

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\$ 13.012.207,82 (6,5%)

Patrimônio Líquido

R\$ 9.766.681,25

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/05/2021

R\$ 768,61

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

Comentários do Gestor

Maio foi um mês com avanços em todas as frentes do portfólio: assinamos a aquisição do quarto ativo do Fundo, Barueri (CBBP) iniciou efetivamente suas obras e Osasco e Cotia estão evoluindo com as respectivas aprovações.

Conforme vínhamos sinalizando nos últimos relatórios, superamos as fases de diligência jurídica e ambiental e firmamos o acordo comercial para aquisição de um novo terreno para o portfólio do Fundo. Trata-se de um ativo com fácil acesso pela Rod. Pres. Castelo Branco no sentido interior – São Paulo, próximo ao km 40, em uma região com alta demanda por galpões logísticos. O terreno encontra-se terraplenado e o projeto já foi aprovado na prefeitura, mas passará por um modificativo - condição que deve ser superada para seguirmos com o pagamento da aquisição.

A boa localização atrelada ao estágio mais avançado de aprovação do projeto fazem do Panorama Log Castelo Branco um ativo que deve ser entregue num timing bom de mercado, com potencial de capturar uma demanda aquecida e, dessa forma, trazer resultados em linha com o esperado para o Fundo. No final do relatório, trazemos mais informações sobre a localização e detalhes do projeto e da aquisição.

O projeto de Barueri (CBBP) tem avançado bem, com as obras do muro de contenção já em andamento e com previsão para conclusão em julho. Em paralelo, estamos em contato com diversas construtoras para a concorrência das obras de terraplenagem e de construção do galpão, com estimativa de contratação para breve. A empresa contratada para a prospecção de locatários tem nos trazido a percepção de uma demanda que segue bastante aquecida, puxada principalmente pelo crescimento do e-commerce.

No projeto de Osasco, tivemos um retorno da Prefeitura e estamos em fase de readequação do projeto arquitetônico para continuar com o processo de aprovação. A principal exigência e de maior impacto foi a necessidade de ampliação da área permeável do terreno devido às novas normas que passaram a ser vigentes a partir do final de 2020. Com essa nova condição, estudamos diversas soluções que viabilizassem o projeto e chegamos a uma opção com uma boa relação de custo/benefício, com a redução da ABL em 12% e redistribuição das áreas junto aos permutantes. Essa mudança terá impacto no retorno projetado, mas reforçamos que estamos confiantes com o potencial do ativo e o momento de mercado e acreditamos que esses impactos serão absorvidos a médio/longo prazo.

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.

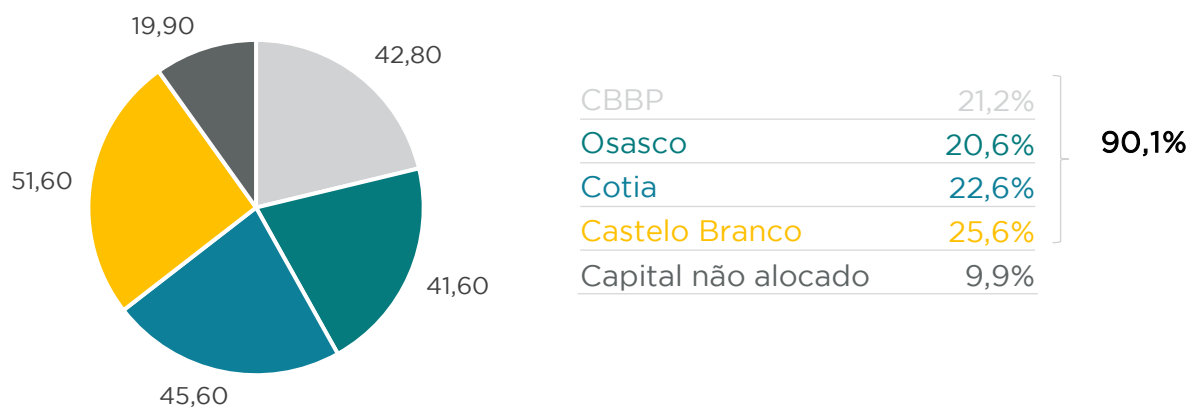
Quanto ao terreno em Cotia, avançamos bem em termos de documentação. O imóvel está equacionado do ponto de vista comercial, faltando apenas a formalização dos acordos realizados para podermos seguir com os próximos passos.

