

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\$ 9.525.694,98

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/06/2021

R\$ 749,64

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

De forma geral, os projetos estão se desenvolvendo bem, com CBBP (Barueri) e Castelo Branco evoluindo nos processos de concorrência e adequações dos projetos e Osasco e Cotia ainda na etapa de aprovação.

No Castelo Branco, foi assinado o compromisso de aquisição do ativo e, poucos dias depois, demos entrada no processo de aprovação do modificativo de projeto, com protocolo na prefeitura já encaminhado e entrada nos outros órgãos prevista para julho. Iniciamos também o processo competitivo para a seleção da construtora que realizará as obras do galpão. O objetivo é fechar o contrato de forma ágil, evitando assim absorver prováveis aumentos nos insumos da construção no próximo trimestre.

No CBBP (Barueri), as obras do muro de contenção estão dentro do cronograma físico-financeiro previsto, sem ter apresentado surpresas até agora.

Quanto aos outros projetos do portfólio, Osasco e Cotia, ambos seguem em fase de aprovação e estudos preliminares. Estamos acompanhando de perto todo o processo e, assim que tivermos mais novidades, divulgaremos nos próximos relatórios.

Como perspectivas para o próximo mês, vamos focar em atender o cronograma de contratações e obras, com previsão de escolha da construtora para terraplenagem de Barueri e finalização do protocolo de aprovação do modificativo de projeto do Castelo Branco. Nos outros projetos, seguiremos acompanhando o andamento, com expectativa de avanços mais concretos nas próximas semanas.

Por último, conforme mencionado no último relatório, não será realizada a chamada de capital no mês de julho. Com a intenção de evitar diluição de retorno dos cotistas do Fundo, optamos por postergar a 4ª Chamada de Capital para a próxima janela do cronograma (setembro/2021).

PNDL11: Composição provisória do portfólio

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



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%
Total		13.012.207,82	6,5%

Panorama Log CBBP

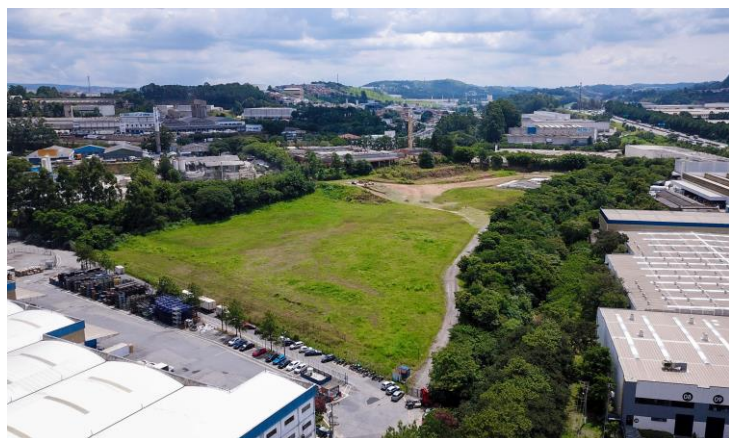


Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

Sobre o Ativo

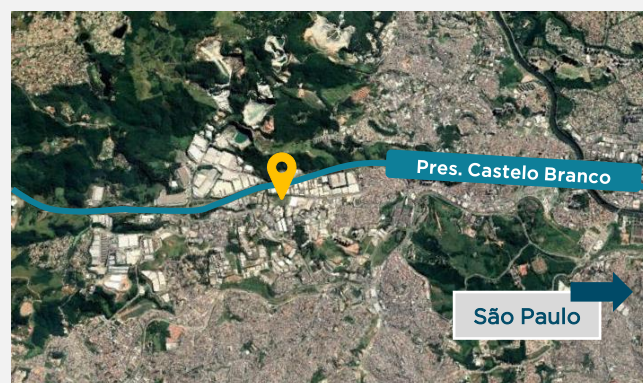
Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL	35.003 m ²
Projeto	Galpão modular (23 módulos de 1.200 a 2.500m ²)

