

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\$ 9.025.795,40

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/08/2021

R\$ 710,30

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

No mês de agosto, finalizamos as obras do muro de contenção de Barueri (CBBP), fechamos a contratação da construtora para o galpão da Castelo Branco e definimos alguns ajustes importantes no portfólio do fundo, com a desistência do projeto de Cotia e revisão dos custos de construção.

Sobre Cotia e o portfólio: nos últimos meses, vínhamos acompanhando de perto o processo de diligência técnica do terreno em Cotia, com atenção especial aos estudos de solo e alternativas em termos de fundação. Nos ensaios realizados, foi sinalizada a necessidade de realização de uma fundação com estaqueamento do terreno, o que geraria um acréscimo de aproximadamente R\$400,00/m² no custo total. Considerando este aumento relativo ao projeto, assim como as altas generalizadas dos últimos meses em termos de custo de construção (aço e cimento principalmente), teríamos um incremento significativo do custo final de produção.

Mesmo com a percepção de otimismo na demanda por locação e em relação ao mercado logístico como um todo, o impacto de aumento de custo de produção exigiria valores de locação muito altos a serem futuramente praticados na comercialização do ativo. Por essas razões, entendemos que as projeções de retorno do projeto ficariam fora do intervalo aceitável para o Fundo e, dessa forma, concluímos que a melhor opção seria de não seguir com o projeto.

Sobre os outros projetos:

- **Castelo Branco:** foi concluído o processo de concorrência para a construção do galpão da Castelo Branco, com a escolha da construtora e a definição do orçamento da obra. As projeções atualizadas e o racional do investimento deste projeto serão compartilhados com os cotistas em breve. Além disso, demos entrada nos processos de aprovação na prefeitura e CETESB.
- **Osasco:** O projeto de Osasco segue em fase de aprovação, com previsão de entrada na Prefeitura mantida para o mês de setembro.
- **Barueri (CBBP):** A obra do muro de contenção entregue, conforme cronograma previsto, e está em fase de rediscussão de parâmetros importantes do projeto.

Conforme comentado no último relatório, a 4ª chamada de capital ocorreu no início de setembro e os recursos serão destinados principalmente para a terraplenagem e desembolsos iniciais da obra do galpão de Barueri (CBBP).

À vista dos comentários que fizemos anteriormente, com a saída do projeto de Cotia e revisão dos custos de construção, estamos estudando como ficarão os valores de alocação de capital em cada projeto. Assim que tivermos informações mais apuradas, divulgaremos a nova composição do portfólio 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%
4ª	03/09/2021	5.000.898,50	2,5%
Total		18.013.106,32	9,0%

Panorama Log CBBP

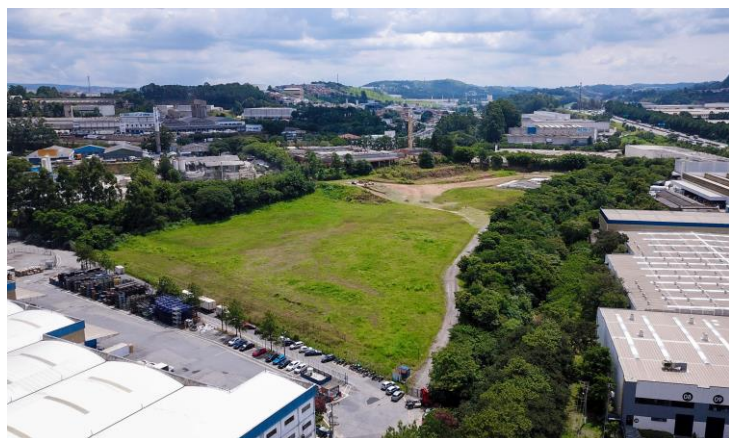


Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

Sobre o Ativo

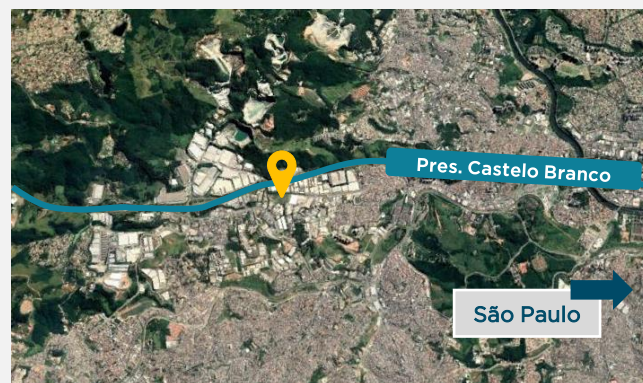
Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	30km
Área do Terreno	60.000 m ²
ABL	34.252 m ²
Projeto	Galpão modular (23 módulos de 1.200 a 2.500m ²)

