

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\$ 237.955.056,94

Capital Integralizado

R\$ 49.013.773,37

Patrimônio Líquido

R\$ 33.604.448,53

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/11/2022

R\$ 754,66

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

Panorama Capital

Administrador

BRL Trust

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

	Barueri (CBBP)	Osasco	Castello Branco
Região	Barueri (SP)	Osasco (SP)	Santana de Parnaíba (SP)
Distância do centro de São Paulo	29km	16km	38km
ABL	36.096 m ²	21.946 m ²	23.153 m ²
Projeto	Galpão modular	Galpão modular	Big Box
Status	Desenvolvimento	Desenvolvimento	Desenvolvimento
Participação do Fundo	50%	73%	100%

Panorama Log CBBP



Imagem 1: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído



Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

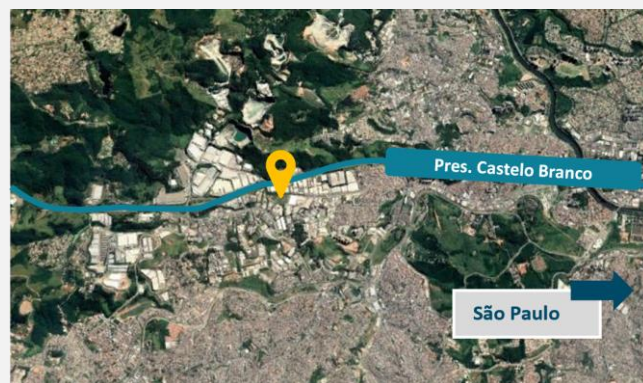
Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	63.248 m ²
ABL	36.096 m ²
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m ²)

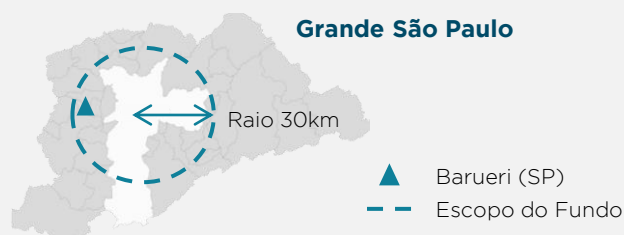
Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

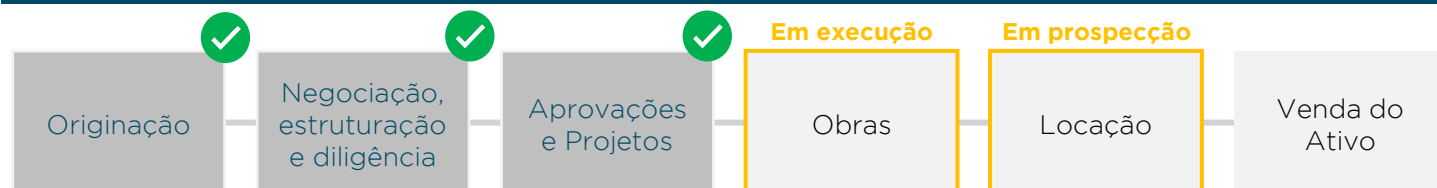
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

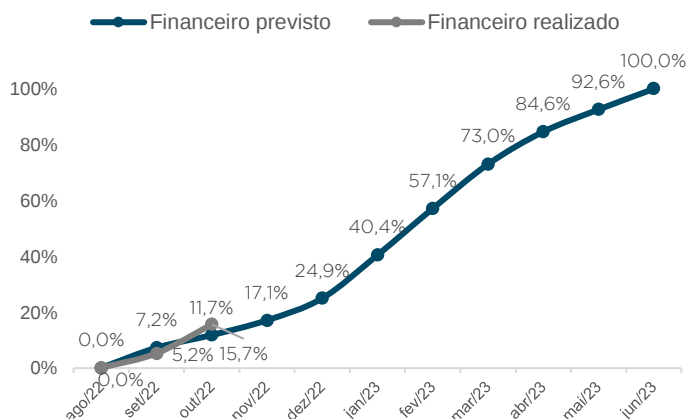
- ✓ Obras em andamento; e
- ✓ 2 visitas com potenciais inquilinos no mês de novembro/22.

Panorama Log CBBP - Acompanhamento de Obra

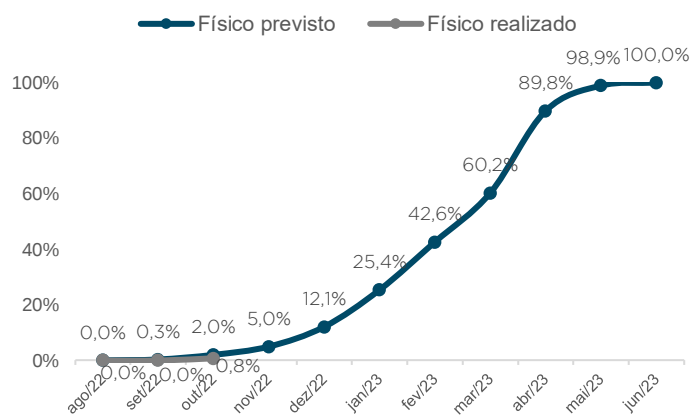
Mês base: outubro/2022

Curvas Física e Financeira

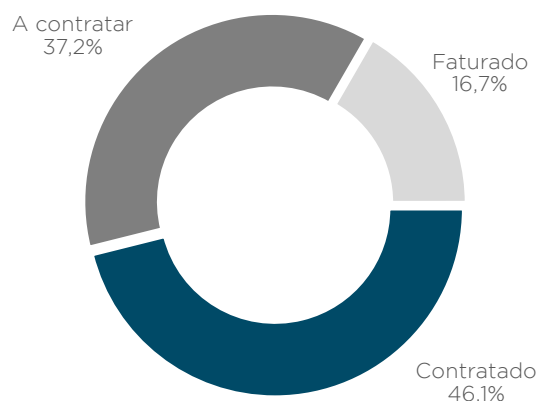
Evolução financeira da obra



Evolução física da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)



