

# 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\$ 240.119.290,83

#### Capital Integralizado

R\$ 89.014.587,27

#### Patrimônio Líquido

R\$ 73.427.058,52

#### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 28/04/2023

R\$ 946,24

#### 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

Nos últimos dois meses, as chuvas começaram a diminuir sua intensidade e, dessa forma, conseguimos eliminar parte do atraso no cronograma do galpão de Barueri: atingimos 40% do cronograma físico, sendo que a expectativa é de termos a obra entregue até o final de junho.

Apesar do atraso pontual em Barueri, a perspectiva de termos atrasos no segundo projeto, o Castello Branco, é bem menor devido ao timing de seu início: quando as chuvas voltarem a se intensificar, já teremos o galpão coberto e, conseqüentemente, o final da obra não deverá ser impactado pela sazonalidade.

Conforme informamos no último relatório, deveremos ter em definitivo no portfólio do Fundo apenas dois galpões. Esse portfólio mais reduzido que o projetado inicialmente gerará uma exposição de capital menor, de aproximadamente R\$ 150 milhões.

As chamadas de capital, por sua vez, deverão ser concluídas até o mês de setembro, dado que o prazo de investimento do Fundo se encerra neste mesmo mês.

Mais adiante no relatório atualizamos os números de mercado, com informações do 1T23.

#### Nome e identidade visual

Com o objetivo de adicionar valor ao portfólio de galpões, ao longo dos últimos meses trabalhamos na criação de um nome e de uma identidade visual para os nossos galpões. Essa identidade deverá ser usada na fachada, nas sinalizações internas dos galpões e também em todos os materiais de comunicação com o mercado e com potenciais inquilinos.

O nome escolhido, Urdi, vem de “urdidura”, que significa conjunto de fios reunidos paralelamente no tear por entre os quais se faz a trama. O nome remete ao seguinte conceito:

*Buscamos sempre ir além. Trabalhamos para que o resultado do nosso esforço seja o ápice da qualidade e da conexão entre nossos parceiros, seus clientes e a cidade.*

*Somos o ponto de partida para rotas eficientes, a partir das quais marcas e cidades podem se entrelaçar de forma dinâmica e ágil.*

## PNDL11: Composição do portfólio



	Urdi CBBP	Urdi Castello Branco
Região	Barueri (SP)	Santana de Parnaíba (SP)
Distância do centro de SP	29km	38km
ABL	36.102 m <sup>2</sup>	23.360 m <sup>2</sup>
Projeto	Galpão modular	Big Box
Status	Desenvolvimento	Desenvolvimento
Participação do Fundo	50%	100%

## Chamadas de Capital

Após o recebimento da 8ª chamada de capital, ainda em maio/2023 deveremos fazer a 9ª chamada. Após a 9ª, teremos mais duas chamadas em julho e setembro (esta última deverá concentrar todo o capital necessário para terminar o Castello Branco, cuja obra será concluída apenas no início de 2024).

