

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\$ 237.955.056,94

Capital Integralizado

R\$ 74.013.999,27

Patrimônio Líquido

R\$ 58.712.394,86

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/01/2023

R\$ 899,13

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 4T22, avançamos na obra do Panorama Log CBBP, em Barueri, e iniciamos a concorrência de obra do projeto Castello Branco. O terceiro ativo do Fundo, Osasco, vem passando por uma revisão de custos e renegociação dos termos com fornecedores e permutantes e, por conta disto, ainda está um pouco mais atrás em termos de evolução.

Por conta dessas dificuldades, estamos avaliando alternativas para a alocação do capital originalmente destinado ao projeto de Osasco. Considerando os altos custos de construção atuais, passamos a avaliar uma adaptação na estratégia original de desenvolver projetos greenfield: como alternativa, passamos a buscar também ativos já performados em localizações premium e condizentes com os demais ativos do Fundo (dentro ou próximos ao raio 30km de SP), mas que tenham potencial de melhoria em termos de gestão de condomínio e patamar de locação. Nossa visão é de que em um momento como o atual do ciclo, podemos buscar retornos similares aos sinalizados originalmente aos investidores do Fundo, com risco consideravelmente menor.

Barueri (CBBP): a obra segue dentro do esperado, com atrasos pontuais por conta das chuvas intensas no final do ano. Boa parte da estrutura pré-fabricada do galpão já foi montada e a cobertura deve ser concluída ainda no 1T23.

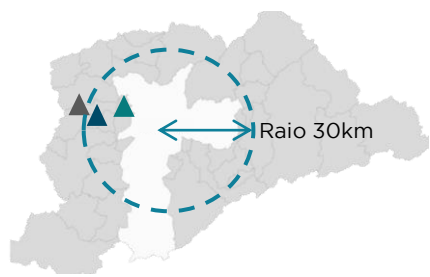
Castello Branco: seu processo de concorrência encontra-se em fase final, com contratação da obra prevista para fim de fevereiro e mobilização logo na sequência, dado que não há nenhum outro obstáculo para seu início.

Osasco: projeto sob avaliação por conta do custo elevado, e, portanto, estamos considerando alternativas.

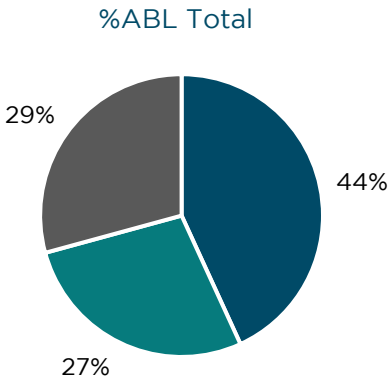
Mais adiante no relatório atualizamos os números de mercado, com informações do 4T22.

PNDL11: Composição do portfólio

Grande São Paulo



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



	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 m²	21.946 m²	23.153 m²
Projeto	Galpão modular	Galpão modular	Big Box
Status	Desenvolvimento	Desenvolvimento	Desenvolvimento
Participação do Fundo	50%	73%	100%

Chamadas de Capital

Com o avanço dos dois primeiros ativos, realizamos a 7ª chamada de capital do Fundo e programamos a 8ª chamada (para março), como consequência da aceleração do uso do capital comprometido. Até o final do período de investimento do Fundo, deveremos continuar chamando capital a cada 2 meses, de forma mais intensiva.

Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	30/09/2020	6.045.000,00	3,0%
2ª	08/03/2021	4.967.040,39	2,4%
3ª	05/05/2021	2.000.167,43	0,9%
4ª	03/09/2021	5.000.898,50	2,3%
5ª	05/11/2021	19.000.424,70	8,5%
6ª	17/10/2022	12.000.242,35	5,00%
7ª	12/01/2023	25.000.225,90	10,3%
8ª	13/03/2023	39.200.317,08	16,0%
Total		113.214.316,35	48,4%

