

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\$ 4.012.637,48

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/01/2021

R\$ 663,79

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

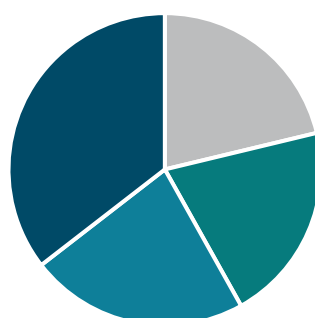
Iniciamos o ano de 2021 ainda com foco em concretizar as transações dos projetos em pipeline. Como previsto, no mês de janeiro assinamos o acordo de permuta do projeto de Barueri (CBBP), localizado próximo à Rod. Pres. Castelo Branco. Trata-se de um terreno de 60.000m², com projeto já aprovado pela Prefeitura e obras que devem iniciar em um horizonte curto de tempo. Com isso, junto com os outros dois projetos já assinados, o Fundo passa a ter 64,5% do capital comprometido já alocado ².

Com relação ao quarto terreno que tínhamos no pipeline (um segundo galpão em Cotia), detectamos alguns riscos relevantes na diligência e, conseqüentemente, tomamos a decisão de não seguir adiante com a aquisição. Continuamos, no entanto, avançando com outras alternativas que já estavam no pipeline e que deverão evoluir no curto prazo – esperamos divulgar mais informações nos próximos relatórios do Fundo.

No próximo mês, a expectativa é de seguir com a agenda de aquisições, avançando com as resoluções do projeto de Cotia e acompanhamento da aprovação do projeto de Osasco. Com relação ao terreno de Barueri (CBBP), vamos concentrar esforços para formalizar os contratos de construção e gerenciamento e dar início às obras o quanto antes.

Por fim, diante da evolução e status das aquisições e do iminente início das obras em Barueri (CBBP), o Fundo realizará sua segunda chamada de capital no mês de março. Os recursos serão destinados principalmente para serviços de elaboração de projetos, terraplenagem e contenção do projeto Barueri, além de custos preliminares e de estruturação dos outros dois terrenos já fechados.

PNDL11: Composição provisória do portfólio (% capital comprometido)



CBBP	21,2%
Osasco	20,6%
Cotia	22,6%
Imóvel 4	35,5%

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. ² Entende-se por capital alocado como capital com destinação definida.

Projetos em desenvolvimento

A Panorama vem avançando em bom ritmo no desenvolvimento dos três projetos já fechados, mais detalhados a seguir. Os três estão localizados em média a 30km da cidade de São Paulo e deverão demandar desembolsos relevantes de capital somente após as respectivas aprovações, conforme a tese do Fundo. Dos 3 terrenos, um já está aprovado e os outros dois tiveram seus projetos protocolados na Prefeitura em 2020. Esperamos, portanto, ter as três obras em execução ainda no primeiro semestre de 2021.

Panorama Log CBBP

Região: Barueri/SP

Distância para São Paulo: 34km

Área do Terreno: 60.000 m²

ABL Projeto: 35.003 m²

Formato: Permuta

Participação do Fundo: 50,0%

Investimento Total (estimado): R\$ 42,8 milhões

Status: Acordo de permuta assinado e projeto já aprovado na Prefeitura.



Panorama Log Osasco

Região: Osasco/SP

Distância para São Paulo: 24km

Área do Terreno: 41.200 m²

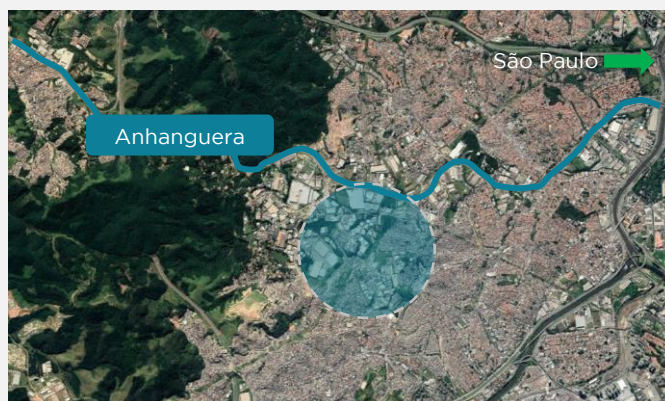
ABL Projeto: 24.700 m²

Formato: Permuta

Participação do Fundo: 74,4%

Investimento Total (estimado): R\$ 41,6 milhões

Status: Acordo de permuta assinado e projeto em aprovação na Prefeitura.