No próximo mês, seguiremos acompanhando as obras e concorrências de Barueri (CBBP) e trabalhando focados na finalização das aprovações dos projetos de Cotia e Osasco. Com o Panorama Log Castelo Branco, vamos acelerar as contratações e processos internos para agilizar o procedimento junto à prefeitura. Nosso objetivo é ter um portfólio pronto e único de ativos logísticos entre 2022 e 2023.

Por último, conforme comunicamos recentemente por e-mail a todos os investidores, não será realizada a chamada de capital no próximo mês de julho. Com a intenção de evitar diluição de retorno dos cotistas do Fundo, optamos por postergar a 4ª Chamada de Capital para a próxima janela do cronograma (setembro/2021).

PNDL11: Composição provisória do portfólio

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



Chamadas de Capital

Integralização	Data	Valor chamado (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

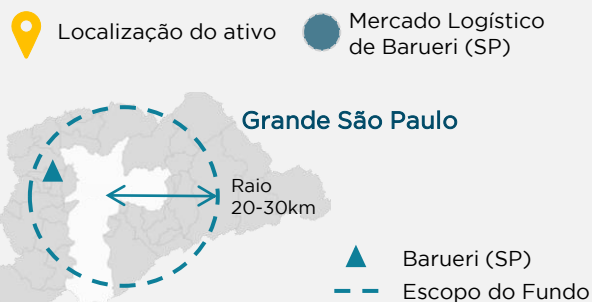
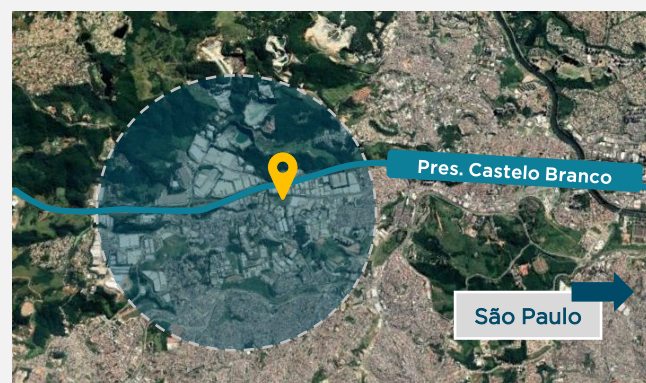
Região	Barueri (SP)
Dist. São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL Projeto	35.003 m ²
Projeto	Galpão modular, com 23 módulos de 1.200 a 2.500m ² .

Aquisição

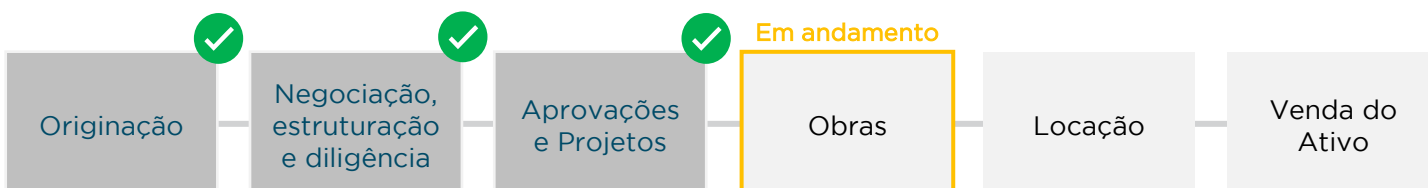
Formato	Permuta
% Fundo	50,0%
Investimento Total ¹	R\$ 42,8 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

Localização



Status



Panorama Log CBBP

Em maio de 2021, iniciamos as obras de construção dos muros de contenção no terreno de Barueri (CBBP). A previsão é de que a execução seja finalizada em dois meses, para podermos então dar início nos trabalhos de terraplenagem e construção do galpão.