Eventos e Atualizações - Obra

- ✓ Impacto no avanço físico da obra majoritariamente devido às fortes chuvas, ao desenvolvimento de projetos e à definição do reforço da estrutura metálica para instalação de painéis fotovoltaicos;
- ✓ Por se tratarem de atrasos marginais e de ser o segundo mês de obra, entendemos que os percentuais serão facilmente recuperados e, portanto, não vemos impacto no prazo final da obra;
- ✓ Do total de serviços e materiais orçados para a obra, 62,8% já foi contratado, sendo 16,7% já faturado.

Panorama Log Castello Branco



Imagem 1: Foto aérea do terreno.



Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

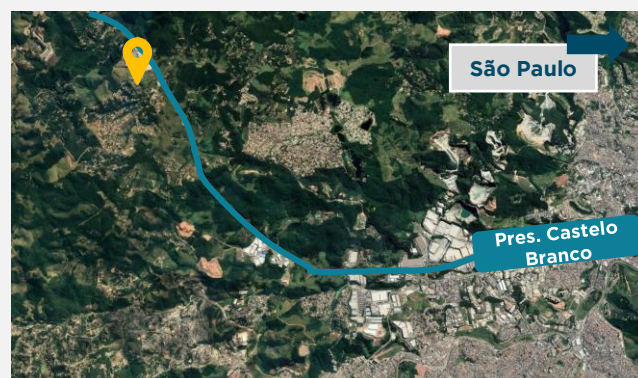
Sobre o Ativo

Região	Santana de Parnaíba (SP)
Distância São Paulo	38km
Área do Terreno	96.800 m ²
ABL	23.153 m ²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.900 m ²)

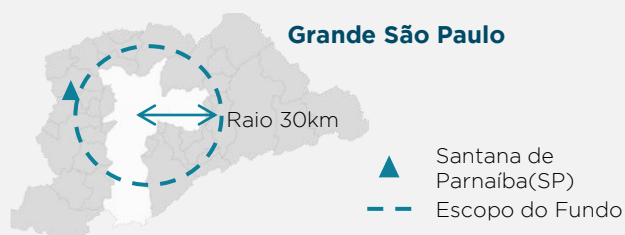
Aquisição

Formato	Pagamento em dinheiro
Participação Fundo	100,0%

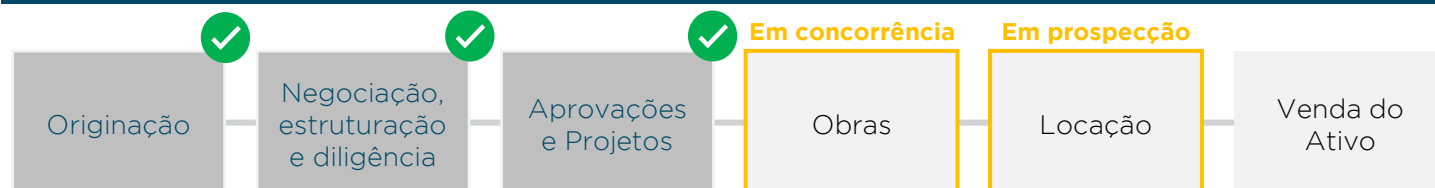
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba; e
- ✓ Concorrência de obra iniciada, com previsão de início para fev/2023.

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	16km
Área do Terreno	40.571 m²
ABL	21.946 m²
Projeto	Galpão modular (11 módulos de 1.700 a 4.200m²)

Localização

Localização do ativo

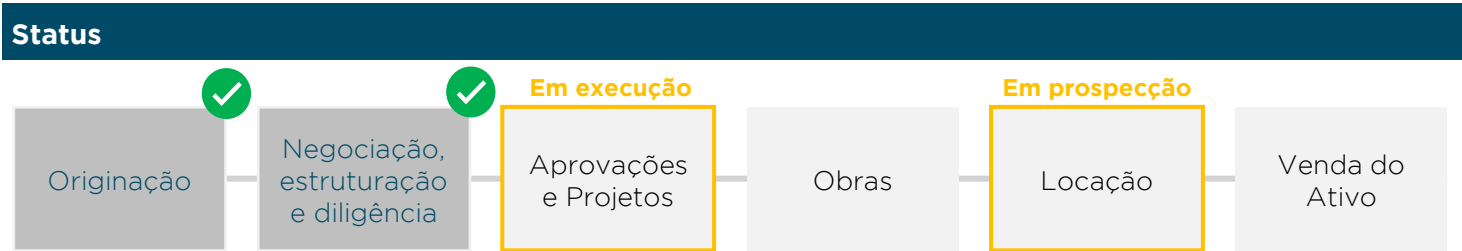
Grande São Paulo

Raio 30km

▲ Osasco (SP)

— Escopo do Fundo

Aquisição	
Formato	Permuta
Participação Fundo	73,0%



Eventos e Atualizações

- ✓ Projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Osasco;
- ✓ Projeto ainda em aprovação pela CETESB (âmbito estadual); e
- ✓ Em fase de pré-orçamento e viabilidade do projeto.

PANORAMA CAPITAL

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



Signatory of:



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.