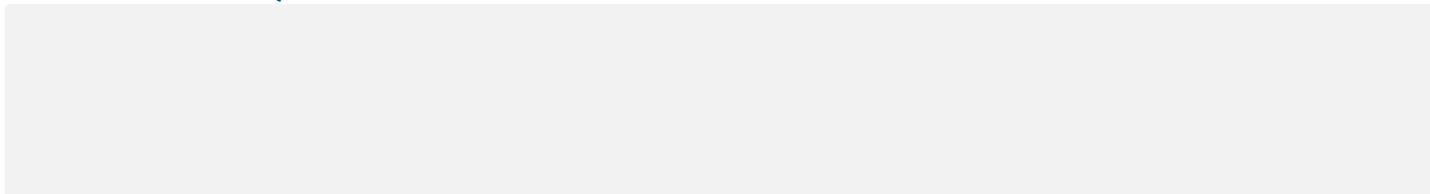
Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Status



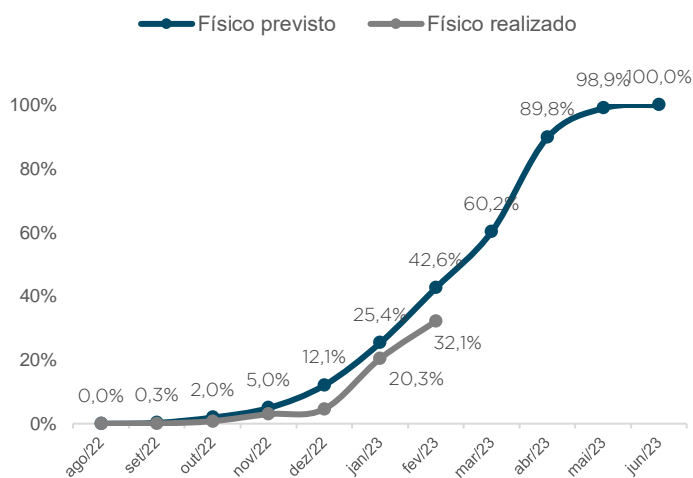
Eventos e Atualizações



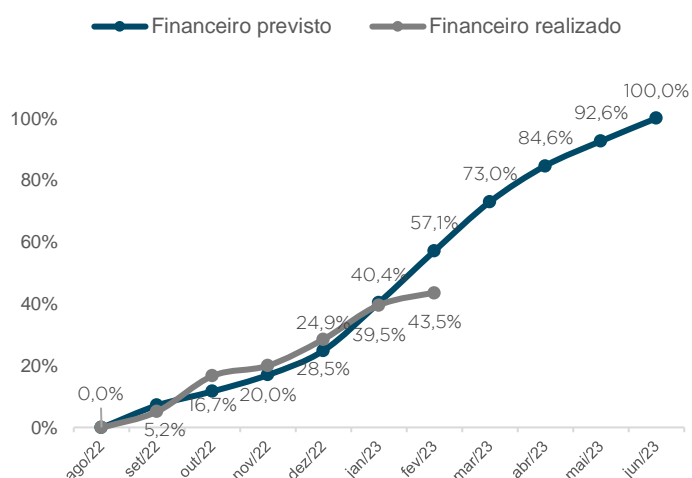
Panorama Log CBBP - Acompanhamento de Obra - Mês Base: Fev/2023

Curvas Física e Financeira

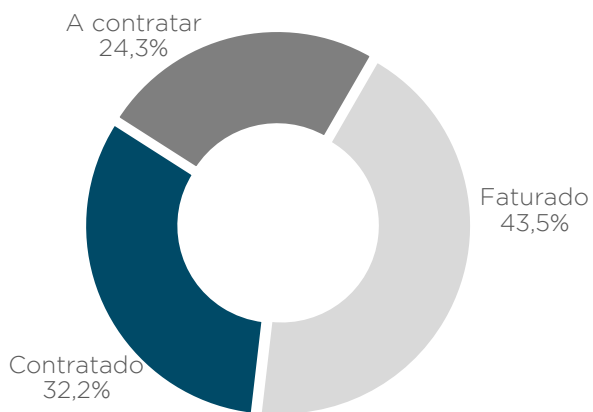
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)



Eventos e Atualizações - Obra

- A obra segue evoluindo normalmente e, após alguns atrasos pontuais, seu término está previsto para junho/2023;
- Em termos de contratação dos itens da obra, restam apenas 24,3% a serem fechados.

Panorama Log CBBP - Acompanhamento de Obra - Mês Base: Fev/2023

Fotos da obra (03/2023)



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 38km

Área do Terreno 96.800 m²

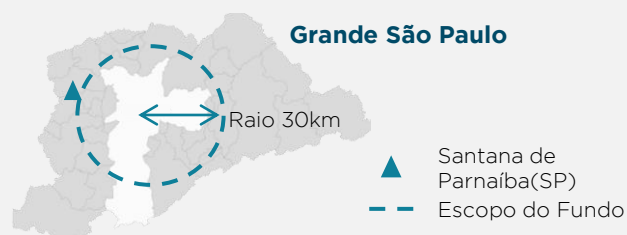
ABL 23.153 m²

Projeto Galpão Big Box (módulos de 4.900 m²)

Localização



Localização do ativo

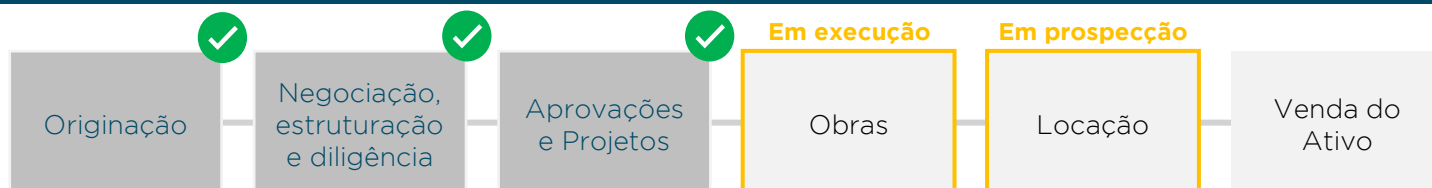


Aquisição

Formato Pagamento em dinheiro

Participação Fundo 100,0%

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Contrato de construção assinado em março;
- ✓ Obra iniciada, com limpeza do terreno e melhorias no acesso.

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.