Panorama Log Cotia

Região: Cotia/SP

Distância para São Paulo: 25km

Área do Terreno: 42.000 m²

ABL Projeto: 22.000 m²

Formato: Aquisição em dinheiro

Participação do Fundo: 100,0%

Investimento Total (estimado): R\$ 45,6 milhões

Status: CCV assinado com condições suspensivas a serem resolvidas e projeto protocolado.



Na próxima página entramos em um pouco mais de detalhe a respeito de dois dos projetos, o Panorama Log CBBP e o Panorama Log Osasco.

Panorama Log CBBP

O Panorama Log CBBP será um galpão logístico de alto padrão em Barueri, SP. O acordo assinado em Janeiro de 2021 prevê pagamento de 100% via permuta e, quando finalizado, o Fundo terá participação de 50% na ABL total do galpão.

- Terreno com fácil acesso pela Rod. Pres. Castello Branco, a uma distância de 34km de São Paulo.
- Projeto aprovado pela Prefeitura.
- Galpão em formato modular, com 23 módulos de 1.200 a 2.500 m².
- Previsão de início das obras: março de 2021.

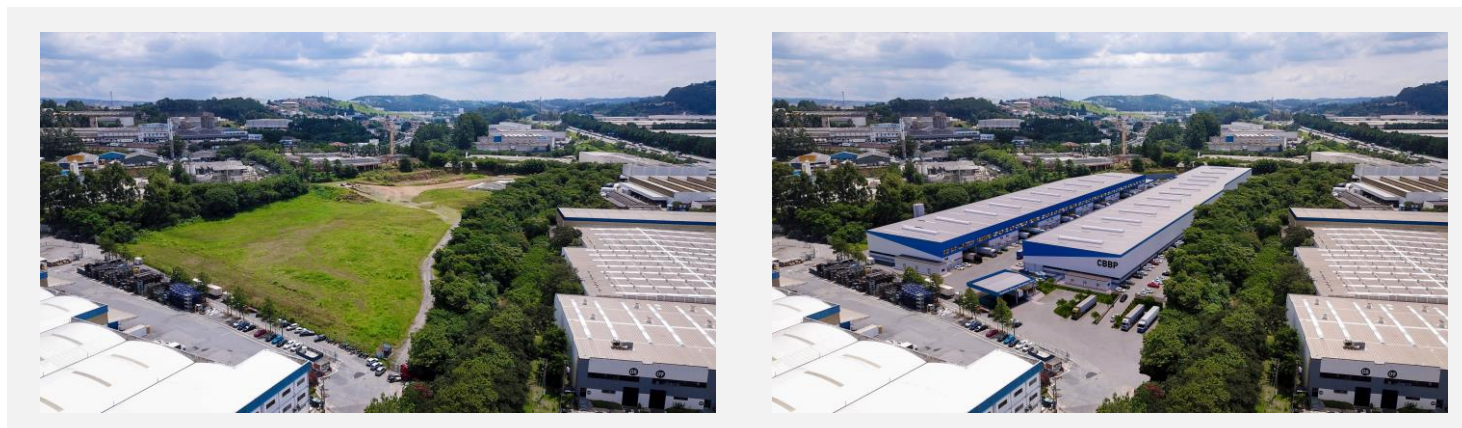


Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

Panorama Log Osasco



Imagem 3: Projeto preliminar de implantação

Galpão modular com ABL de 24.700m², localizado na região de Osasco, SP. A aquisição será realizada via permuta e sua concretização está atrelada à aprovação do projeto junto à Prefeitura, processo que já está em andamento desde novembro de 2020. Quando o projeto for finalizado, o Fundo deterá 74,4% na ABL total do galpão.

- Terreno próximo à Rod. Anhanguera.
- Projeto em fase de aprovação pela Prefeitura.
- Galpão modular, com 15 módulos de 1.500 a 4.200 m².



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.