

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\$ 9.277.522,21

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/07/2021

R\$ 730,11

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

No mês de julho, avançamos com as obras de Barueri (CBBP) e processo de aprovação de Osasco, finalizamos a primeira fase do bid de construção do galpão na Castelo Branco e tivemos algumas atualizações quanto aos orçamentos das obras.

Diante das altas recentes de preços de aço e cimento e projeções de mais crescimento (em ritmo mais lento) ou alguma estabilidade para os próximos meses, estamos incorporando às nossas análises um aumento no custo total de construção da ordem de 25 a 30%. Esse aumento já estava em nosso radar, bem como a percepção de que essa variação no custo vem sendo, em certa medida, compensada por um aumento na liquidez (velocidade de locação) e nos aluguéis transacionados recentemente. Os orçamentos dos projetos ainda não estão fechados, mas seguimos envidando nossos melhores esforços junto à equipe de engenharia para obter as melhores soluções em termos de arquitetura e construção, com o objetivo de mitigar esses impactos no Fundo.

Quanto ao andamento dos projetos, as obras do muro de contenção em Barueri (CBBP) estão em fase avançada e serão finalizadas em agosto. Osasco avançou no processo de aprovação do projeto, com previsão de entrada na prefeitura entre agosto e setembro. No projeto de Castelo Branco, fechamos a primeira fase de concorrência para definição da construtora e, em paralelo, evoluímos com as documentações para entrada do modificativo do projeto na Prefeitura.

A 4ª Chamada de Capital do Fundo ocorrerá no mês de setembro e os recursos serão destinados principalmente para as obras de terraplenagem e desembolsos iniciais das obras do galpão de Barueri (CBBP).

PNDL11: Composição provisória do portfólio

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

À vista dos comentários que fizemos anteriormente, a composição do portfólio será atualizada à medida que tivermos informações mais apuradas sobre os custos de obra. A alocação atual considera nossas estimativas iniciais de custos.



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%
4ª - Previsão	03/09/2021	5.000.898,50	2,5%
Total		18.013.106,32	9,0%

Panorama Log CBBP

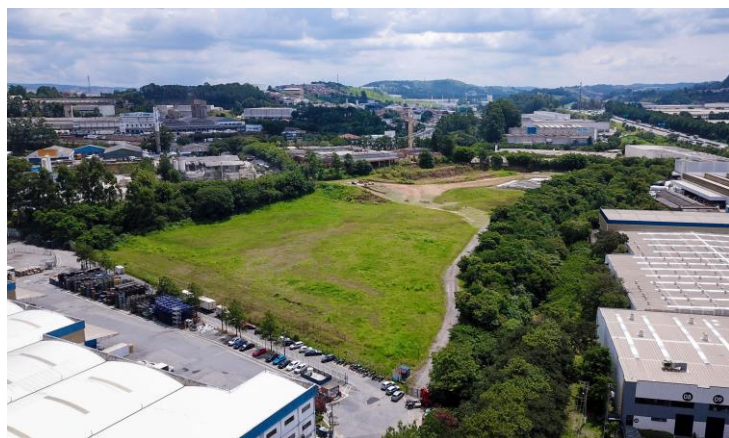


Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

Sobre o Ativo

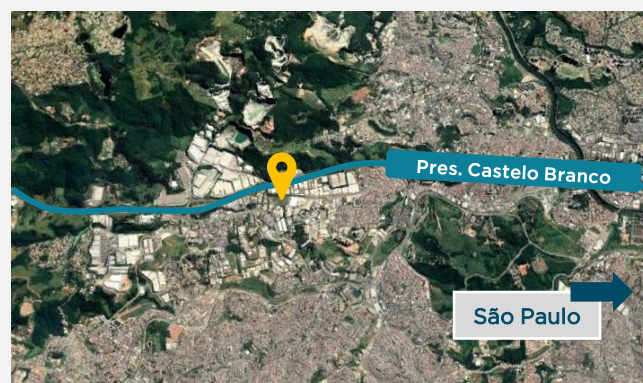
Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL	34.252 m ²
Projeto	Galpão modular (23 módulos de 1.200 a 2.500m ²)

Aquisição

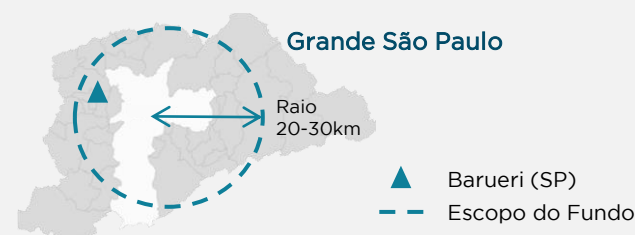
Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%
Investimento Total ¹	R\$ 42,8 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

