

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\$ 235.795.135,98

Capital Integralizado

R\$ 49.013.773,37

Patrimônio Líquido

R\$ 33.532.789,95

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/10/2022

R\$ 753,06

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

Comentários do Gestor

No 3T22, começamos a obra do Panorama Log CBBP, em Barueri, e acompanhamos os processos de aprovação dos outros dois projetos do fundo, em Osasco e Santana de Parnaíba. Com isso, realizamos a 6ª chamada de capital do fundo e aceleramos o uso do capital comprometido, que deve ser ainda mais relevante nas próximas semanas, com a evolução da obra em Barueri.

Nos próximos meses deveremos, portanto, continuar a chamar capital de forma mais intensa do que vinha ocorrendo desde o início do Fundo.

Barueri (CBBP): finalizamos a movimentação de terra do terreno em setembro/2022 e já foi iniciada a terraplenagem. O prazo esperado para a conclusão da obra é de 9 meses, em junho/2023.

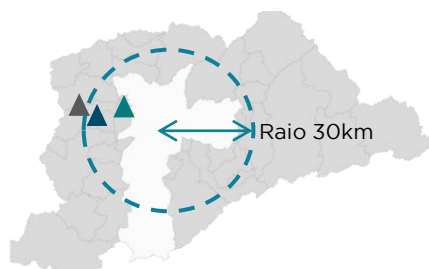
Castello Branco: o processo de aprovação permanece em andamento. Devemos aproveitar algumas sinergias da concorrência recente do ativo de Barueri para termos um processo mais rápido e eficiente de concorrência no ativo Castello Branco.

Osasco: projeto ainda em aprovação na CETESB. Estamos reavaliando a viabilidade do projeto em face dos aumentos consecutivos de custo de construção. De qualquer forma, permanecemos trabalhando a locação do ativo.

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 3T22.

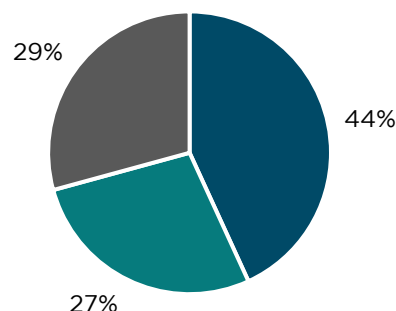
PNDL11: Composição do portfólio

Grande São Paulo



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

%ABL Total



	Barueri (CBBP)	Osasco	Castello Branco
Região	Barueri (SP)	Osasco (SP)	Santana de Parnaíba (SP)
Distância do centro de SP	29km	16km	38km
ABL	36.096 m ²	21.946 m ²	23.153 m ²
Projeto	Galpão modular	Galpão modular	Big Box
Status	Desenvolvimento	Desenvolvimento	Desenvolvimento
Participação do Fundo	50%	73%	100%

Números de Mercado

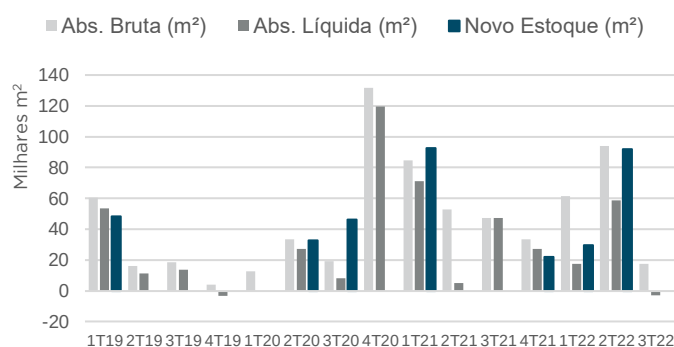
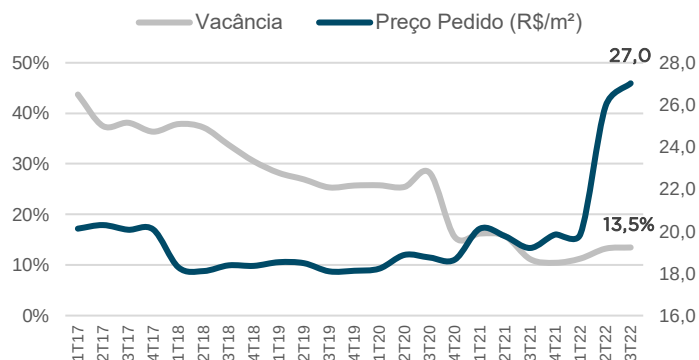
O 3T22 foi um período de grande absorção de novas áreas no raio até 30km da cidade de São Paulo, com movimentações importantes por parte de empresas dos setores petroquímico, varejo e logístico. Apesar da alta absorção bruta, de 191.578m², e líquida, de 129.413m², houve um grande volume de entrada de novo estoque no trimestre, de 184.794m², resultando em uma vacância superior ao período anterior, de 11,6%, comparada a 10,5% no 2T22.

