

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\$ 21.839.631,84

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/07/2022

R\$ 634,06

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 período de negociações e aprovações mais longo do que o esperado no momento inicial do Fundo, finalmente entramos na fase de construção dos galpões do portfólio. Com a conclusão da concorrência de obra do projeto Barueri (CBBP) e a breve aprovação e início de obra do projeto Castelo Branco, passaremos a informar nos próximos relatórios números relativos ao andamento das obras. Outra consequência do início das obras do fundo é a aceleração esperada no uso do capital comprometido do fundo, que deve ser refletido nas próximas chamadas de capital. A próxima chamada deverá ser comunicada no início de setembro, para ser integralizada após 30 dias.

Barueri (CBBP): em julho/22 foi concluída a concorrência de obra do projeto Barueri (CBBP) e, ainda em agosto/22, deverá ser assinado o contrato de construção, de forma que a mobilização para o início da obra possa acontecer o quanto antes. Conforme já mencionado em relatórios anteriores, o prazo esperado para a conclusão desta obra é de 8 meses (abril/23), uma vez que a terraplanagem e o muro de contenção necessários já foram finalizados anteriormente.

Osasco: seguimos trabalhando na aprovação do projeto e ainda sem um horizonte claro para a sua conclusão. Em relação à locação, continuamos trabalhando o ativo. A região tem demonstrado ser capaz de atingir valores interessantes de locação por m², acima do patamar de locação que utilizamos em nossa viabilidade inicial (acima de R\$ 30,00/m²).

Castelo Branco: o processo de aprovação permanece em andamento, mas finalmente com uma perspectiva de ser concluído nos próximos 30 dias. Deveremos aproveitar algumas sinergias da concorrência recente do ativo de Barueri para termos um processo mais rápido e eficiente de concorrência no ativo Castelo Branco.

Em termos de mercado, continuamos observando um cenário promissor no que se refere ao potencial de locação, com os preços de aluguel se mantendo em patamares superiores aos que consideramos inicialmente em nossas viabilidades e com uma boa dinâmica de oferta e demanda. Mais adiante no relatório atualizamos novamente os números de mercado, com informações do 2T22.

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.

PNDL11: Composição do portfólio



	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

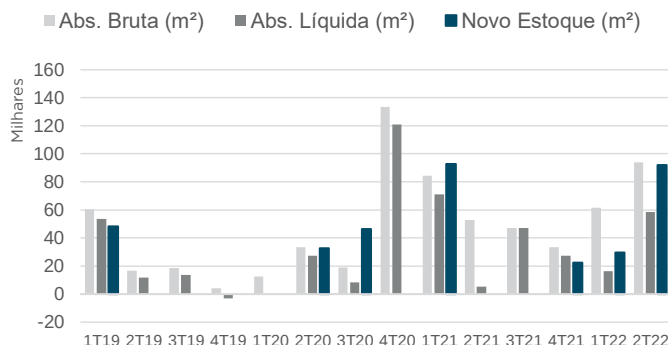
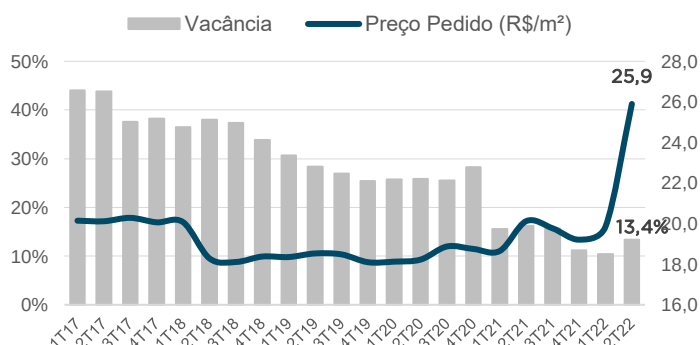
O segundo trimestre de 2022 foi um período de ajustes no mercado de galpões. Empresas de grande porte dos setores logístico e varejista fizeram movimentações consideráveis, com saldo positivo na absorção de novas áreas. Com a consolidação das condições de mercado pós-pandemia, é provável que os principais ocupantes estejam em uma fase de reconciliação, o que, no médio prazo, deve refletir numa demanda por ativos muito bem localizados e de alta qualidade.

No eixo da Castelo Branco, onde encontram-se os ativos de Barueri e Castelo Branco, a vacância está em 13,4% e, no último período, as absorções bruta e líquida foram de 94.042m² e 58.361m², respectivamente, com 92.076m² entregues na região. A maior entrega foi do Prologis 41 (75.035m²), que encontra-se 75% locado e é vizinho do nosso ativo Castelo Branco. Os preços pedidos de locação subiram muito (R\$25,9/m²), mas de forma artificial, puxados pelo efeito da área disponível no Bresco Osasco.

