

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\$ 11.012.040,39 (5,5%)

Patrimônio Líquido

R\$ 8.327.379,74

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/03/2021

R\$ 769,91

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

Ao longo do mês de março, continuamos trabalhando na evolução das fases iniciais dos projetos, com foco em acelerar todas as frentes dos pré-obra dos imóveis. De uma forma geral, estamos satisfeitos com o andamento das aprovações e contratações, entendendo que passamos por um momento desafiador em termos de planejamento, dada toda a situação que estamos vivendo com a pandemia.

No projeto de Barueri (CBBP), contratamos uma empresa para execução do projeto de terraplenagem e estamos em fase final de contratação dos projetos complementares e consultoria de licenças junto à CETESB. Desde o começo do mês, mantivemos uma rotina de interações constantes com a gerenciadora e entendemos que o projeto tem evoluído bem, cumprindo os prazos que havíamos colocado, tanto em termos de documentações quanto de início de obras. A nossa expectativa é de que as atividades no terreno comecem no mês de maio de 2021. Sobre os documentos do imóvel, devemos seguir com a assinatura da Escritura ainda no mês de abril, encerrando por completo a etapa de aquisição.

Com relação ao projeto de Osasco, estamos trabalhando da melhor forma possível para agilizar o processo de aprovação, que está se dando de forma mais lenta devido à pandemia e decretos estaduais para fechamento de alguns órgãos públicos. De qualquer forma, conseguimos avançar com as últimas solicitações e estamos confiantes de que teremos a aprovação em breve. Uma vez o projeto tendo sido aprovado, a única condição contratual ainda em aberto, o Fundo passa a ser proprietário do imóvel em definitivo e podemos, então, seguir com as próximas etapas do desenvolvimento.

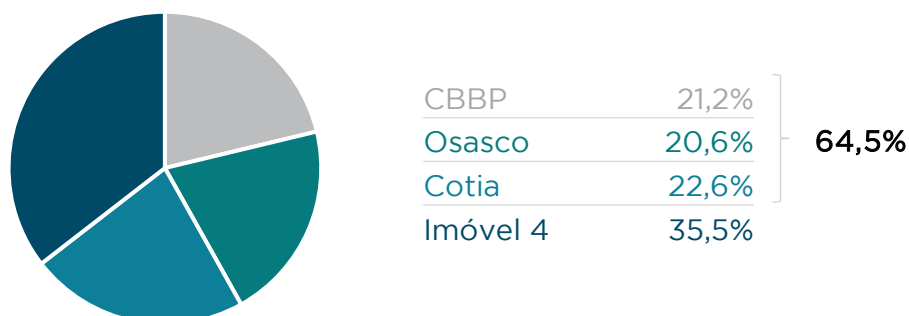
No projeto de Cotia, permanecemos aguardando a resolução de algumas questões documentais por parte do vendedor. Como a situação envolve terceiros, entendemos que é um processo que deve ser feito de forma cautelosa e, por isso, deverá levar mais tempo. Temos, em conjunto com nossos assessores legais, acompanhado de perto todos os procedimentos e acreditamos que as pendências devem ser resolvidas em breve. Em paralelo, começamos a trabalhar junto com parceiros em um estudo mais detalhado do orçamento de obras, buscando adiantar todas as etapas possíveis até que as pendências sejam solucionadas, para então engatarmos em um ritmo mais acelerado de contratações e projetos.

Por fim, com relação ao potencial quarto ativo do Fundo, estamos bem avançados no processo de diligência jurídica e ambiental. Como comentamos no último relatório, estamos animados com este ativo e trabalhando para que a aquisição se efetive mas, de qualquer forma, continuamos sempre prospectando outras oportunidades no caso de este ativo não fechar por algum motivo.

No mês de abril, a perspectiva é de, principalmente, avançar com as licenças e contratações do projeto de Barueri e nos prepararmos para o início das obras. Além disso, vamos seguir acompanhando o processo de aprovação do projeto de Osasco e resoluções dos documentos do projeto de Cotia. Esperamos também ter boas notícias quanto à diligência da quarta aquisição do Fundo e avançar com os documentos finais.

Por último, estamos em contato com todos os cotistas a respeito da 3ª Chamada de Capital, que ocorrerá no mês de maio de 2021. O montante ainda é relativamente reduzido, em linha com a fase ainda inicial de todos projetos, e deve ser alocado principalmente em custos preliminares e de estruturação.

PNDL11: Composição provisória do portfólio (% capital comprometido)



Chamadas de Capital

Integralização	Data	Valor (R\$)	% Capital Comprometido
1ª	30/09/2020	6.045.000,00	3,0%
2ª	08/03/2021	4.967.040,39	2,5%
Total		11.012.040,39	5,5%
3ª - Programada	05/05/2021	2.000.167,43	1,0%
Total		13.012.207,82	6,5%

Projetos em desenvolvimento

Panorama Log CBBP

Região: Barueri/SP

Distância para São Paulo: 34km

Área do Terreno: 60.000 m²

ABL Projeto: 35.003 m²

Formato: Permuta

Participação final do Fundo: 50,0%

Investimento Total (estimado): R\$ 42,8 milhões

Status: Acordo de permuta assinado e projeto já aprovado na Prefeitura.



Panorama Log Osasco

Região: Osasco/SP

Distância para São Paulo: 24km

Área do Terreno: 41.200 m²

ABL Projeto: 24.700 m²

Formato: Permuta

Participação final do Fundo: 74,4%

Investimento Total (estimado): R\$ 41,6 milhões

Status: Acordo de permuta assinado e projeto em aprovação na Prefeitura.



Panorama Log Cotia

Região: Cotia/SP

Distância para São Paulo: 25km

Área do Terreno: 42.000 m²

ABL Projeto: 22.000 m²

Formato: Aquisição em dinheiro

Participação final do Fundo: 100,0%

Investimento Total (estimado): R\$ 45,6 milhões

Status: CCV assinado com condições suspensivas a serem resolvidas.



Panorama Log CBBP

O Panorama Log CBBP será um galpão logístico de alto padrão em Barueri, SP. O acordo assinado em Janeiro de 2021 prevê pagamento de 100% via permuta e, quando finalizado, o Fundo terá participação de 50% na ABL total do galpão.

- Terreno com fácil acesso pela Rod. Pres. Castelo Branco, a uma distância de 34km de São Paulo.
- Projeto já aprovado pela Prefeitura.
- Galpão em formato modular, com 23 módulos de 1.200 a 2.500 m².
- Previsão de início das obras: maio de 2021.



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

Panorama Log Osasco

Galpão modular com ABL de 24.700m², localizado na região de Osasco, SP. A aquisição será realizada via permuta e sua concretização está atrelada à aprovação do projeto junto à Prefeitura, processo que já está em andamento desde novembro de 2020. Quando o projeto for finalizado, o Fundo deterá 74,4% da ABL total do galpão.

- Terreno próximo à Rod. Anhanguera.
- Projeto em fase de aprovação pela Prefeitura.
- Galpão modular, com 15 módulos de 1.500 a 4.200 m².



Imagem 3: Foto aérea do terreno. Imagem 4: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído



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.