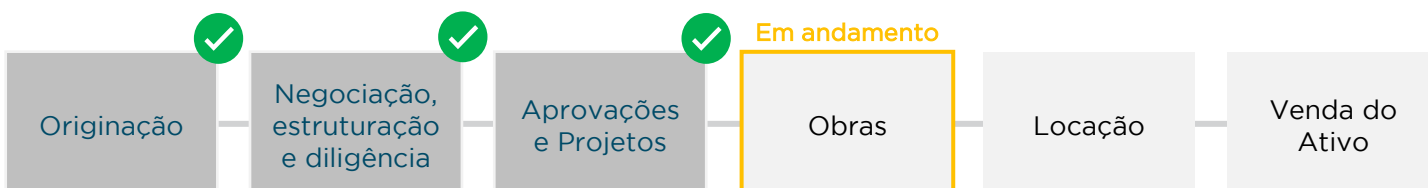
Localização



Localização do ativo

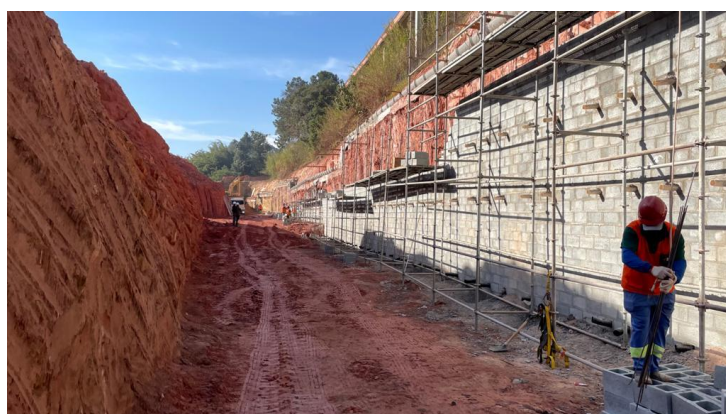
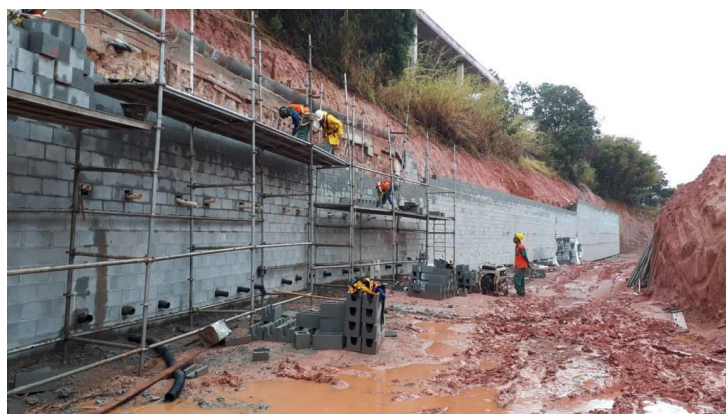
