

Panorama Desenvolvimento Logístico FII

PNDL11

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\$ 201.500.000,00

Capital Integralizado ¹

R\$ 37.013.531,02

Patrimônio Líquido

R\$ 13.407.504,03

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/10/2021

R\$ 774,37

Taxa de Administração ²

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

Consultor Imobiliário

Panorama Capital

Administrador/Gestor

BRL Trust

Comentários do Gestor

A partir do próximo mês, passaremos a divulgar relatórios mensais mais enxutos e objetivos e, a cada três meses, relatórios com mais detalhe e profundidade sobre os projetos, o mercado e outros assuntos pertinentes aos investidores do PNDL11. Os relatórios trimestrais serão divulgados nos meses seguintes ao fechamento de cada trimestre.

Em outubro, o foco da Panorama permaneceu nos processos de aprovação dos três projetos do portfólio do Fundo. A seguir uma breve atualização sobre o status de cada um:

- **Barueri (CBBP):** encontra-se em fase de reavaliação de características relevantes do projeto, com o intuito de alcançar uma maior eficiência e menor custo (bastante impactado pela forte alta dos principais insumos).
- **Osasco:** segue em fase de aprovação, com projeto já protocolado na Prefeitura de Osasco e na CETESB. Nossa expectativa é de iniciar a concorrência de obra a partir de janeiro de 2022, quando já deveremos estar próximos da aprovação do projeto.
- **Castelo Branco:** segue em fase de aprovação, sendo que estamos acompanhando de perto as respostas e exigências dos órgãos competentes, para que seja concluída o mais rápido possível. Além disso, paralelamente, já foram contratados os principais itens de obra como estrutura pré-fabricada de concreto, cobertura e fechamento metálico e instalações.

Além de informações sobre os projetos do Fundo, neste mês, tomamos a iniciativa de compartilhar alguns dados e análises de mercado, com o objetivo de mostrar nossa visão a respeito do potencial dos ativos do portfólio. Temos o hábito de acompanhar esses números regularmente e usá-los como leme para nortear nossas decisões, análises e projeções.

¹ Inclui chamada de capital de novembro de 2021. ² 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.

Mercado de Galpões Logísticos

O que observamos no mercado de galpões logísticos atualmente é um “ciclo fora do ciclo”: mesmo considerando as incertezas nos cenários político e econômico e a situação mais desafiadora de outros segmentos do mercado de properties (escritórios e shoppings), nos principais eixos logísticos de São Paulo, a vacância diminuiu, com aluguéis crescentes e absorção líquida acima da média histórica. Observamos uma mudança estrutural na demanda por espaços, puxada principalmente pelo crescimento do e-commerce.

São Paulo e sua região metropolitana se destacam como o principal vetor de crescimento desse mercado no país, dada sua alta concentração populacional e renda média acima do restante do Brasil. **A capital está em 1º lugar no ranking de performance em vendas online, com 37% das transações realizadas em 2020** (Rio de Janeiro é a 2ª colocada, com apenas 14%)¹. Consequentemente, é esperada para os próximos dois anos a entrega de 3,2 milhões de m² de ABL de ativos de alto padrão no estado (um incremento de 38% em relação ao estoque existente)².

Com esses números em vista, convém nos perguntarmos diariamente como faremos para que os ativos do Fundo se diferenciem dos demais. Embora oferta e demanda se ajustem no médio prazo, no curto prazo, pode haver um excesso de entregas. Nesse contexto, acreditamos que certos diferenciais tenham peso grande em um cenário mais competitivo. Abaixo, listamos o que entendemos serem as principais características que favorecem os nossos projetos frente aos outros ativos do mercado:

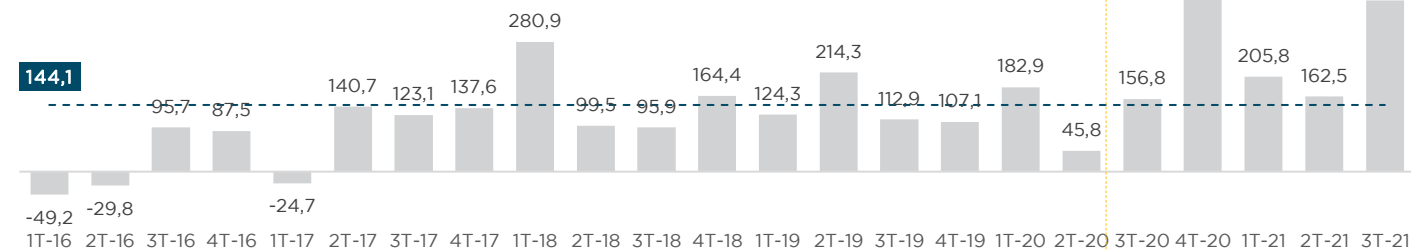
- i. **“Location, location location”**: o time de gestão sempre buscou imóveis localizados nos principais eixos da Grande SP, com acesso privilegiado pelas estradas mais importantes do Estado. Esses ativos comandam um prêmio cada vez maior com relação aos ativos mais afastados da cidade por servirem para a última entrega (“last-mile”) para o público consumidor da cidade. Além disso, a produção desses ativos é mais desafiadora, já que muitas vezes concorremos com incorporadoras focadas em empreendimentos residenciais na busca por terrenos. O aumento de demanda por esse tipo de ativo, combinado com a dificuldade de produção desses projetos tende a levar a uma escassez de parques logísticos com esse perfil e, consequentemente, uma valorização deles (ver gráfico *Proximidade da Capital – Vacância e Estoque Total (m²)* na página 3).
- ii. **Demanda por espaços menores**: puxada por dois principais fatores: i) crescimento do número de empresas de pequeno/médio porte entrando no comércio online; e ii) grandes empresas buscando estar presentes no maior número de regiões para facilitar a distribuição. Entre 2020-21, 67% das novas locações foram de áreas menores do que 4.500m² ³. Nossos galpões estão sendo projetados de forma modular, com áreas locáveis entre 1.200-4.300m².
- iii. **Movimento flight-to-quality**: em muitos dos principais mercados de galpões logísticos, boa parte do estoque é antigo, ineficiente e não apresenta condições adequadas para a atividade logística atual. A tendência é de empresas buscarem galpões mais modernos para atender às necessidades das suas operações logísticas. Com uma estratégia focada em desenvolvimento de ativos de alto padrão, nosso portfólio deverá atrair essa demanda de empresas buscando melhorar sua operação.

Acreditamos nos itens listados acima, mas sabemos que o mercado tem mudado de forma rápida e menos previsível do que nos últimos ciclos. Nosso compromisso é de continuarmos acompanhando essa dinâmica de perto e sermos flexíveis e ágeis nas tomadas de decisão, atuando em conjunto com os melhores parceiros, para assim tirar o melhor proveito dessa mudança estrutural de demanda por ativos logísticos. Na próxima página, trazemos alguns gráficos e números que ilustram a nossa análise.

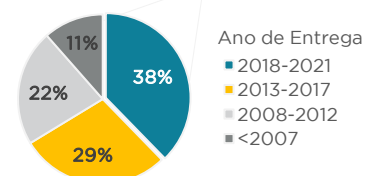
¹ Fonte: Valor Investe. <https://valorinveste.globo.com/objetivo/gastar-bem/noticia/2020/08/01/quais-as-cidades-que-mais-compraram-pela-internet-este-ano.gh.html>

^{2,3} Fonte: SiiLa – Base 3T2021.