No eixo da Castello Branco, onde se encontram os nossos ativos de Barueri e Santana de Parnaíba, a vacância atingiu 13,5%, 0,3 p.p. superior ao trimestre anterior, e a absorção bruta foi de 17.356m², com 20.119m² devolvidos, resultando em uma absorção líquida negativa de 2.763m². Embora a absorção não tenha sido positiva, a oferta de produtos no eixo permanece escassa e o preço pedido atingiu R\$27,00/m², maior valor desde o início da série histórica.

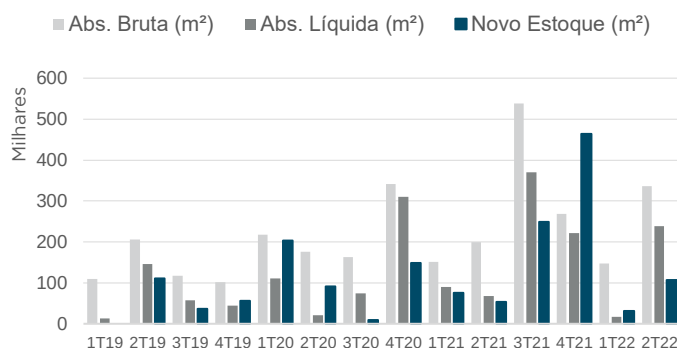
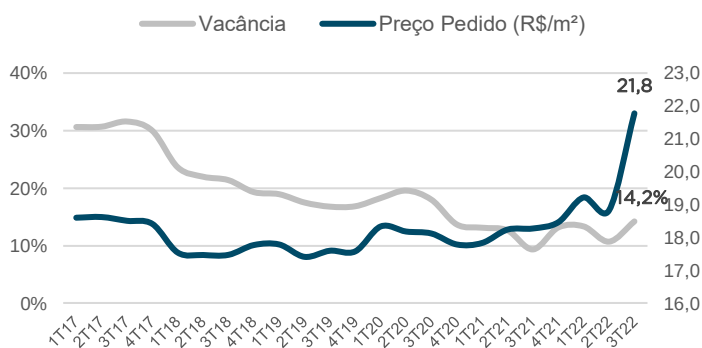
Já no eixo da Bandeirantes/Anhanguera, referência para o mercado logístico do ativo de Osasco, a vacância atingiu 14,2%, 3,5 p.p. superior ao 2T22, a absorção bruta foi de 237.166m² e a absorção líquida de 150.171m². Assim como no Raio 30km, apesar da boa absorção, a vacância foi impactada pelo alto volume de novo estoque no eixo, que atingiu 393.934m² no trimestre, muito concentrado em Cajamar, que acumulou 61% do novo estoque do eixo. O preço pedido, assim como nos demais eixos, atingiu a máxima da série histórica, de R\$21,80/m².

Números de Mercado (cont.)