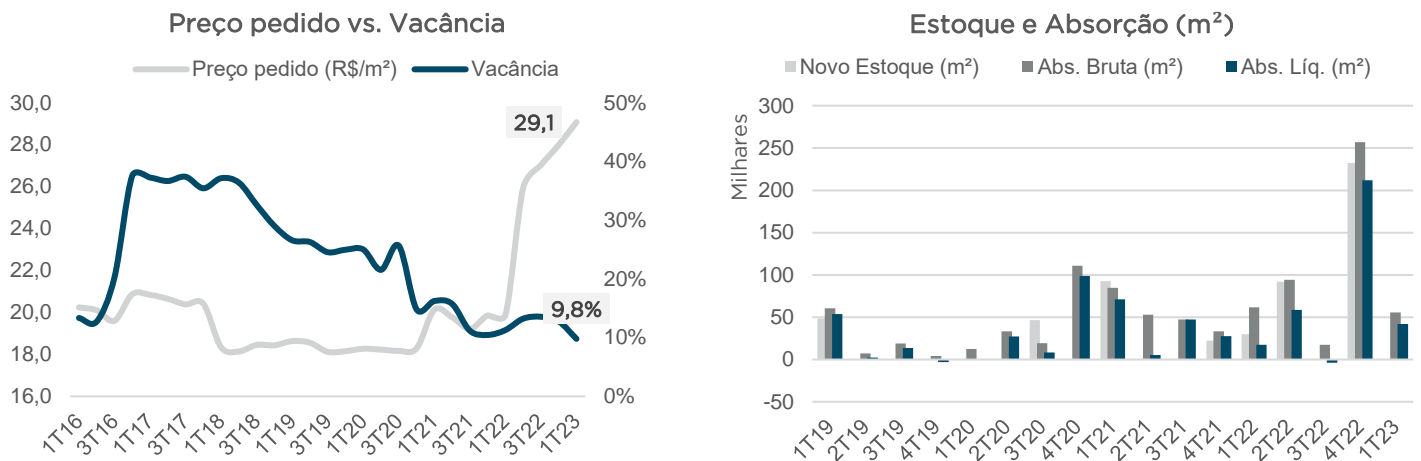
Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	30/09/2020	6.045.000,00	3,0%
2ª	08/03/2021	4.967.040,39	2,4%
3ª	05/05/2021	2.000.167,43	0,9%
4ª	03/09/2021	5.000.898,50	2,3%
5ª	05/11/2021	19.000.424,70	8,5%
6ª	17/10/2022	12.000.242,35	5,00%
7ª	12/01/2023	25.000.225,90	10,3%
8ª	13/03/2023	15.000.588,00	6,1%
<b>Total</b>		<b>89.014.587,27</b>	<b>38,5%</b>

## Números de Mercado

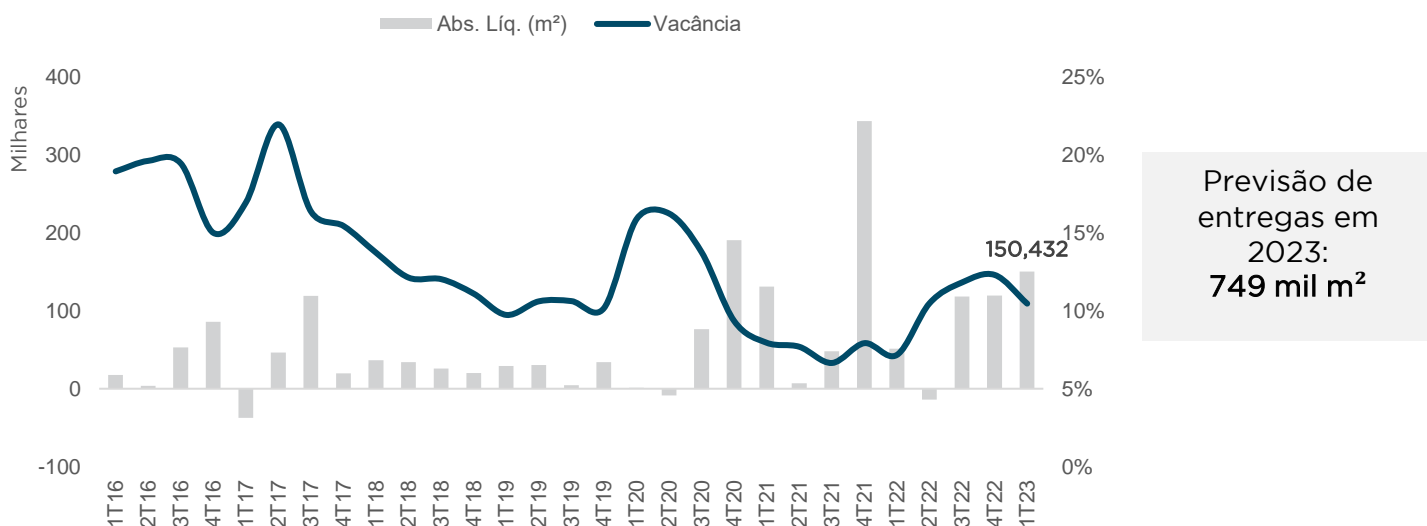
O 1T23 manteve os patamares de absorção do trimestre anterior, com o mercado do raio até 30km da cidade de São Paulo apresentando absorção líquida positiva (150.432m<sup>2</sup>) e acima da média histórica. Quanto ao novo estoque, houve entrega de 89.610m<sup>2</sup> no período, trazendo pequeno aumento nos níveis de preços pedidos praticados (R\$29,2/m<sup>2</sup> vs. R\$28,7/m<sup>2</sup> no 4T22) e queda nas taxas de vacância (10,5% vs. 12,3% no 4T22). Para 2023, está previsto a entrega de 748.610m<sup>2</sup> dentro do Raio 30 de São Paulo, com maior concentração na região de Guarulhos.