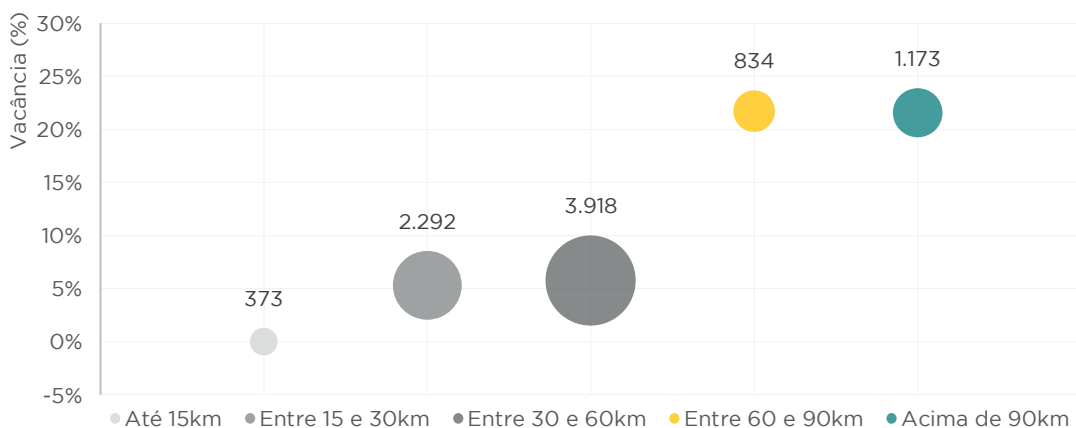
Absorção Líquida (mil m²)



Desde o 3T-20, a absorção líquida está **acima da média histórica** dos últimos 5 anos (144,1mil m²). Nesse período, **38% das locações foram realizadas em galpões novos**, entregues entre 2018-21.



Proximidade da Capital – Vacância e Estoque Total (m²)



Quanto mais próximo do centro de São Paulo, menores as vacâncias, mesmo com grandes estoques.

Panorama Log CBBP



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

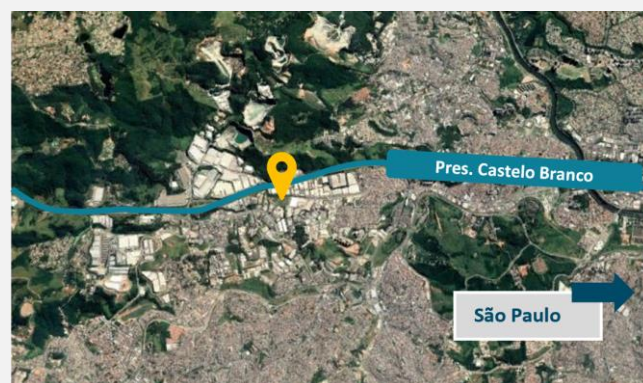
Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL	34.252 m ²
Projeto	Galpão modular (23 módulos de 1.200 a 2.500m ²)

Aquisição ¹

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

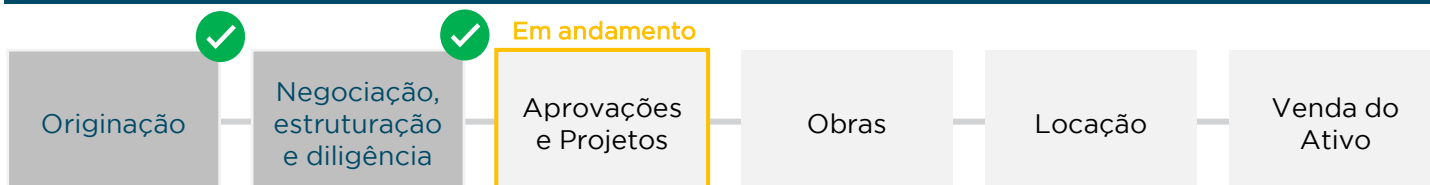
Localização



Localização do ativo



Status



¹ Com a revisão dos custos de construção, estamos revisando os valores de alocação de capital em cada projeto e em breve voltaremos a divulgar a informação completa.