Aquisição

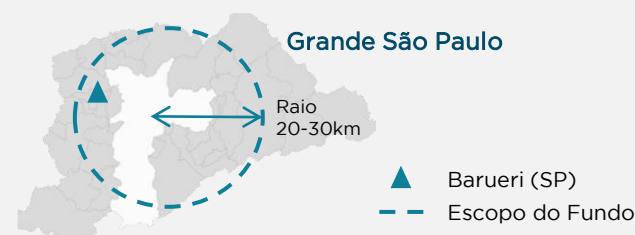
Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%
Investimento Total ¹	R\$ 42,8 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

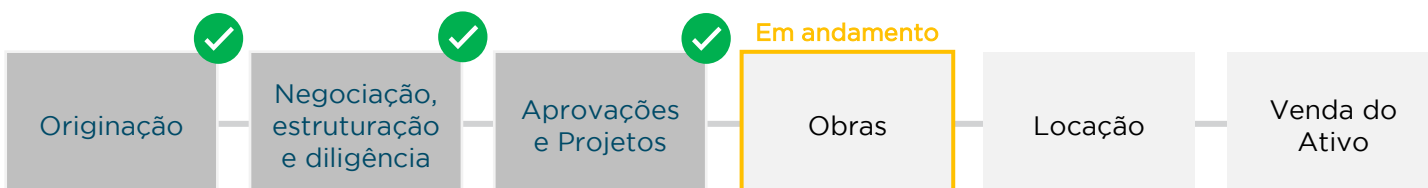
Localização



Localização do ativo