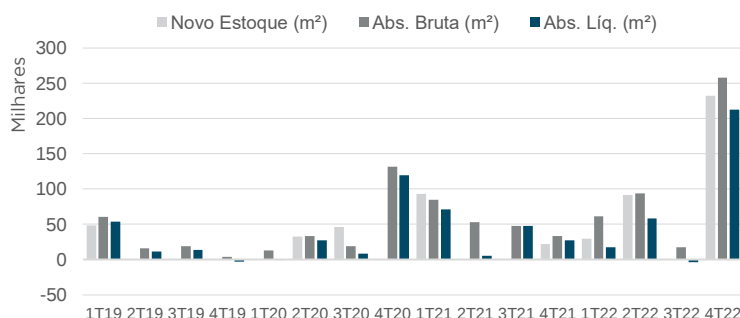
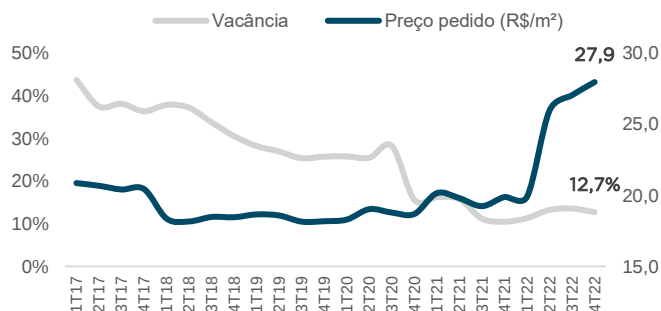
Números de Mercado

O 4T22 manteve os patamares de absorção do trimestre anterior, com o mercado do raio até 30km da cidade de São Paulo apresentando absorção líquida positiva e acima da média histórica (126.827m^2). Quanto ao novo estoque, houve entrega de 155.586m^2 no período, trazendo uma manutenção nos níveis de preços pedidos praticados (R\$28,7/ m^2 vs. R\$29,1/ m^2 no 3T22) e taxas de vacância (12,2% vs. 11,9% no 3T22). Para 2023, está previsto a entrega de 924.771m^2 dentro do Raio 30 de São Paulo, com maior concentração nas regiões de Guarulhos e São Bernardo do Campo.

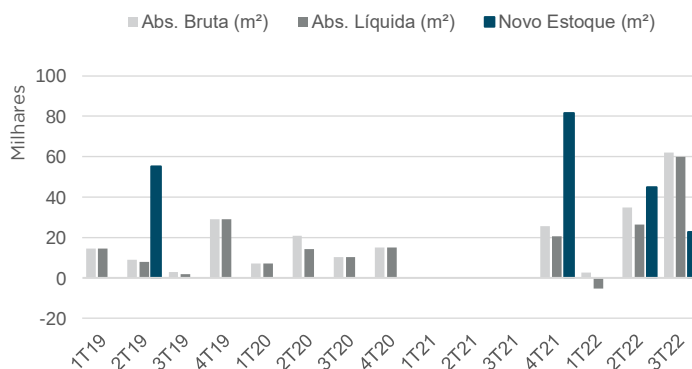
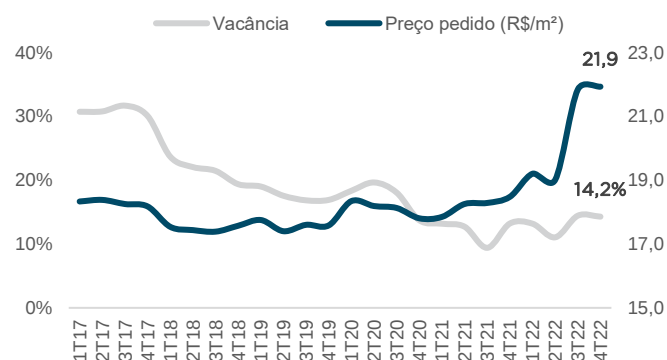
No eixo da Castello Branco, onde se encontram os nossos ativos de Barueri e Santana de Parnaíba, a vacância atingiu 12,7%, 0,9 p.p. inferior ao trimestre anterior, e a absorção bruta foi de 257.831m^2 , com 44.938m^2 devolvidos, resultando em uma absorção líquida positiva de 212.893m^2 . Embora, no período, o aumento de estoque tenha sido relevante na região (232.275m^2), os preços pedidos aumentaram para R\$27,9/ m^2 (vs. R\$27,0/ m^2 no 3T22), 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%, 0,2 p.p. superior ao 3T22, a absorção bruta foi de 204.829m^2 e a absorção líquida de 133.085m^2 . O eixo segue com alto volume de entregas, puxados principalmente pela região de Cajamar. No período, o novo estoque somou 143.712m^2 , o que justifica a manutenção do patamar de vacância. O preço pedido aumentou marginalmente com relação ao trimestre anterior, atingindo a máxima da série histórica de R\$21,9/ m^2 .