No eixo da Castello Branco, onde se encontram os ativos do Fundo, a vacância caiu para 9,8%, 3p.p. inferior ao trimestre anterior, e a absorção bruta foi de 55.728m<sup>2</sup>, com 13.688m<sup>2</sup> devolvidos, resultando em uma absorção líquida positiva de 42.040m<sup>2</sup>. Não houve entrega de novo estoque no período e os preços pedidos aumentaram para R\$29,1/m<sup>2</sup> (vs. R\$28,0/m<sup>2</sup> no 4T22), maior valor desde o início da série histórica.

## Eixo Castello Branco



## São Paulo - Raio até 30km



Urdu CBBP



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



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

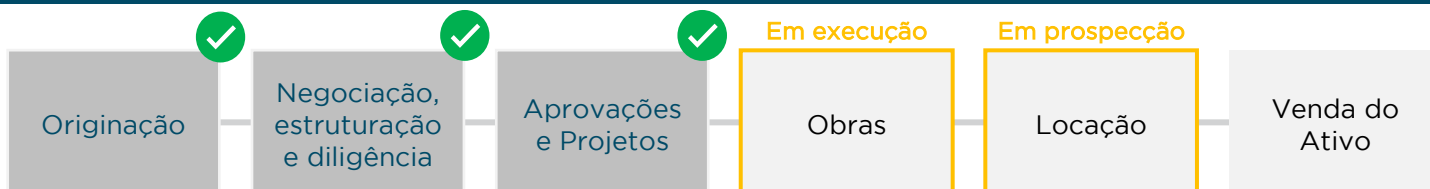
Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	63.248 m <sup>2</sup>
ABL	36.102 m <sup>2</sup>
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m <sup>2</sup> )

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Continua intenso o fluxo de visitas e conversas sobre locação, mas esperamos que daqui em diante, com as obras se aproximando do fim, as negociações comecem a se intensificar.

Localização

Localização do ativo

Grande São Paulo

Raio 30km

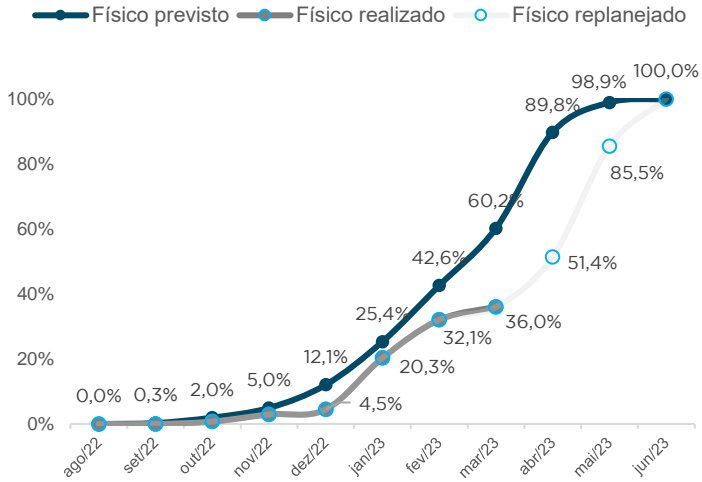
▲ Barueri (SP)