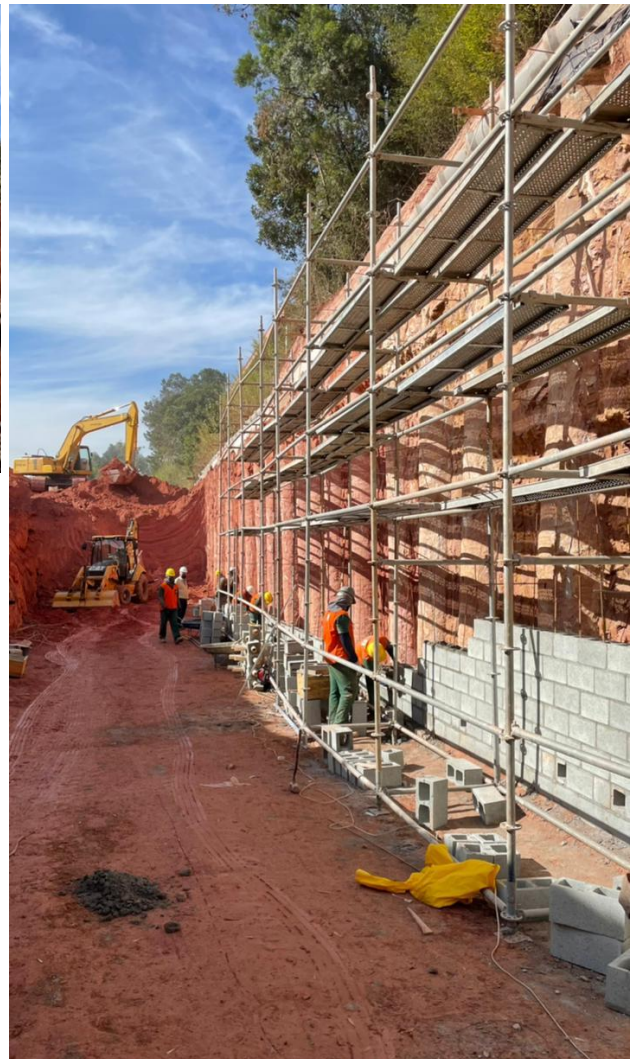
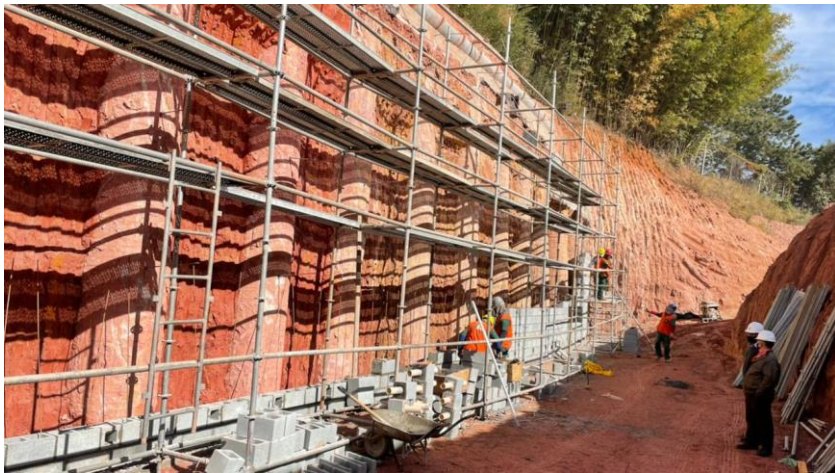
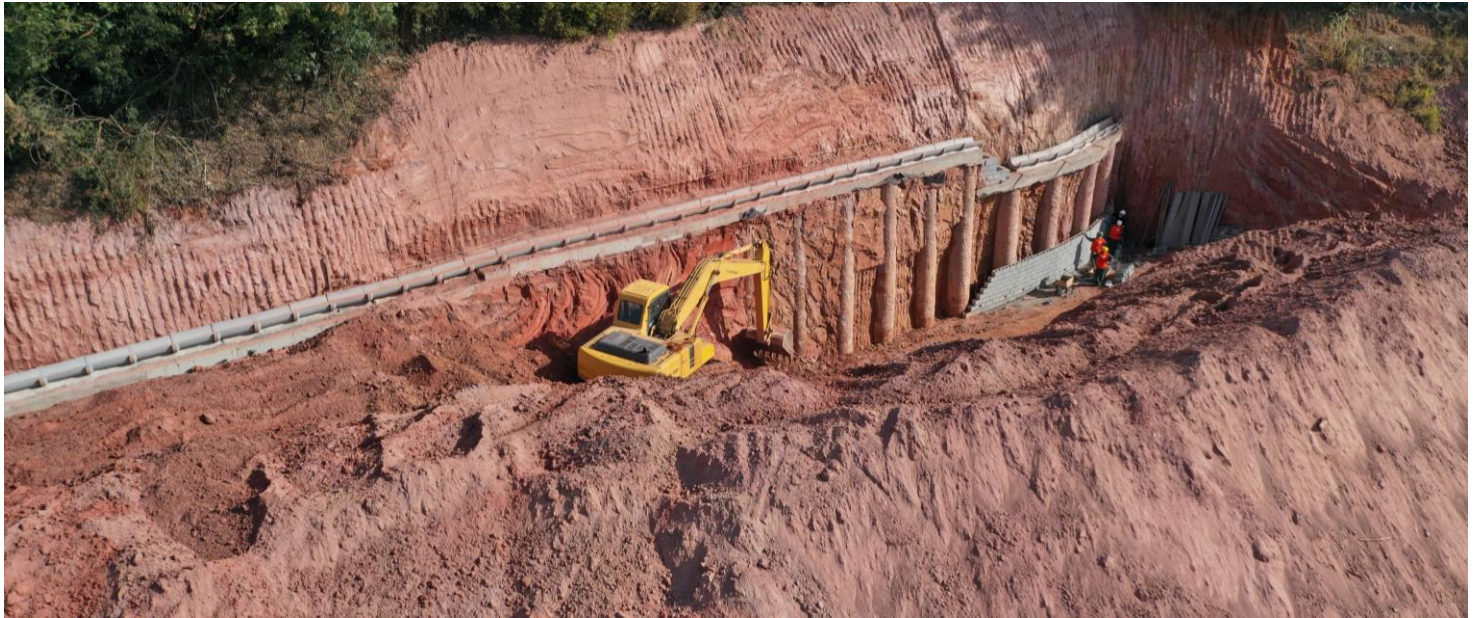


Status



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 julho, quando deverá ter início a terraplenagem e construção do galpão.



