

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

R\$ 18.013.106,32 (9,0%)

Patrimônio Líquido

R\$ 13.616.280,04

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/09/2021

R\$ 786,43

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

Consultor Imobiliário

Panorama Capital

Administrador/Gestor

BRL Trust

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.

Comentários do Gestor

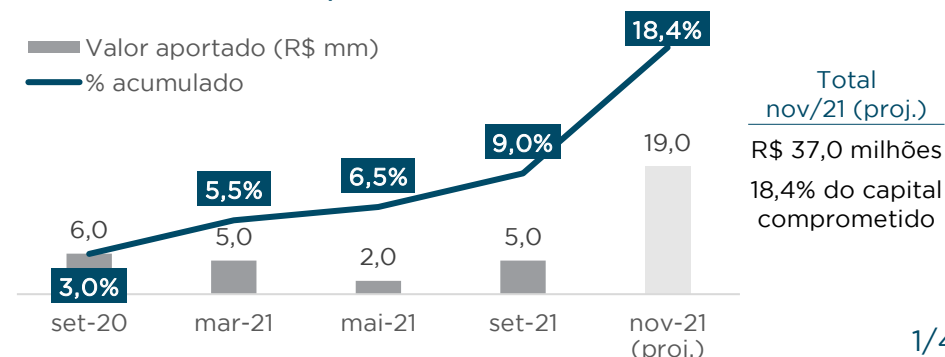
Setembro foi um mês no qual ainda permanecemos focados na rotina de acompanhamento das aprovações e discussões sobre os projetos. Em breve passaremos a ter obras em andamento, sendo que os relatórios nessa fase conterão uma quantidade um pouco maior de informações. A seguir uma breve atualização sobre o status de cada projeto.

- **Barueri (CBBP):** no momento, estamos reavaliando alguns parâmetros importantes do projeto, de forma a otimizar suas especificações e minimizar seu custo, que foi bastante impactado pela forte alta dos principais insumos.
- **Osasco:** segue em fase de aprovação, com projeto já protocolado na Prefeitura e previsão para entrada na CETESB ainda em outubro.
- **Castelo Branco:** com o projeto já protocolado, estamos acompanhando de perto as respostas dos órgãos competentes, visualizando uma aprovação final e início das obras ainda em 2021.

Chamada de capital: comunicamos aos cotistas o valor para a 5ª chamada de capital do Fundo, que será liquidada em novembro. Tendo em vista a proximidade da aprovação do projeto Castelo Branco, estamos chamando os recursos necessários para início das obras de construção do galpão, pagamento das parcelas iniciais do valor de aquisição do terreno e, também, as parcelas finais da taxa de distribuição do Fundo.

Alocação do portfólio: à vista dos comentários que fizemos nos últimos relatórios, com a saída do projeto de Cotia e 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.

Chamadas de Capital



Panorama Log CBBP



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

Sobre o Ativo

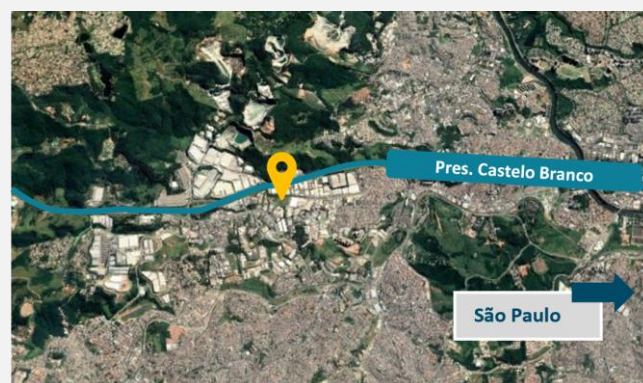
Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL	34.252 m ²
Projeto	Galpão modular (23 módulos de 1.200 a 2.500m ²)

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%
Investimento Total ¹	R\$ 42,8 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