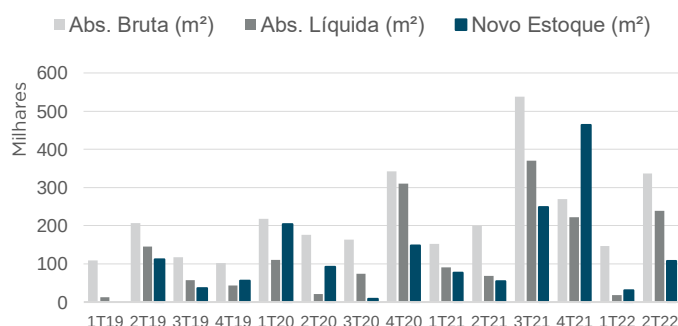
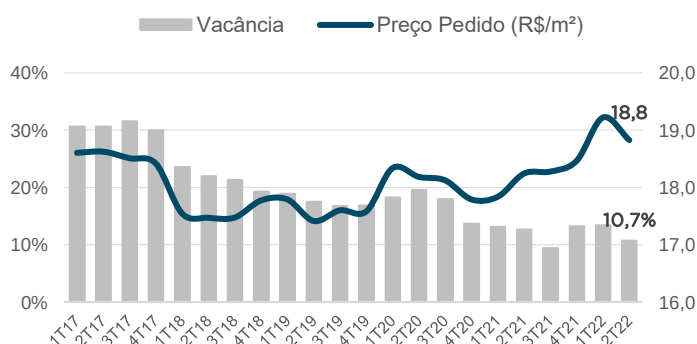
No eixo da Anhanguera/Bandeirantes, referência para o mercado logístico do ativo de Osasco, a vacância está em 10,7%, a absorção bruta foi de 336.109m² e a absorção líquida de 238.491m². O total de novo estoque no período foi de 107.366m², concentrado em Cajamar, bem como as principais absorções e devoluções.

Olhando para o raio até 30km da cidade de São Paulo, no 2T22, a absorção líquida foi de 20.113m², com taxa de vacância em 10,6%. A previsão de entregas até o final de 2022 é de 275.000m².

Eixo Castelo Branco

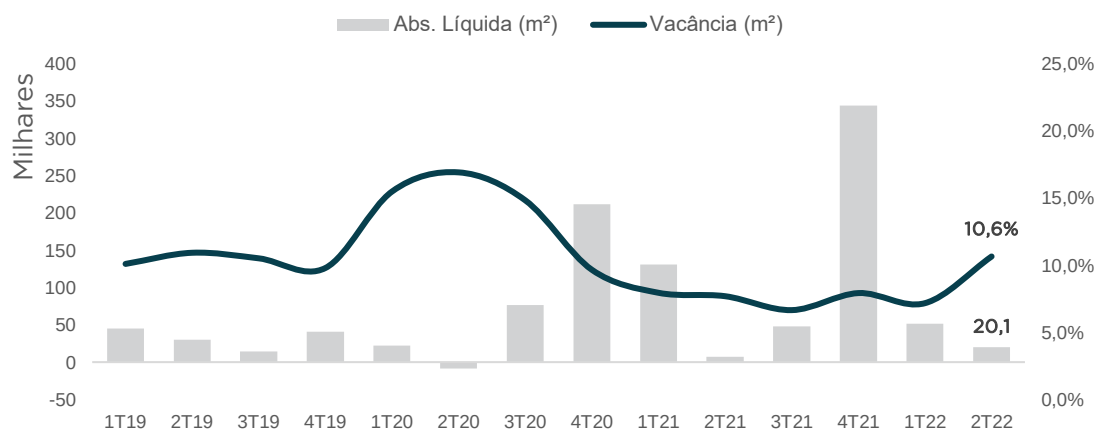


Eixo Bandeirantes/Anhanguera



Números de Mercado (cont.)

São Paulo – Raio até 30km



Previsão de
entregas em
2022:
275 mil m²

Panorama Log CBBP



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

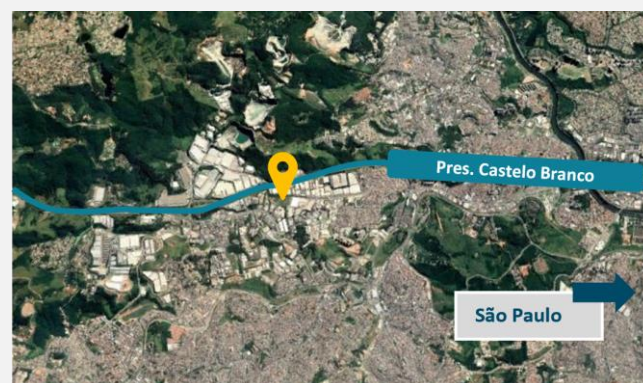
Sobre o Ativo

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)

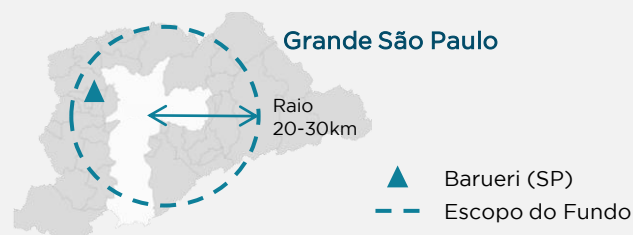
Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