Panorama Log Osasco



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

Sobre o Ativo

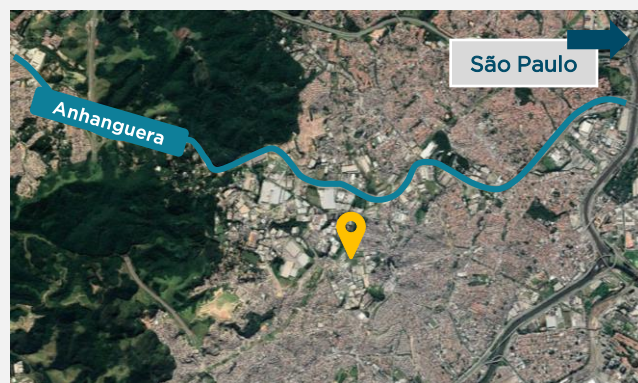
Região	Osasco (SP)
Distância São Paulo	24km
Área do Terreno	41.200 m ²
ABL	Em fase de definição
Projeto	Galpão modular, com 15 módulos de 1.500 a 4.200m ²

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

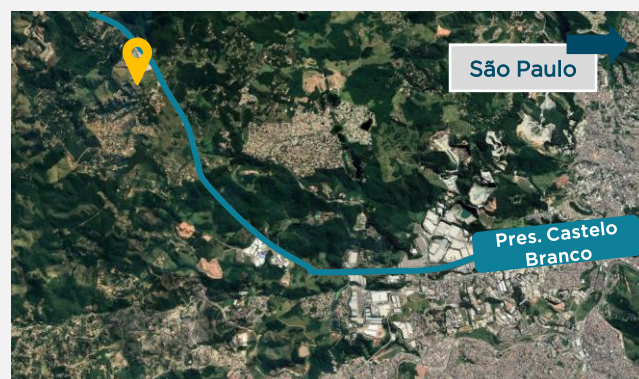
Região	Santana de Parnaíba (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	96.000 m ²
ABL	22.700 m ²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.300 m ² a 22.700 m ²)

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

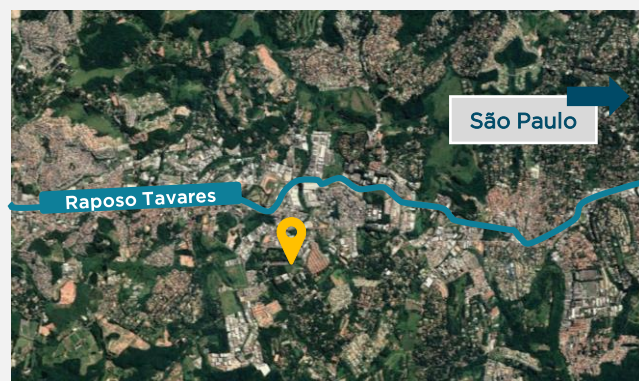
Região	Cotia (SP)
Dist. São Paulo	25km
Área do Terreno	42.000 m ²
ABL Projeto	22.000 m ²
Projeto	Galpão modular, com 15 módulos de 1.500 a 2.300m ²

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

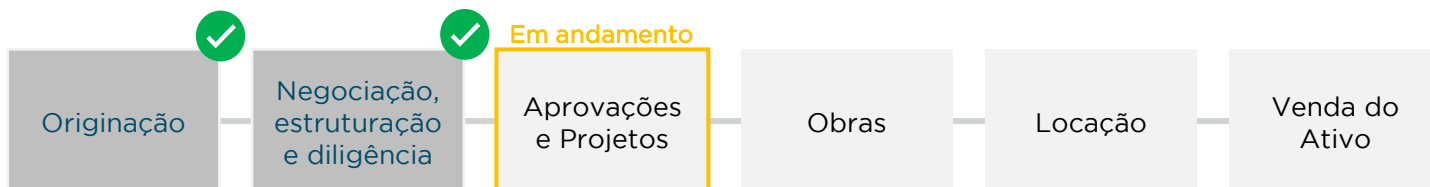


Cotia (SP)



Escopo do Fundo

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.