Aquisição

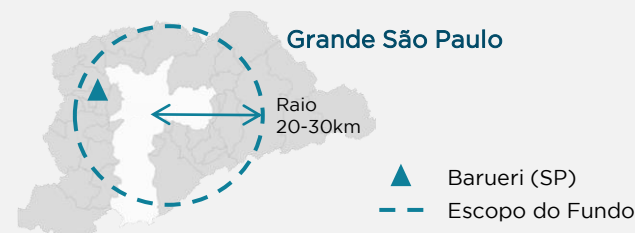
Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%
Investimento Total ¹	R\$ 42,8 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

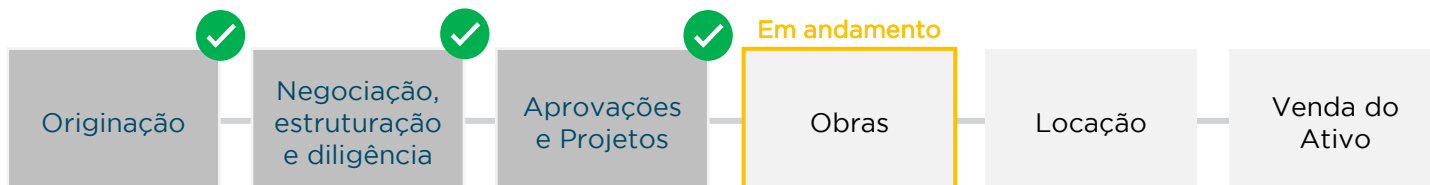
Localização



Localização do ativo

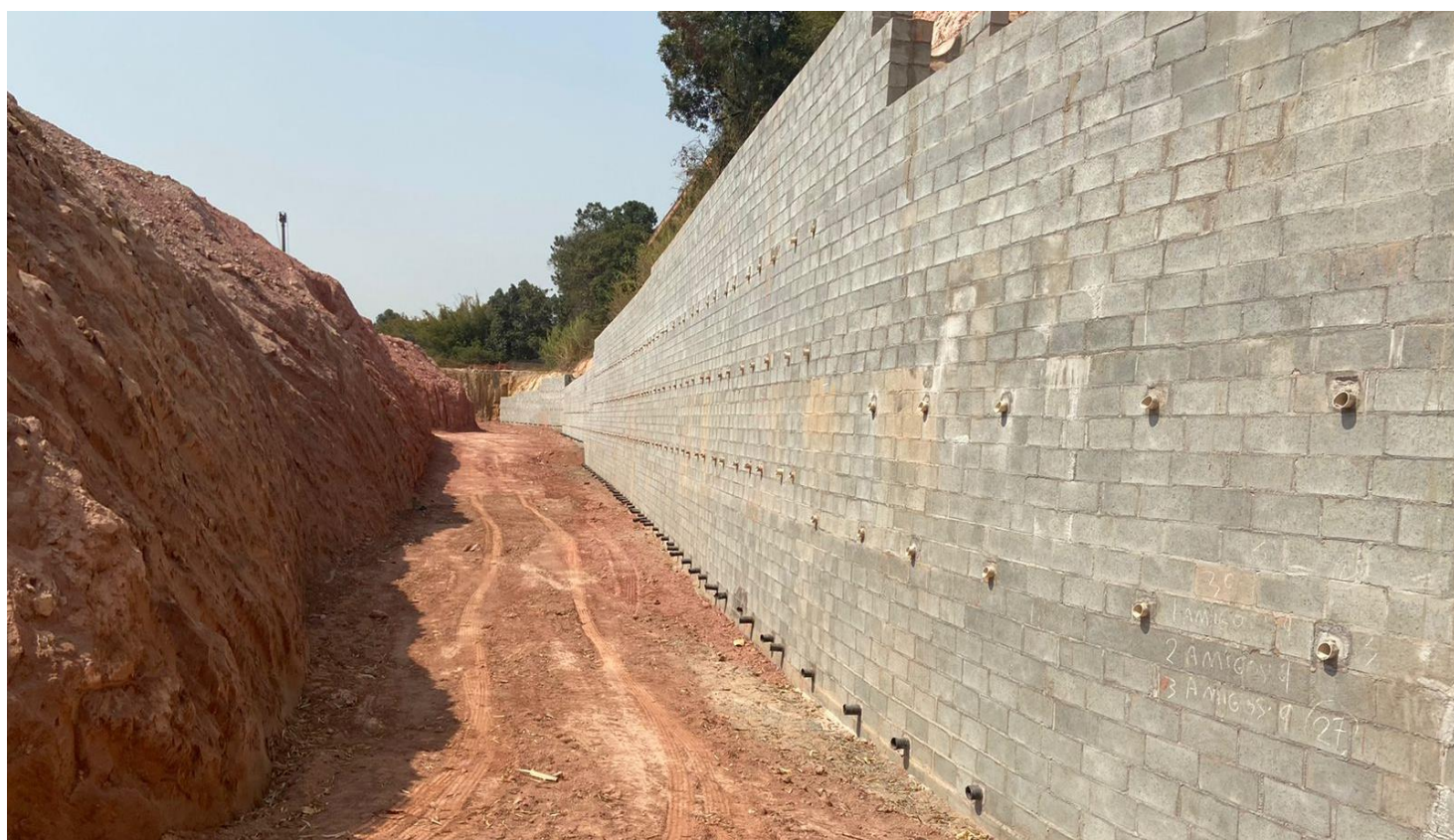


Status



Panorama Log CBBP

No mês de agosto, finalizamos as obras do muro de contenção de Barueri (CBBP).



Panorama Log Osasco



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

Sobre o Ativo

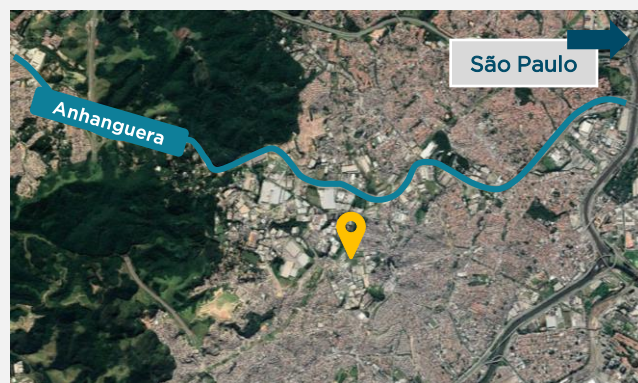
Região	Osasco (SP)
Distância São Paulo	24km
Área do Terreno	41.200 m ²
ABL	21.964 m ²