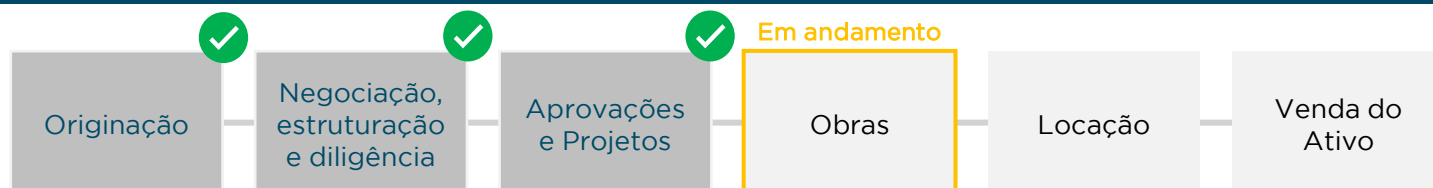
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Concorrência de obra finalizada e assinatura do contrato de construção concluída.

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

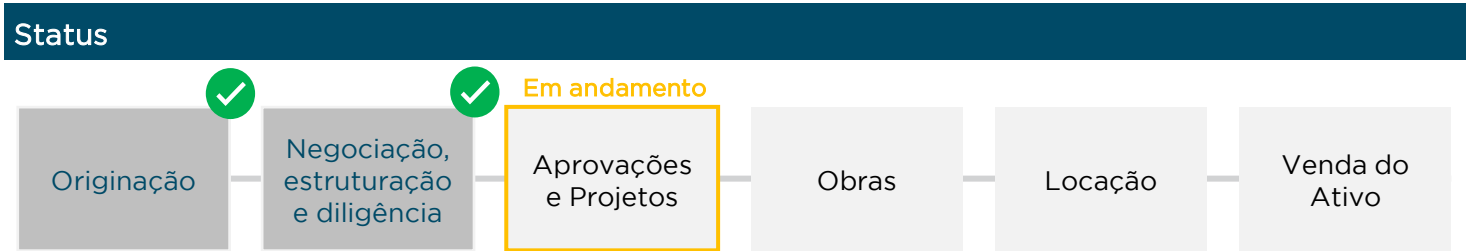
Localização do ativo

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

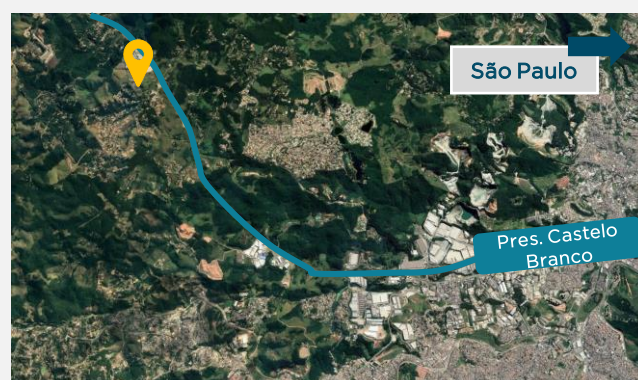
Sobre o Ativo

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

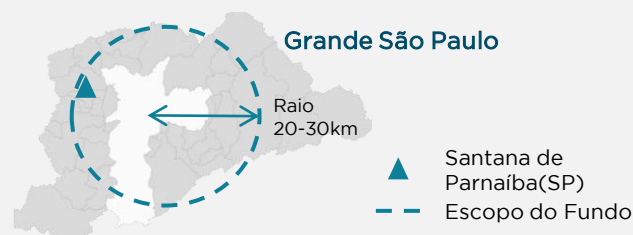
Aquisição

Formato	Pagamento em dinheiro
Participação Fundo	100,0%

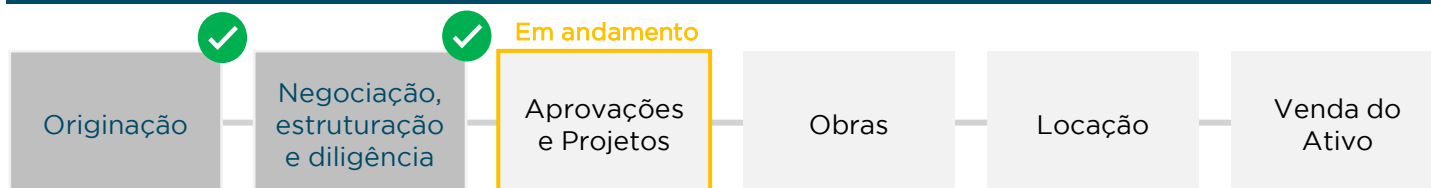
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Em superação da última condição resolutiva do termo de compromisso com a Prefeitura.
- ✓ Concorrência de obra a seguir.

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.