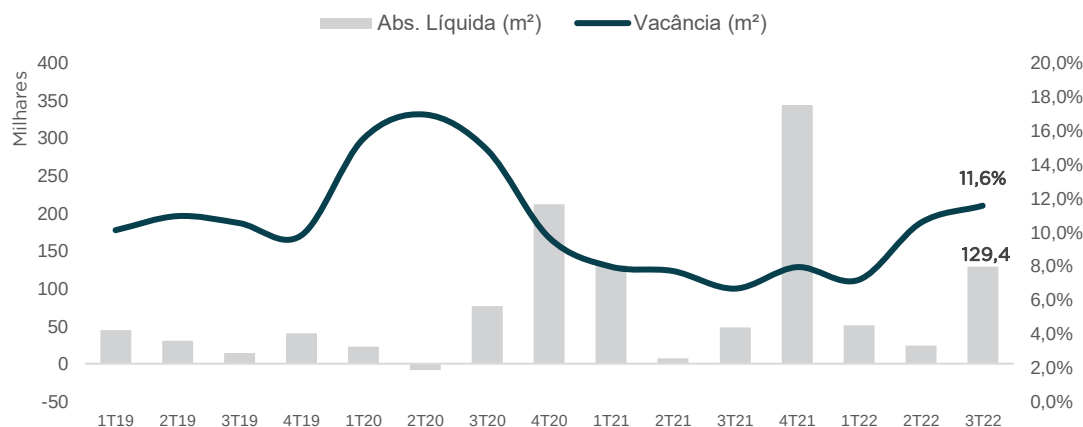
Eixo Castello Branco



Eixo Bandeirantes/Anhanguera



São Paulo - Raio até 30km



Previsão de
entregas em
2022:
275 mil m²

Panorama Log CBBP



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



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

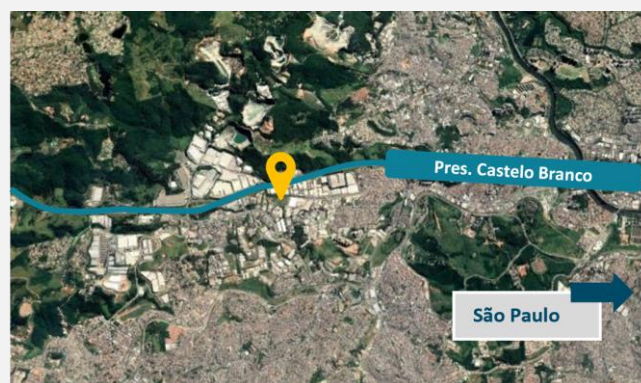
Sobre o Ativo

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)

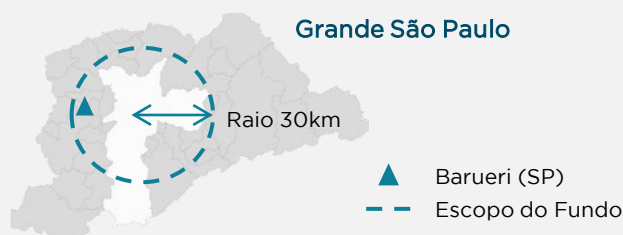
Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

