

# 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\$ 4.238.238,83

### Número de Cotistas

46

### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/12/2020

R\$ 701,11

### Taxa de Administração <sup>1</sup>

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

O mês de dezembro foi marcado por movimentações mais relevantes nas aquisições do Fundo, com a assinatura de dois dos quatro projetos em pipeline: o acordo de permuta do terreno em Osasco e o compromisso de compra e venda do terreno em Cotia. Por ora, as assinaturas foram feitas em nome da Panorama Capital, até que a documentação das respectivas SPEs seja aprovada, processo que já está em trâmite junto à Administradora. Como as aquisições ainda não estão diretamente no Fundo, não houve divulgação por meio de Fatos Relevantes.

Os documentos assinados marcam um avanço nas aquisições do PNDL11, mas ainda não são instrumentos definitivos de compra e/ou permuta dos ativos. Ambos contam com condições suspensivas, como aprovação de projetos na Prefeitura, resoluções técnicas e administrativas, entre outros imperativos, que acreditamos depender mais de tempo do que de complexidade para serem solucionados e, portanto, não devem se tornar impeditivos para seguir com os documentos finais nos próximos dias.

Com relação aos outros projetos em pipeline, seguimos com o cronograma de acompanhamento das documentações e diligências, devendo ter um avanço mais contundente em um curto horizonte de tempo.

Abaixo, um resumo atualizado do pipeline do Fundo:

Projetos em Pipeline		
Ref.	Formato	Status
01	Permuta	Terreno em Barueri, próximo à rodovia Castelo Branco. Due diligence finalizada. Em fase de assinatura do acordo de permuta, devendo acontecer no mês de Janeiro.
02	Compra	Galpão em Cotia com possibilidade de expansão. Negociação avançada, aguardando resultados da due diligence.
03	Permuta	Terreno em Osasco permutado com proprietários. Projeto já protocolado na prefeitura e diligência em fase final. Acordo com permutantes assinado.
04	Compra	Terreno em Cotia para aquisição. Diligência avançada. Compromisso de compra e venda assinado (pela Panorama Capital inicialmente).

<sup>1</sup> 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.

No mês de janeiro, a expectativa é de finalizar junto à BRL o processo de validação dos documentos assinados para cedê-los formalmente para o nome das SPEs. Assim que esta etapa for concluída, divulgaremos em Fatos Relevantes mais informações sobre as aquisições e também entraremos em mais detalhes sobre os projetos nos relatórios subsequentes. Além disso, esperamos seguir com a assinatura de mais um ativo, que já está bem avançado em termos de diligência e documentação, e dar continuidade ao trabalho paralelo de acompanhamento e elaboração de projetos e alinhamento de escopo com futuros prestadores de serviço, em linha com o que já foi feito nos últimos meses.

Ressaltamos mais uma vez que, frente ao ritmo das aquisições, não temos previsão de chamada de capital até o mês de março de 2021 e que os cotistas serão avisados com 30 dias de antecedência (aviso em início de fevereiro de 2021) do valor e data para o próximo aporte, conforme previsto no regulamento.



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.