--- Escopo do Fundo

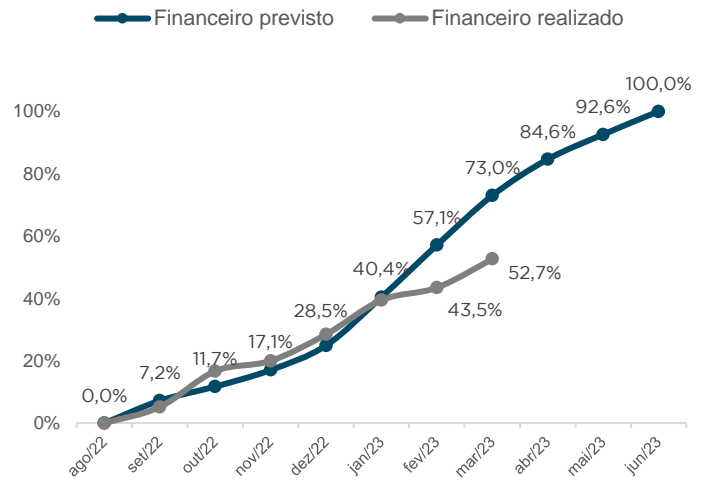
Urdu CBBP - Acompanhamento de Obra - Mês Base: Mar/2023

Curvas Física e Financeira

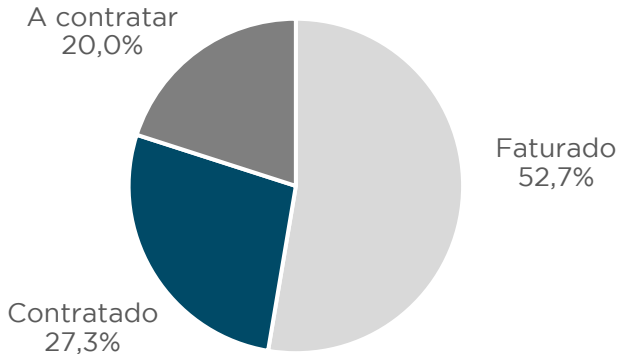
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)

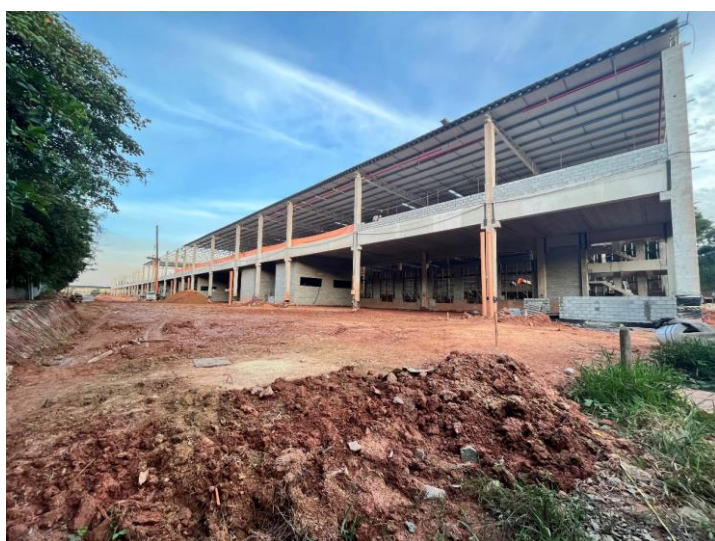


Eventos e Atualizações - Obra

- Devido ao atraso na obra causada pelas chuvas, o cronograma foi replanejado;
- Ainda assim, a construtora se comprometeu a manter a data de entrega inicial, de junho/2023;
- Do total de serviços e materiais orçados para a obra, 80,0% já foi contratado e 52,7% já foi faturado.