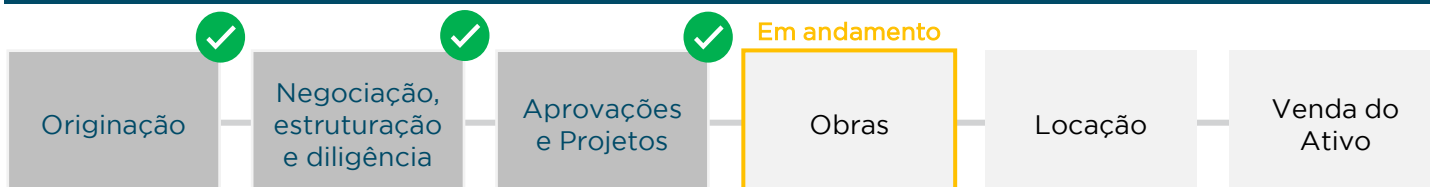
Localização



Localização do ativo



Status



Panorama Log Osasco

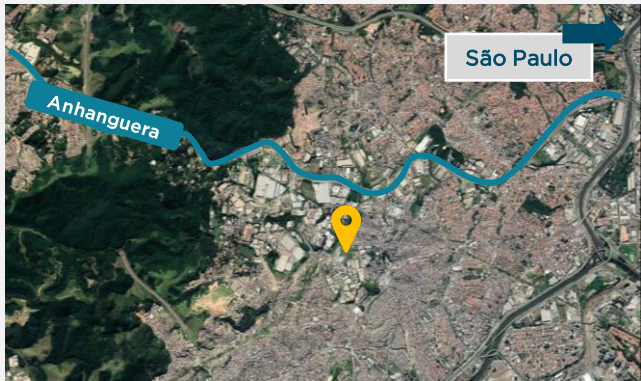


Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

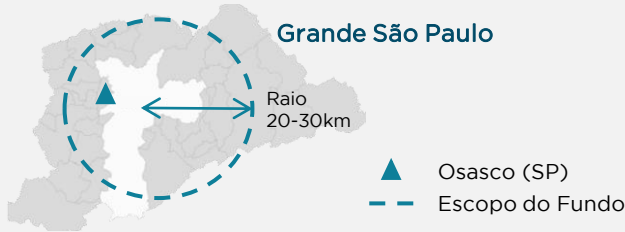
Sobre o Ativo

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)

Localização



Localização do ativo



Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	73,0%
Investimento Total ¹	R\$ 41,6 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

Status



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

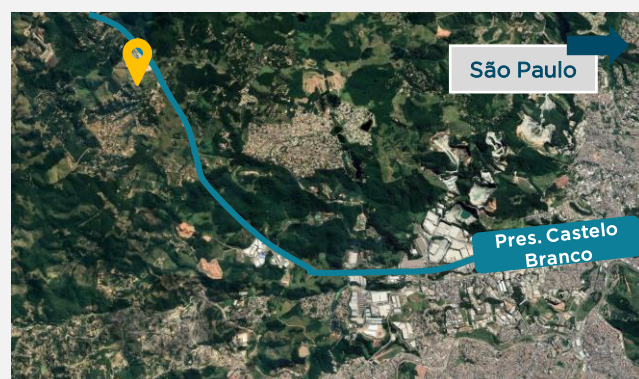
Região	Santana de Parnaíba (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	96.000 m ²
ABL	23.260 m ²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.300 m ²)

Aquisição

Formato	Aquisição em dinheiro
Participação Fundo	100,0%
Investimento Total ¹	R\$ 57,6 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

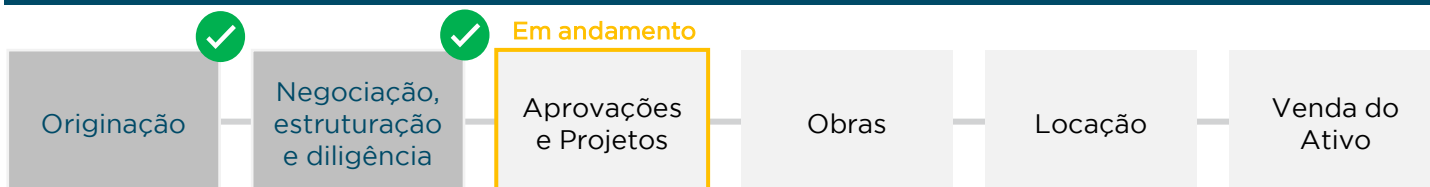
Localização



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.