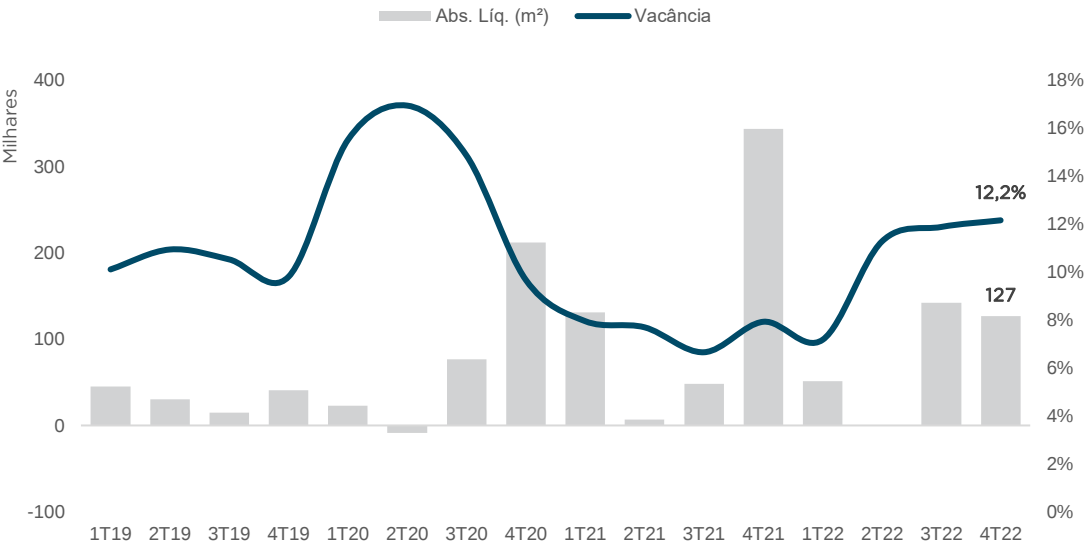
Eixo Castello Branco



Eixo Bandeirantes/Anhanguera



São Paulo – Raio até 30km



Previsão de
entregas em
2023:
925 mil m²

¹ Fonte: SiiLa – 3T22

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 m²
ABL	36.096 m²
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m²)

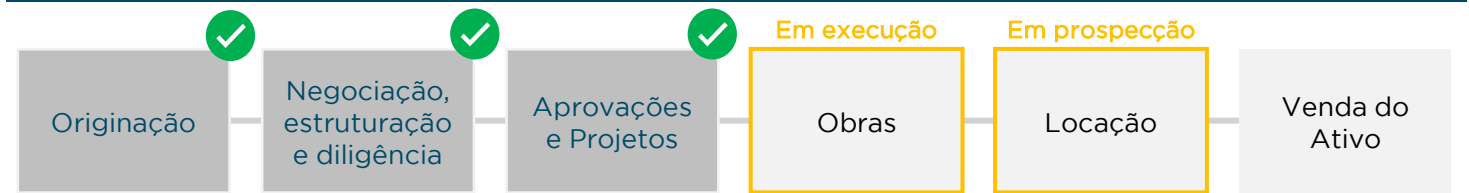
Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Localização



