

Panorama Desenvolvimento Logístico FII

PNDL11

Relatório Mensal

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\$ 172.623.008,27

Capital Integralizado

R\$ 172.623.008,27

Patrimônio Líquido

R\$ 153.091.637,74

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/10/2025

R\$ 1.060,69

Taxa de Administração

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

Gestor

AZ Quest Panorama

Administrador

Apex

Tese

Foco em terrenos na Grande São Paulo com raio médio de 20-40km em relação ao centro da cidade de São Paulo.



Galpões de médio porte e para inquilinos que demandam módulos pequenos, visando a um tipo de operação logística mais intensa e com valor agregado mais elevado.



Captura da demanda crescente por galpões logísticos próximos aos grandes centros devido ao crescimento do e-commerce.

Portfólio do Fundo

	URDI Barueri	URDI Castello Branco
Região	Barueri (SP)	Santana de Parnaíba (SP)
Distância do centro de São Paulo	29km	38km
ABL	36.103 m ²	23.360 m ²
Tipo de projeto	Galpão modular	Big Box
Status	66,3% locado	22,4% locado
Status da obra	Entregue	Entregue
Participação do Fundo na ABL	50%	100%

Urdi Barueri



Imagem 1: Foto aérea



Imagem 2: Fachada

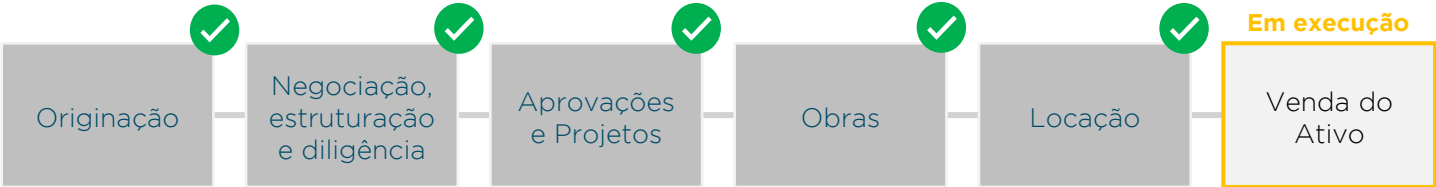
Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	63.248 m²
ABL	36.103 m²
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m²)

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Status



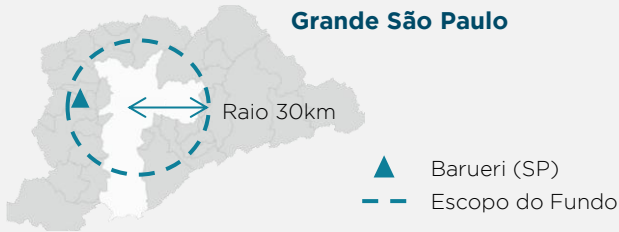
Eventos e Atualizações

- ✓ Módulo G02 (2.094m²) teve sua locação formalizada no início de novembro/2025 a um valor nominal de R\$ 36,00/m².

Localização



Localização do ativo



Urdi Barueri - Acompanhamento da locação

Locado, 100,0%

Módulo	Status	ABL (m²)	% Área Total
G01	Locado	1.849	5,1%
G02	Locado	2.094	5,8%
G03	Locado	2.263	6,3%
G04	Locado	2.435	6,8%
G05	Locado	2.606	7,2%
G06	Locado	2.719	7,6%
G07	Locado	2.745	7,6%
G08	Locado	2.745	7,6%
G09	Locado	2.745	7,6%
G10	Locado	2.745	7,6%
G11	Locado	2.745	7,6%
G12	Locado	2.748	7,6%
G13	Locado	5.533	15,4%
Total		35.976	100%



Urdi Castello Branco



Imagem 1: Foto aérea do galpão



Imagem 2: Foto aérea do galpão

Sobre o Ativo

Região Santana de Parnaíba (SP)

Distância São Paulo 38km

Área do Terreno 96.800 m²

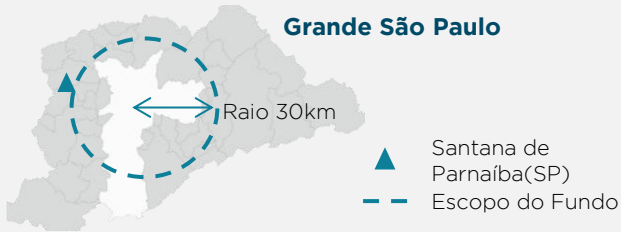
ABL 23.360 m²

Projeto Galpão Big Box (módulos de 4.900 m²)

Localização



Localização do ativo

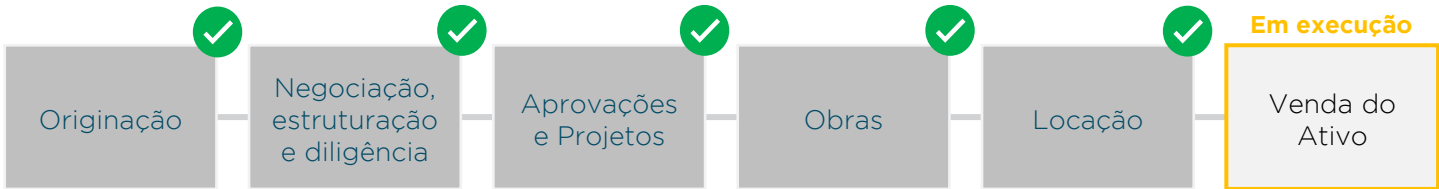


Aquisição

Formato Pagamento em dinheiro

Participação Fundo 100,0%

Status



Eventos e Atualizações

✓ Galpão 100% locado.

Urdi Castello Branco - Acompanhamento da locação

Locado, 100,0%

Módulo	Status	ABL (m²)	% Área Total
G01	Locado	8.183	34,9%
G02	Locado	4.965	21,3%
G03	Locado	4.965	21,3%
G04	Locado	5.163	22,4%
Total		23.277	100,0%



Locado - 100% Disponível - 0%

AZQUEST

— PANORAMA —

www.azqpanorama.com.br | contato@azqpanorama.com.br | +55 11 3168-0680



Este relatório foi elaborado pela AZ Quest Panorama Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A AZ Quest Panorama 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.