Urdu CBBP - Acompanhamento de Obra

Fotos da obra (Abr/2023)



**Urdi Castello Branco**



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

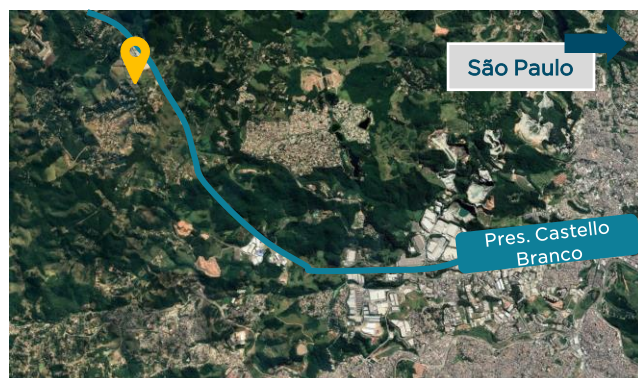


Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

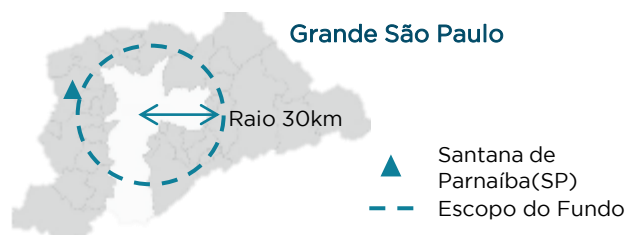
**Sobre o Ativo**

<b>Região</b>	Santana de Parnaíba (SP)
<b>Distância São Paulo</b>	38km
<b>Área do Terreno</b>	96.800 m <sup>2</sup>
<b>ABL</b>	23.360 m <sup>2</sup>
<b>Projeto</b>	Galpão Big Box (4 módulos de 4.900 m <sup>2</sup> a 8.100M <sup>2</sup> )

**Localização**



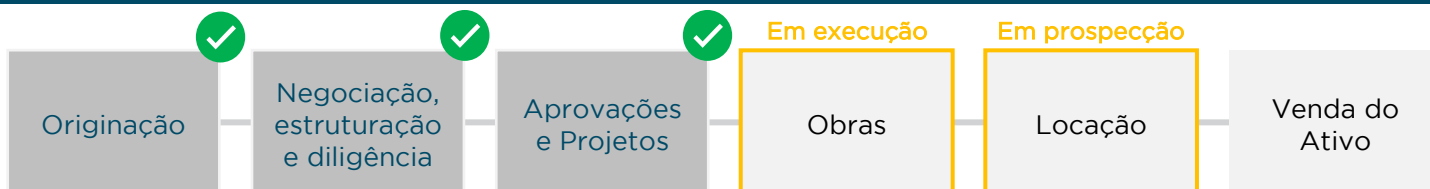
Localização do ativo



**Aquisição**

<b>Formato</b>	Pagamento em dinheiro
<b>Participação Fundo</b>	100,0%

**Status**



**Eventos e Atualizações**

- ✓ Obra iniciada com mobilização da construtora, limpeza do terreno e montagem do canteiro de obras em curso.
- ✓ Neste primeiro mês de obra ainda não faz sentido divulgarmos os gráficos de orçado vs. realizado (físico e financeiro), mas a partir do próximo mês passaremos a mostrar.

Urdu Castelo Branco - Acompanhamento de Obra

Fotos da obra (Abr/2023)



# PANORAMA CAPITAL

[www.panoramacapital.com.br](http://www.panoramacapital.com.br) | [contato@panoramacapital.com.br](mailto: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.