Status



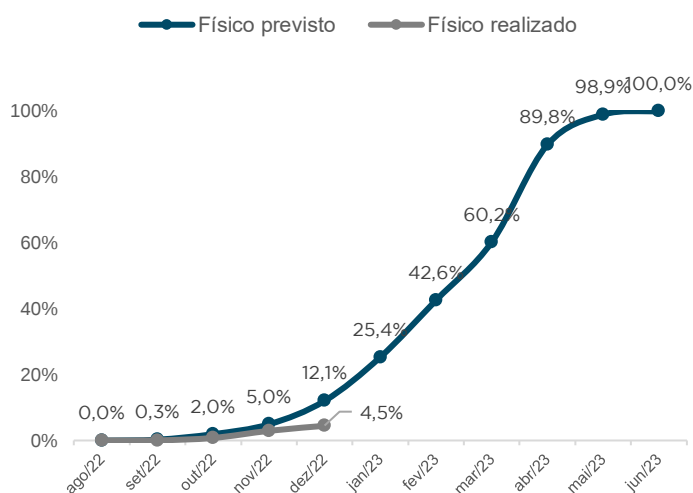
Eventos e Atualizações

- ✓ Em janeiro de 2023 tivemos três novas visitas de interessados em potencialmente locar parte ou todo o imóvel.

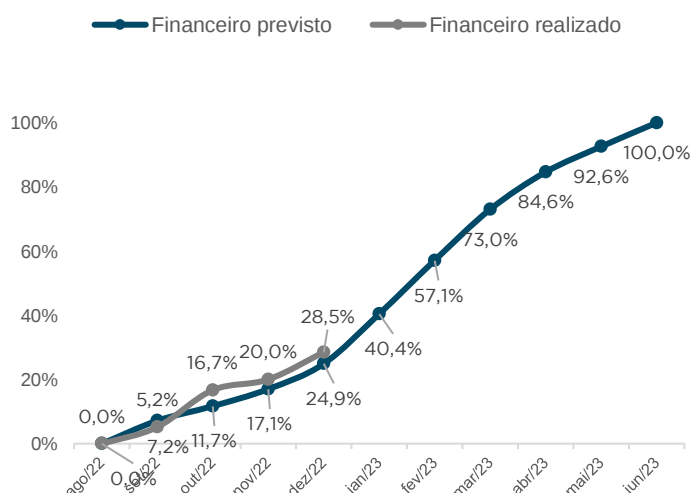
Panorama Log CBBP – Acompanhamento de Obra – Mês Base: Dez/2022

Curvas Física e Financeira

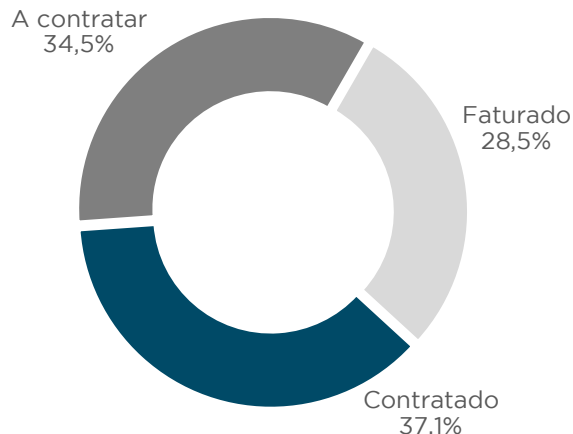
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)



Eventos e Atualizações - Obra

- Atraso no avanço físico da obra se mantém por conta das fortes chuvas;
- Mesmo não sendo um atraso preocupante, é possível que o prazo inicialmente previsto para a entrega da obra seja postergado em 1 mês;
- Do total de serviços e materiais orçados para a obra, 65,5% já foi contratado, sendo 28,5% já faturado.