Panorama Log Osasco



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

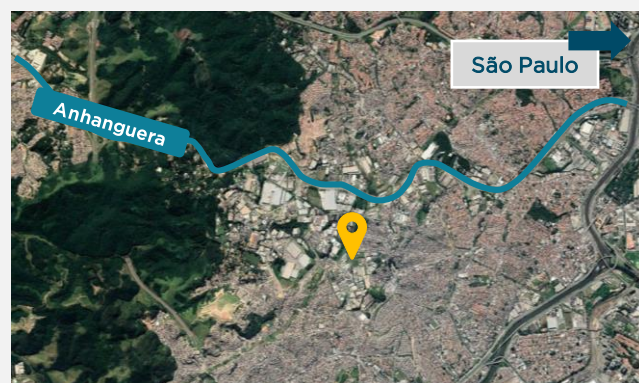
Sobre o Ativo

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 ¹

Formato	Permuta
Participação Fundo	73,0%

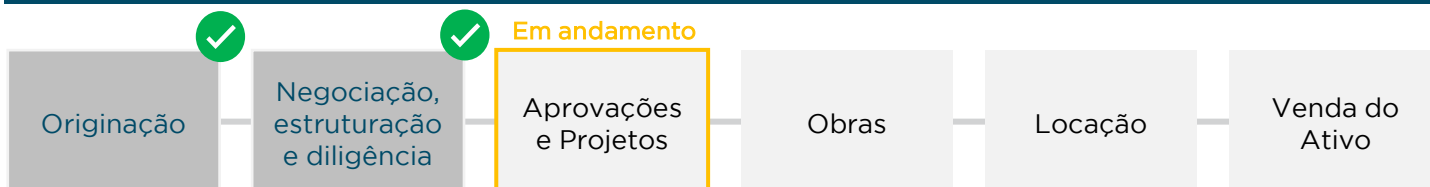
Localização



Localização do ativo



Status



¹ Com a revisão dos custos de construção, estamos revisando os valores de alocação de capital em cada projeto e em breve voltaremos a divulgar a informação completa.

Panorama Log Castelo Branco



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

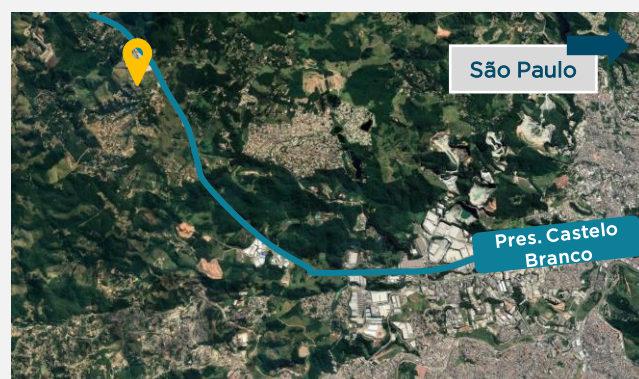
Sobre o Ativo

Região	Santana de Parnaíba (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	96.000 m ²
ABL	23.260 m ²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.300 m ²)

Aquisição ¹

Formato	Aquisição em dinheiro
Participação Fundo	100,0%

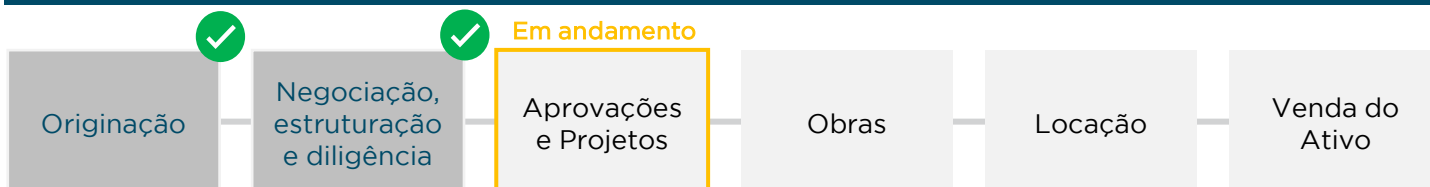
Localização



Localização do ativo



Status



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.

¹ Com a revisão dos custos de construção, estamos revisando os valores de alocação de capital em cada projeto e em breve voltaremos a divulgar a informação completa.

