

Panorama Desenvolvimento Logístico FII

PNDL11

Comentários do Gestor

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\$ 13.012.207,82 (6,5%)

Patrimônio Líquido

R\$ 8.086.148,38

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/04/2021

R\$ 747,61

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

No mês de abril, avançamos bem com o projeto de Barueri (CBBP) e com a quarta aquisição do Fundo. Nos projetos de Osasco e Cotia, seguimos em um ritmo um pouco mais lento, muito por conta do processo de aprovação junto à Prefeitura e de condições das próprias transações, que acabam levando mais tempo. O foco do time de gestão continua sendo de resolver o quanto antes questões que podem ser tocadas “dentro de casa” e acompanhar de perto a evolução dos processos que dependam de terceiros, garantindo que sejam concluídos dentro dos prazos previstos.

No projeto de Barueri (CBBP), fechamos a contratação de todos os projetistas e da construtora para execução das contenções, que começa ainda no mês de maio. Além disso, contratamos também uma empresa focada em locação de imóveis para iniciar a prospecção de inquilinos – acreditamos que as conversas com potenciais locatários devem ser conduzidas de forma gradual e, justamente por isso, trata-se de um processo que idealmente deva começar ainda no início do desenvolvimento. Fazer a prospecção desde já permite a realização de eventuais adaptações no projeto (desde que estas adaptações façam sentido para ambas as partes), o que aumenta a competitividade do ativo. De forma geral, este projeto tem evoluído em um ritmo razoável, o que nos deixa otimistas em relação ao momento de mercado do segmento logístico que poderemos aproveitar.

Quanto aos demais terrenos, continuamos acompanhando os respectivos processos de aprovação junto à Prefeitura para o caso de Osasco e a resolução de um último ponto no acordo comercial do projeto de Cotia. São etapas que envolvem órgãos públicos e outros integrantes da transação, então entendemos que é natural levarem mais tempo para serem superadas, ainda mais no contexto de pandemia.

Sobre a quarta aquisição do Fundo, passamos da etapa de diligência e negociação e iniciamos as discussões para assinatura dos documentos, que deverá ocorrer na primeira quinzena de maio. Seguindo a linha dos outros ativos de reduzir ao máximo a exposição ao risco do desenvolvimento, uma das condições suspensivas do CCV da aquisição é ter o projeto final aprovado em Prefeitura. Quanto a isso, já estamos conduzindo esse processo e, por se tratar de um projeto modificativo, acreditamos que deva ocorrer de forma simples e rápida.

¹ Considera 3ª Chamada de Capital, realizada no dia 5 de maio 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.

Vale destacar que mesmo com os projetos ainda em fase mais inicial, temos constantemente acompanhado a evolução dos custos de obras, já que estes compõem uma parte relevante da alocação dos recursos do Fundo. Nesse acompanhamento, pudemos observar um aumento expressivo nos custos de insumos da construção nos últimos meses (principalmente aço e cimento), sobretudo por conta da crescente demanda do setor da construção, que encontra-se bastante aquecido. Naturalmente, esse aumento tem se refletido nos orçamentos que estamos recebendo e fatalmente levará a um acréscimo nos custos de obra dos nossos projetos, principalmente quando comparados às premissas de custos utilizadas no momento do início do Fundo.

Tomamos o cuidado de sempre elaborar nossas projeções com uma certa margem de segurança e acreditamos que o aumento de custo poderá ser compensado nos preços dos aluguéis praticados, mas seguimos buscando sempre a melhor relação custo/benefício para nossos projetos.

Perspectiva futura e próximos passos

No mês de maio, nossa perspectiva é de iniciar as obras do Barueri (CBBP) e avançar com a contratação da construtora principal, responsável pelas obras do galpão. Além disso, seguiremos acompanhando as pendências de Osasco e Cotia, confiantes de que serão resolvidas em breve. Esperamos também assinar o Contrato de Compra e Venda e trazer mais informações aos investidores sobre o quarto ativo a compor o portfólio do Fundo. Caso essa quarta aquisição de fato se concretize, teremos 86,3% do capital comprometido total já alocado.

Por fim, nesse mês também fizemos o aviso sobre a 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

(Gráfico: Investimento estimado em R\$ mm/Tabela: % capital comprometido do Fundo)



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%
3ª	05/05/2021	2.000.167,43	1,0%
Total		13.012.207,82	6,5%