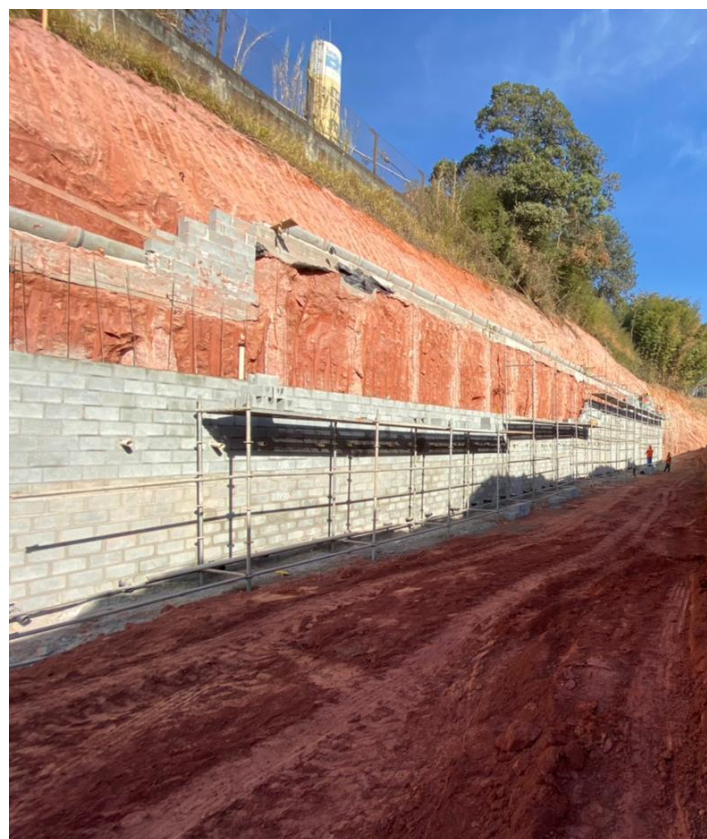
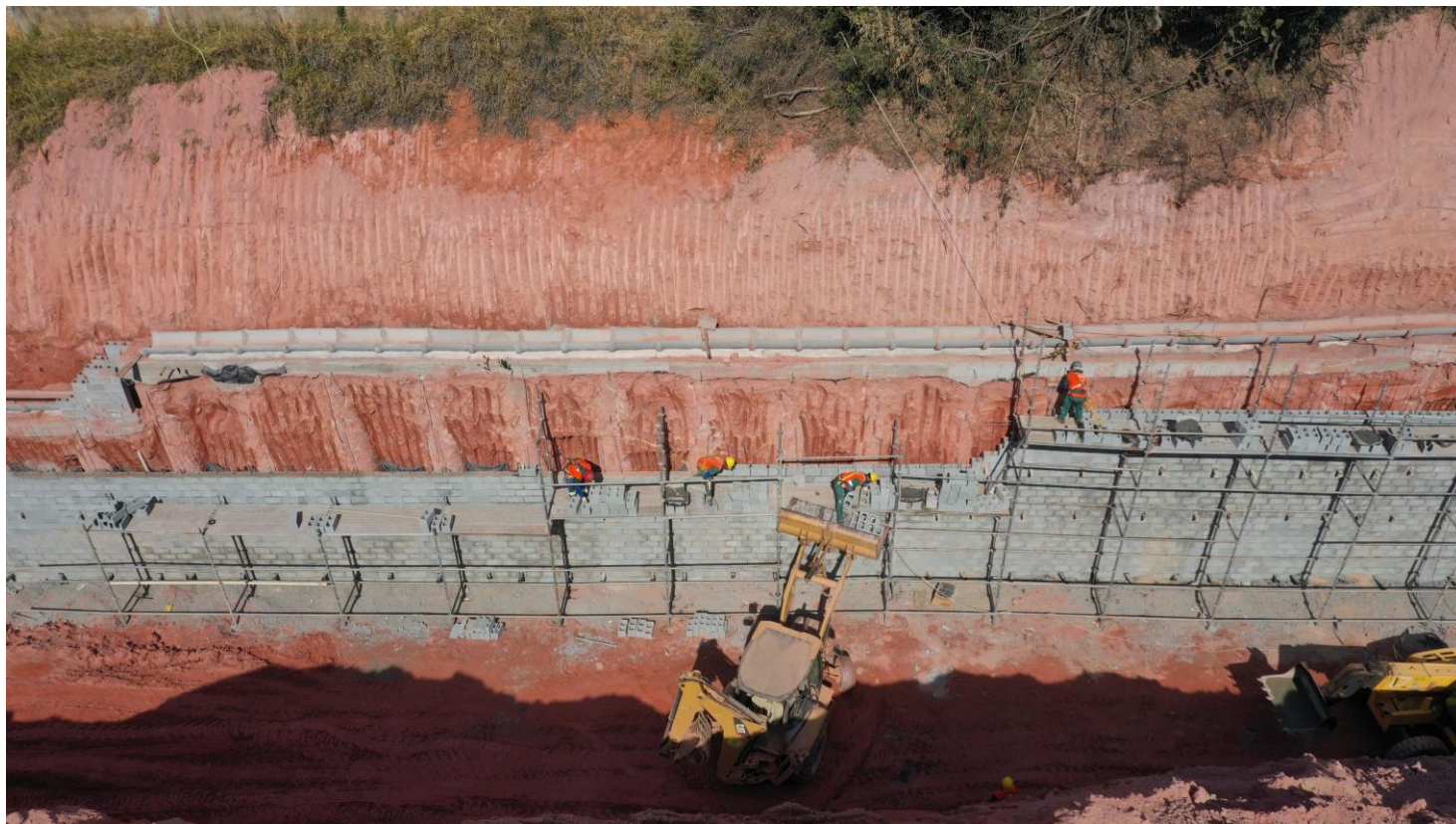


Status



Panorama Log 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 concluída em agosto.



