

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

Patrimônio Líquido

R\$ 6.045.000,00

Número de Cotistas

46

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/10/2020

R\$ 821,44

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

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório do Panorama Desenvolvimento Logístico FII. O Fundo teve seu IPO concluído em 30 de setembro de 2020, com uma captação de R\$ 201,5 milhões advindos de 46 investidores. Suas cotas estão listadas na B3 desde 01/10/2020, sob o código de PNDL11. Agradecemos a confiança dos investidores e estamos desde já focados no bom desempenho do Fundo.

Em Setembro o Fundo realizou sua 1ª chamada de capital, no valor de R\$ 6.045.000,00, ou 3,0% do capital comprometido total. O montante aportado foi inicialmente utilizado para pagamento das despesas relacionadas à oferta (taxas da CVM, B3, distribuidor e advogados), com a parte remanescente alocada em aplicações de liquidez compatível com a necessidade do Fundo.

Ao longo do mês, continuamos trabalhando nas aquisições dos terrenos alvo do Fundo, com foco nas negociações dos projetos que estavam no nosso radar durante a oferta. Tivemos algumas atualizações, com boa evolução nas diligências, estudos e estruturação dos compromissos de compra e venda. Além disso, seguimos, como de costume, analisando outras oportunidades, sempre em linha com a tese do Fundo. Abaixo, um breve resumo dos projetos em pipeline.

Projetos em Pipeline		
Ref.	Formato	Status
01	Permuta	Terreno em Barueri, próximo à rodovia Castello Branco. Em fase de assinatura do acordo de permuta, devendo acontecer nos próximos dias. Due diligence avançada e sem problemas relevantes.
02	Compra	Galpão em Cotia com possibilidade de expansão. Negociação bem avançada, com a minuta do contrato de compra e venda nos ajustes finais. Diligência em andamento.
03	Permuta	Terreno em Osasco permutado com proprietários. A due diligence está em andamento e o projeto já foi protocolado na prefeitura.
04	Compra	Terreno em Cotia para aquisição. Negociação bem avançada, com a minuta do contrato de compra e venda nos ajustes finais e diligência em andamento. Projeto já protocolado na prefeitura.

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.

A expectativa para o próximo mês é de seguir com o cronograma de acompanhamento dos projetos em pipeline, avançando nos processos de diligência e validação dos estudos em andamento, para então seguir com as assinaturas. Até o final do ano não deveremos ter obras ativas, o que deverá ocorrer somente em 2021.

Em paralelo, estamos trabalhando para finalizar, junto com a Administradora, toda a documentação necessária para criação das SPEs dos ativos, o que deve viabilizar as contratações dos parceiros e ajudar no avanço dos projetos. Com a estrutura de investimento pronta e já operacional, os documentos assinados pela Panorama serão transferidos gradualmente para o Fundo e suas SPEs. Com isso, mais informações serão divulgadas para os investidores do Fundo.

Quanto ao calendário de aportes, optamos por fazer a próxima chamada de capital apenas quando houver necessidade de utilização dos recursos nos projetos, o que deve acontecer à medida que avançarmos com as negociações. A próxima chamada de capital deverá ocorrer em janeiro de 2021, sendo que no início de dezembro comunicaremos o valor a ser chamado.



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.