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	Em discussão
Projeto	Galpão modular, com 15 módulos de 1.500 a 4.200m ²

Aquisição

Formato	Permuta
% Fundo	Em discussão
Investimento Total ¹	R\$ 41,6 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

Localização



● Mercado Logístico de Osasco (SP)



▲ Osasco (SP)
- - - Escopo do Fundo

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

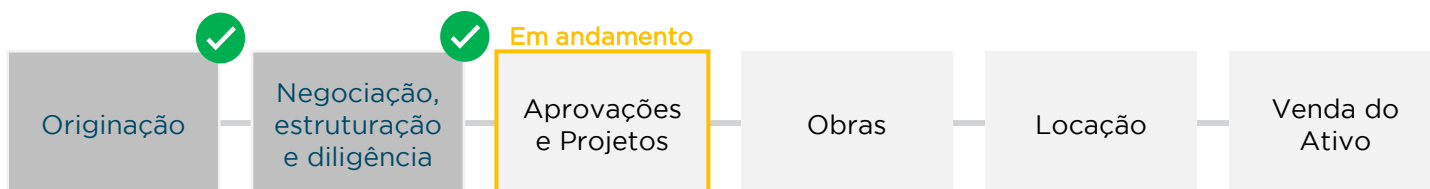


● Mercado Logístico de Cotia (SP)



▲ Cotia (SP)
- - - Escopo do Fundo

Status



Panorama Log Castelo Branco

Sobre o Ativo

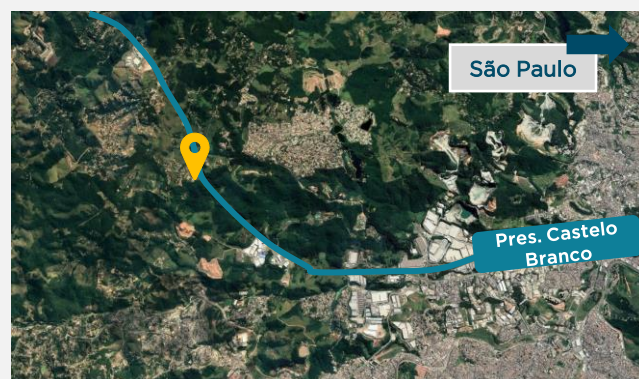
Região	Santana de Parnaíba (SP)
Dist. São Paulo	29km
Área do Terreno	96.000 m ²
ABL Projeto	22.700 m ²
Projeto	Galpão Big Box, com módulos de 4.300 m ² a 22.700 m ² .

Aquisição

Formato	Aquisição em dinheiro
% Fundo	100,0%
Investimento Total ¹	R\$ 51,6 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

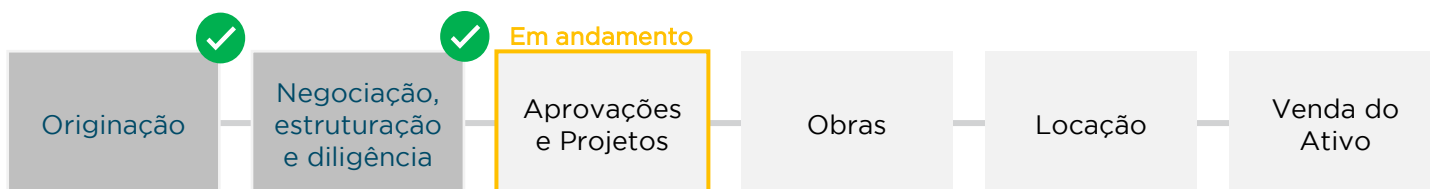
Localização



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.