Panorama Log CBBP



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

Sobre o Ativo

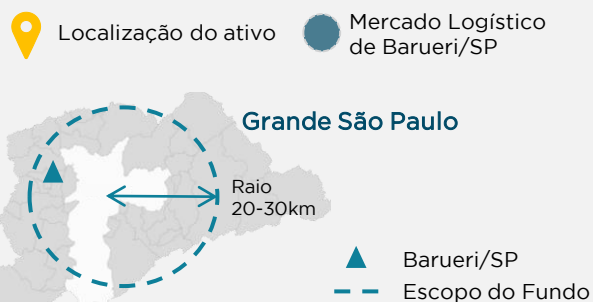
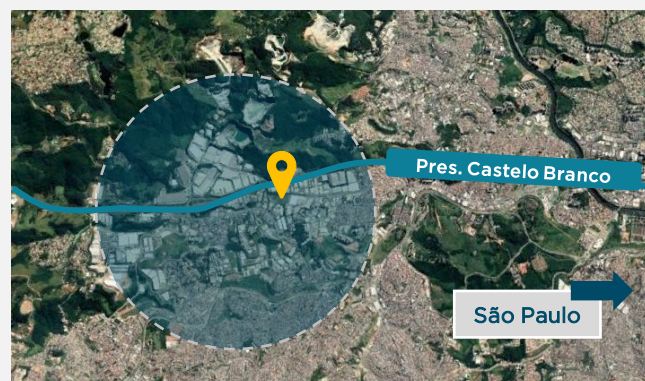
Região	Barueri/SP
Dist. São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL Projeto	35.003 m ²
Projeto	Galpão modular, com 23 módulos de 1.200 a 2.500m ² .

Aquisição

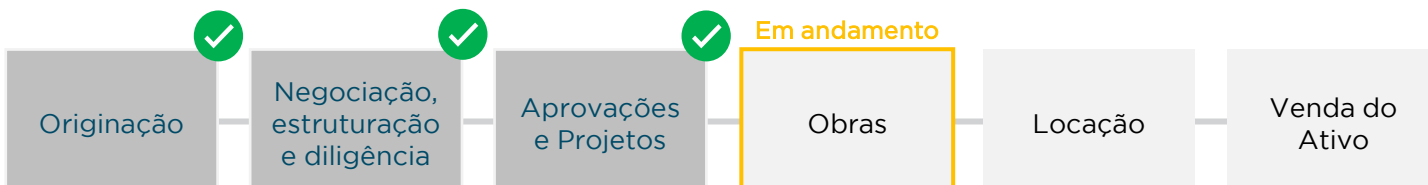
Formato	Permuta
% Fundo	50,0%
Investimento Total ¹	R\$ 42,8 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

Localização



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
Dist. São Paulo	24km
Área do Terreno	41.200 m ²
ABL Projeto	24.700 m ²
Projeto	Galpão modular, com 15 módulos de 1.500 a 4.200m ²

Aquisição

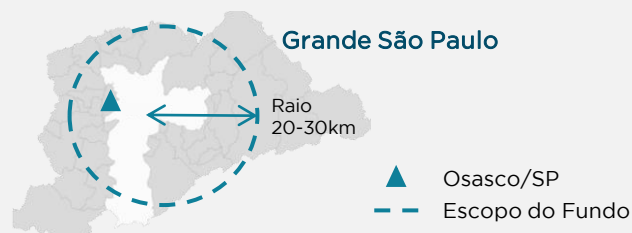
Formato	Permuta
% Fundo	74,4%
Investimento Total ¹	R\$ 41,6 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

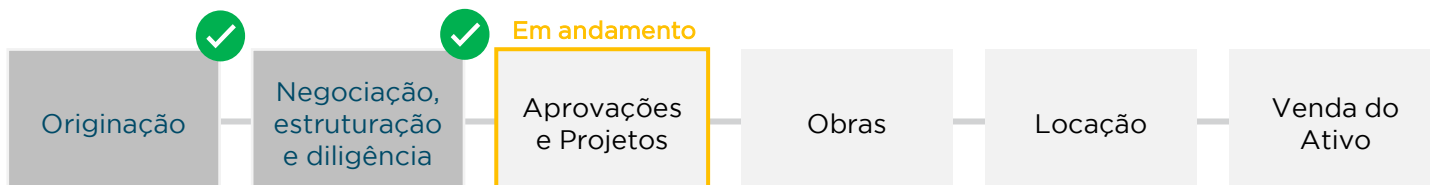
Localização



Mercado Logístico de Osasco/SP



Status



Panorama Log Cotia

Sobre o Ativo

Região	Cotia/SP
Dist. São Paulo	25km
Área do Terreno	42.000 m ²
ABL Projeto	22.000 m ²
Projeto	Galpão modular, com 15 módulos de 1.500 a 2.300m ²

Aquisição

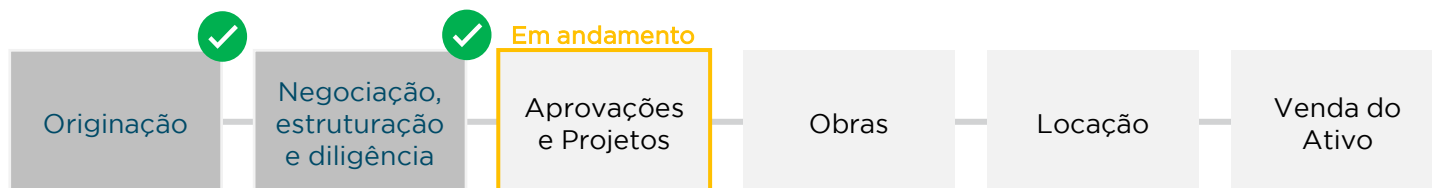
Formato	Aquisição em dinheiro
% Fundo	100,0%
Investimento Total ¹	R\$ 45,6 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

Localização



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.