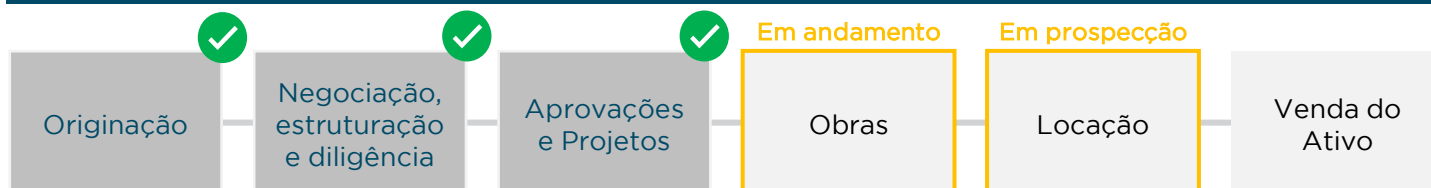
Localização



Localização do ativo



Status

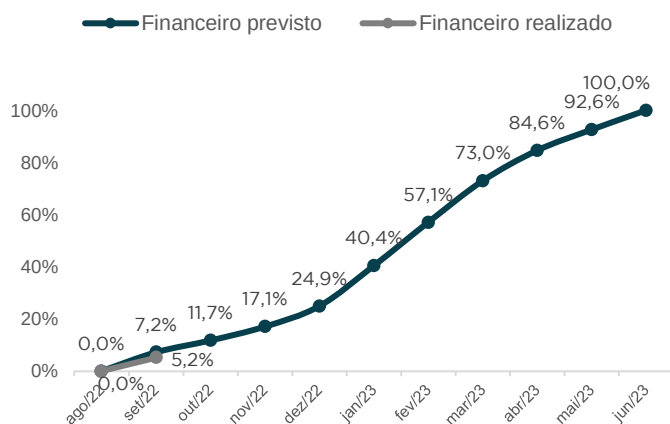


Eventos e Atualizações

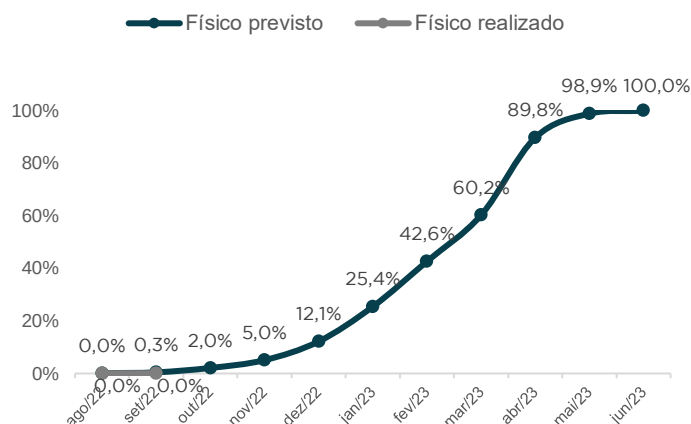
- ✓ Obras iniciadas;
- ✓ Contrato de exclusividade para comercialização do projeto junto à CBRE; e
- ✓ 7 visitas de potenciais inquilinos desde o início de setembro/2022.

Curvas Física e Financeira

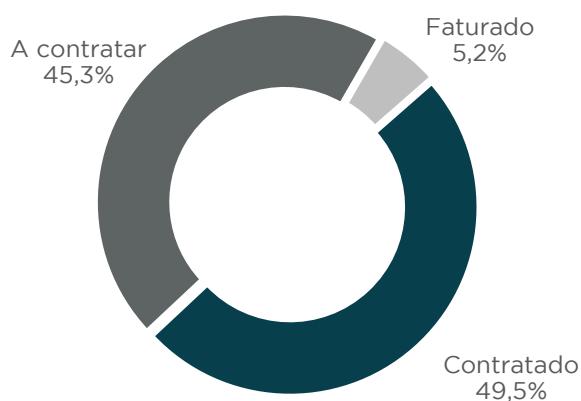
Evolução financeira da obra



Evolução física da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)



Eventos e Atualizações - Obra

- ✓ As fortes chuvas na última semana de setembro/22 atrasaram o andamento da terraplenagem, que foi retomada no início de outubro/22;
- ✓ Impacto de 200 bps na evolução financeira e de 30 bps na evolução física da obra;
- ✓ Por se tratarem de atrasos marginais e de ser o primeiro mês de obra, entendemos que os percentuais podem ser facilmente recuperados e não vemos impacto no prazo final da obra;
- ✓ Do total de serviços e materiais orçados para a obra, 54,7% já foi contratado, sendo 5,2% já faturado.

