

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\$ 6.045.000,00 (3%)

Patrimônio Líquido

R\$ 3.797.833,09

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 26/02/2021

R\$ 628,26

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

Estamos animados com o ritmo dos trabalhos de desenvolvimento do portfólio. No mês de fevereiro, continuamos dedicando tempo à agenda de cumprimento das etapas necessárias para efetivar a aquisição dos terrenos-alvo e, assim, poder dar início às obras o quanto antes. Já superamos as fases de negociação, estruturação e diligência nos três projetos já assinados e, de forma geral, estamos trabalhando ativamente para amarrar todas as condições acordadas nos documentos de aquisição, incluindo as aprovações, para que sejam iniciadas as obras.

No projeto de Barueri (CBBP), foi formalizada a contratação da gerenciadora que será responsável por acompanhar todo o processo de desenvolvimento do imóvel, desde a escolha de fornecedores para trabalhos iniciais até a entrega da obra e emissão do Habite-se. Deste modo, já estamos no processo de concorrência para seleção de parceiros para execução de obras de contenção, terraplenagem e execução de projetos, que deve ser concluído no próximo mês.

Quanto aos terrenos de Osasco e Cotia, também houve avanços significativos: progredimos no processo de aprovação na Prefeitura e, junto com nossos assessores legais, chegamos em uma definição sobre algumas questões documentais que estavam em aberto.

Por fim, chegamos em um acordo comercial e estamos em processo de diligência de um quarto terreno que acreditamos ter boa aderência à tese do Fundo e compõe bem com o restante da carteira. O processo ainda está em andamento, mas nossa expectativa é de compartilhar informações mais detalhadas nos próximos relatórios. Apesar de acreditarmos que este terreno se encaixa bem no Fundo e está caminhando para um fechamento, permanecemos prospectando oportunidades que façam sentido.

PNDL11: Composição provisória do portfólio (% capital comprometido)



CBBP	21,2%	} 64,5%
Osasco	20,6%	
Cotia	22,6%	
Imóvel 4	35,5%	

As perspectivas para o próximo mês são de fechar a contratação dos prestadores de serviços e dar início às obras no terreno de Barueri (CBBP) e, em paralelo, acompanhar o processo de aprovação do projeto de Osasco e as adequações que serão feitas nos projetos e documentos para finalizar a aquisição de Cotia.

Por fim, lembramos que, no mês de fevereiro, notificamos os cotistas do Fundo sobre a 2ª Chamada de Capital, que será realizada no início do mês de março. Com este aporte, 5,5% do Capital Comprometido do Fundo estará integralizado. Os recursos desta chamada serão alocados principalmente no ativo de Barueri, conforme detalhamos no último relatório.

Projetos em desenvolvimento

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 final 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

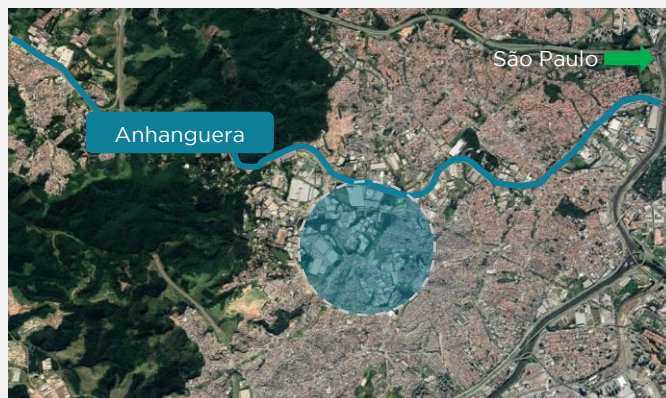
ABL Projeto: 24.700 m²

Formato: Permuta

Participação final 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 final do Fundo: 100,0%

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

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



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 já 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

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% da 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.



Imagem 3: Foto aérea do terreno. Imagem 4: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído



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.