Projeto	Galpão modular (15 módulos de 1.500 a 4.200m ²)

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



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

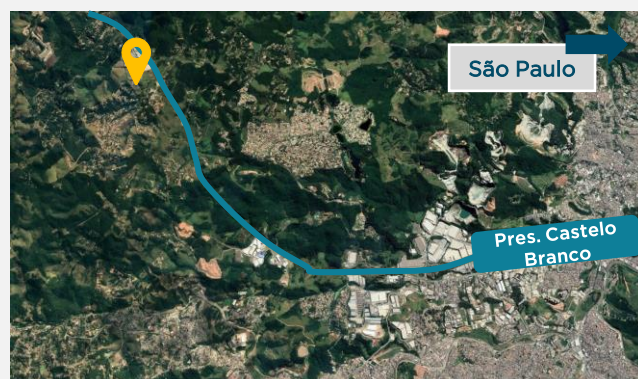
Região	Santana de Parnaíba (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	96.000 m ²
ABL	23.260 m ²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.300 m ²)

Aquisição

Formato	Aquisição em dinheiro
Participação Fundo	100,0%
Investimento Total ¹	R\$ 57,6 milhões

¹ Valor estimado com base nas projeções da Panorama Capital.

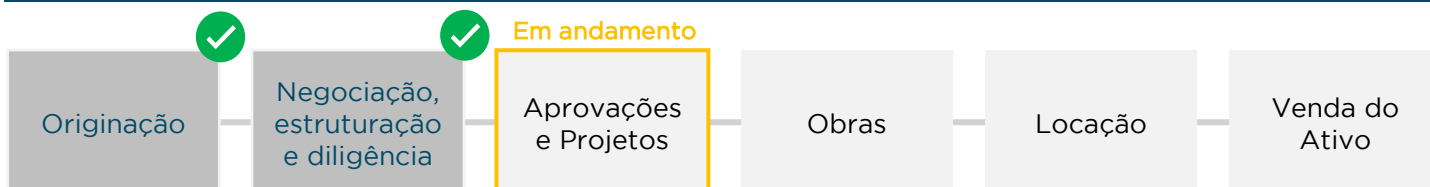
Localização



Localização do ativo



Status



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.