Panorama Log Castello 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)

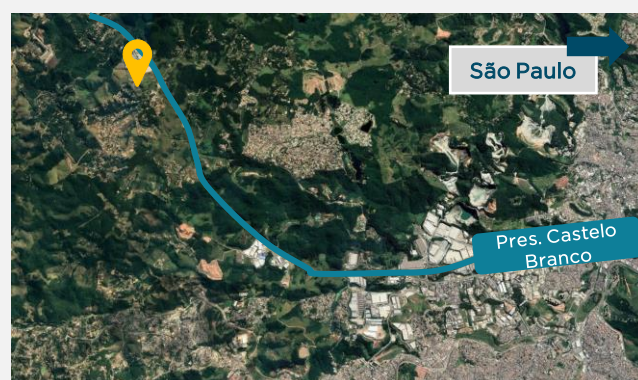
Distância São Paulo 29km

Área do Terreno 96.800 m²

ABL 23.153 m²

Projeto Galpão Big Box
(módulos de 4.900 m²)

Localização



Localização do ativo

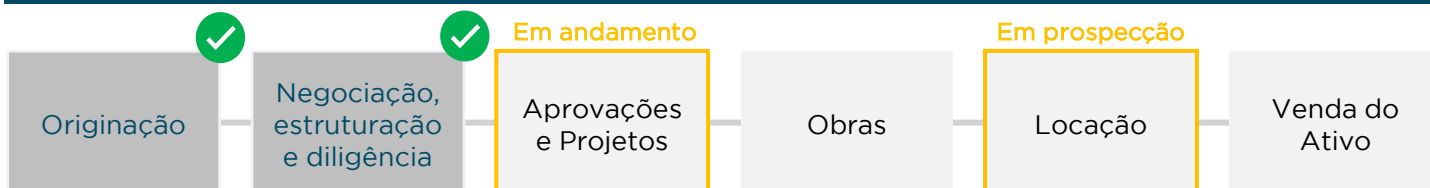


Aquisição

Formato Pagamento em dinheiro

Participação Fundo 100,0%

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Superada a última condição resolutiva do termo de compromisso com a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba;
- ✓ Aguardando a emissão do alvará de aprovação por parte da Prefeitura; e
- ✓ Concorrência de obra a seguir.

Panorama Log Osasco



Imagem 1: Foto aérea do terreno.



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

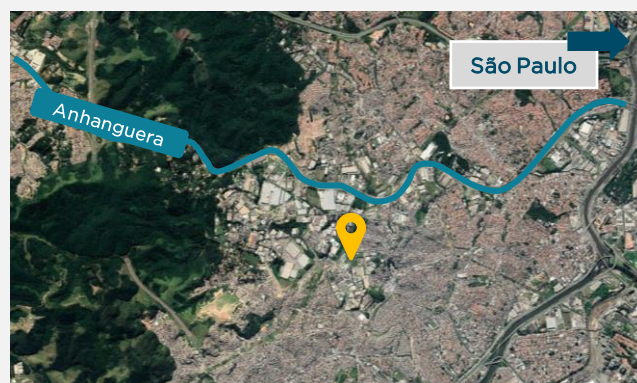
Sobre o Ativo

Região	Osasco (SP)
Distância São Paulo	16km
Área do Terreno	40.571 m ²
ABL	21.946 m ²
Projeto	Galpão modular (11 módulos de 1.700 a 4.200m ²)

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	73,0%

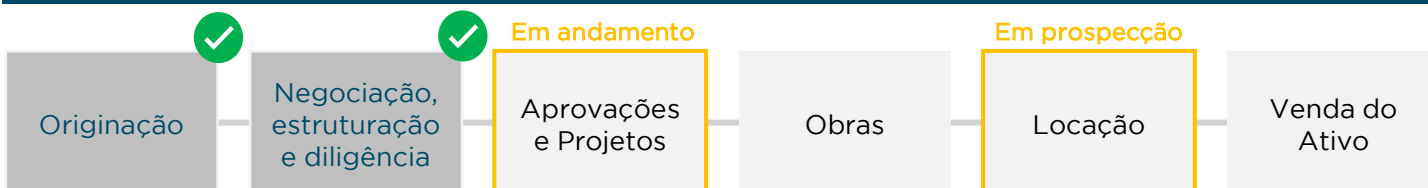
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Osasco;
- ✓ Projeto no âmbito estadual ainda em aprovação pela CETESB, e;
- ✓ Em fase de pré-orçamento e viabilidade do projeto.

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.