Panorama Log Osasco



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

Sobre o Ativo

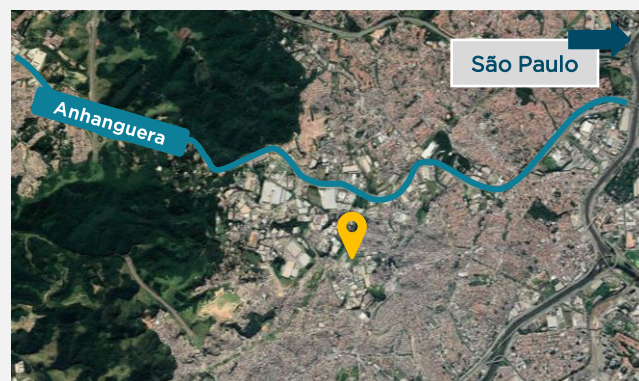
Região	Osasco (SP)
Distância São Paulo	24km
Área do Terreno	41.200 m ²
ABL	21.964 m ²
Projeto	Galpão modular (15 módulos de 1.500 a 4.200m ²)

Aquisição

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

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

Localização



Localização do ativo



▲ Osasco (SP)
 --- Escopo do Fundo

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

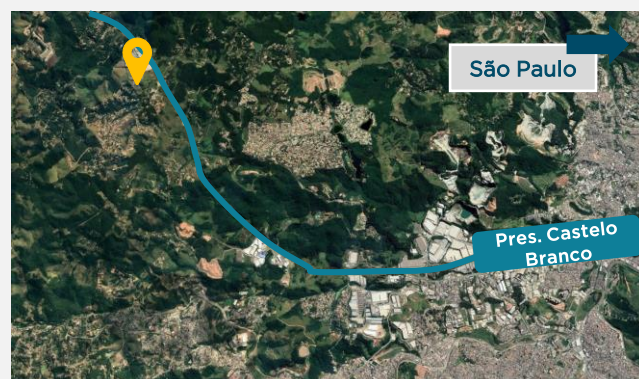
Região	Santana de Parnaíba (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	96.000 m ²
ABL	23.260 m ²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.300 m ²)

Aquisição

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

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

Localização



Localização do ativo



Status



Panorama Log Cotia

Sobre o Ativo

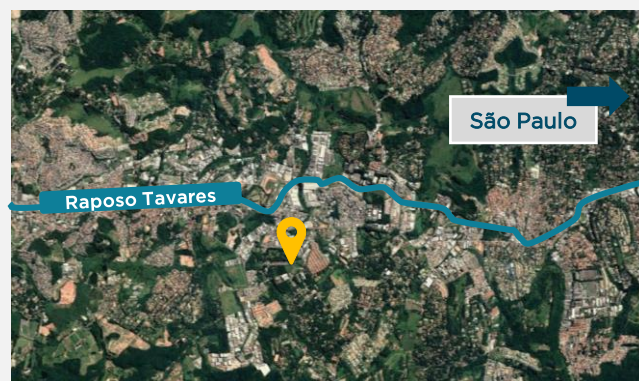
Região	Cotia (SP)
Distância São Paulo	25km
Área do Terreno	42.000 m ²
ABL Projeto	22.000 m ²
Projeto	Galpão modular (15 módulos de 1.500 a 2.300m ²)

Aquisição

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

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

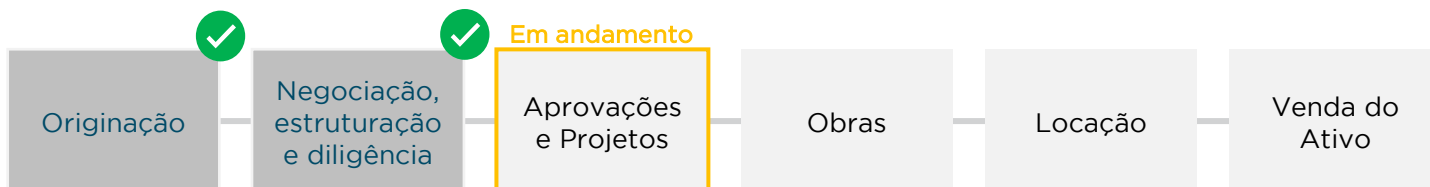
Localização



Localização do ativo



Status



Autorregulação
ANBIMA

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.