Panorama Log CBBP – Acompanhamento de Obra – Mês Base: Dev/2022

Fotos da obra (janeiro/2022)



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)

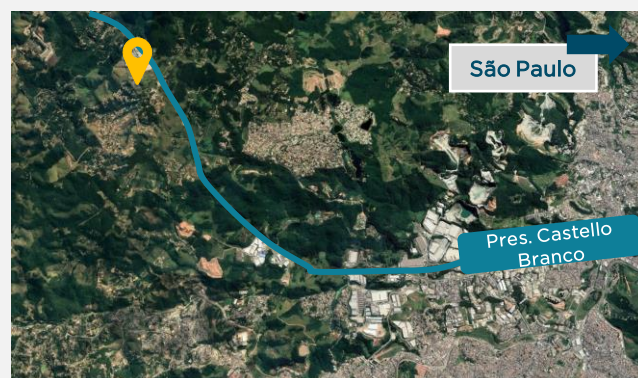
Distância São Paulo 38km

Área do Terreno 96.800 m²

ABL 23.153 m²

Projeto Galpão Big Box
(módulos de 4.900 m²)

Localização



Localização do ativo

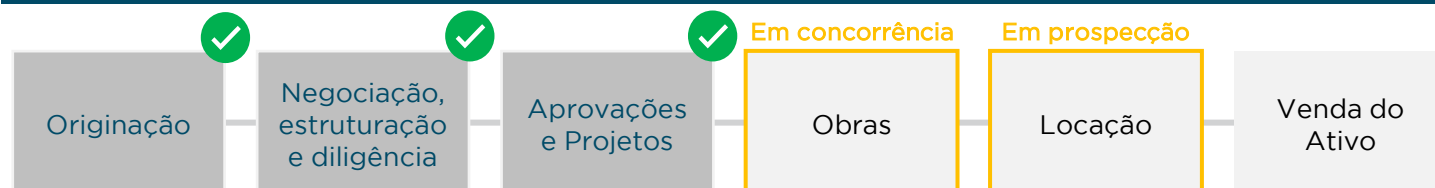


Aquisição

Formato Pagamento em dinheiro

Participação Fundo 100,0%

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba;
- ✓ Aquisição do terreno foi realizada (fundo já é proprietário) e primeiras parcela do pagamento já foram quitadas; e
- ✓ Concorrência de obra em fase final, com expectativa de conclusão ainda em fevereiro e posterior mobilização da obra no mês subsequente.

Panorama Log Osasco



Imagem 1: Foto aérea do terreno.



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

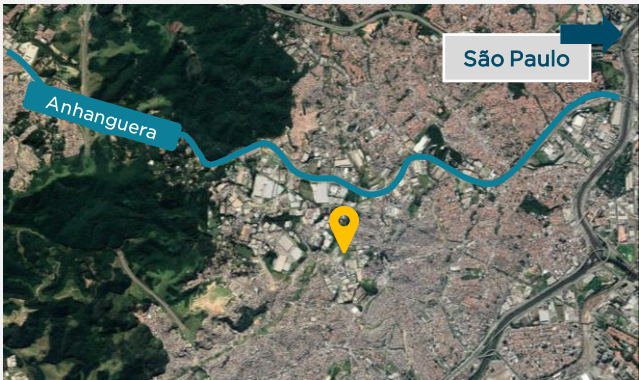
Sobre o Ativo

Região	Osasco (SP)
Distância São Paulo	16km
Área do Terreno	40.571 m²
ABL	21.946 m²
Projeto	Galpão modular (11 módulos de 1.700 a 4.200m²)

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	73,0%

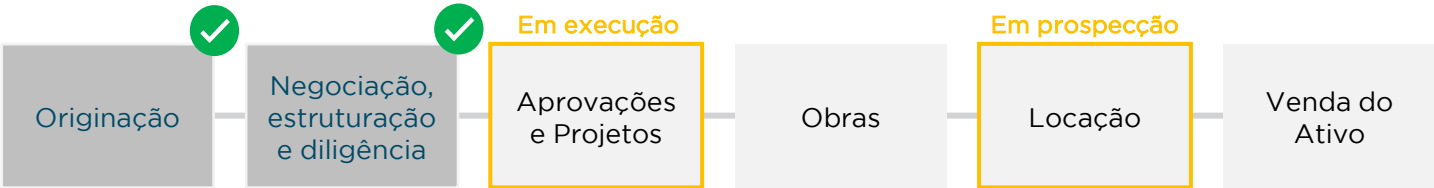
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Projeto em revisão de custos e viabilidade.

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.