

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\$ 222.310.375,66

Capital Integralizado

R\$ 37.013.531,02

Patrimônio Líquido

R\$ 22.575.165,71

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/03/2022

R\$ 655,42

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

Gestor

Panorama Capital

Administrador

BRL Trust

Tese



Foco em terrenos na Grande São Paulo com raio médio de 20-30km em relação à 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

	CBBP	Osasco	Castelo Branco
Região	Barueri (SP)	Osasco (SP)	Santana de Parnaíba (SP)
Distância a São Paulo	30km	24km	29km
ABL	34.252 m ²	21.964 m ²	23.260 m ²
Projeto	Galpão modular	Galpão modular	Big Box
Formato de Aquisição	Permuta	Permuta	Aquisição
Participação do Fundo	50%	73%	100%

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.

Panorama Log CBBP

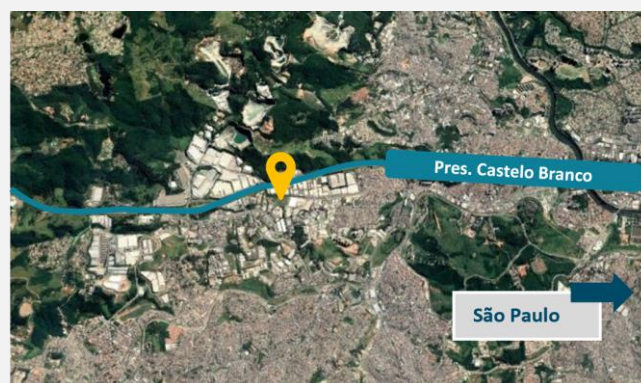


Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

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)

Localização

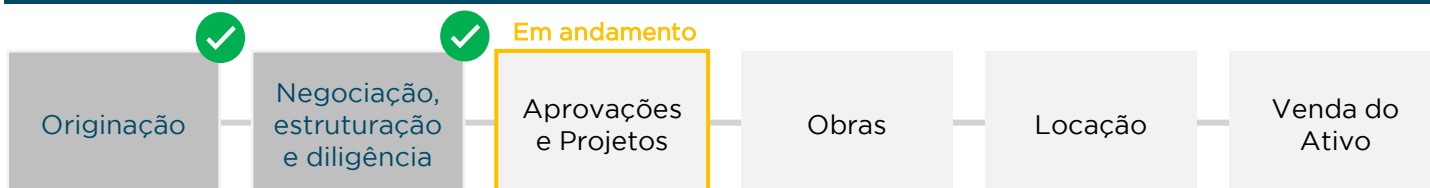


Localização do ativo

Aquisição ¹

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Concorrência de obra iniciada, com previsão para conclusão em maio/2022.
- ✓ Conversas com potenciais inquilinos interessados no imóvel em andamento, com ocupação relevante de ABL.

¹ Com a revisão dos custos de construção, estamos revisando os valores de alocação de capital em cada projeto e em breve voltaremos a divulgar a informação completa.

Panorama Log Osasco



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

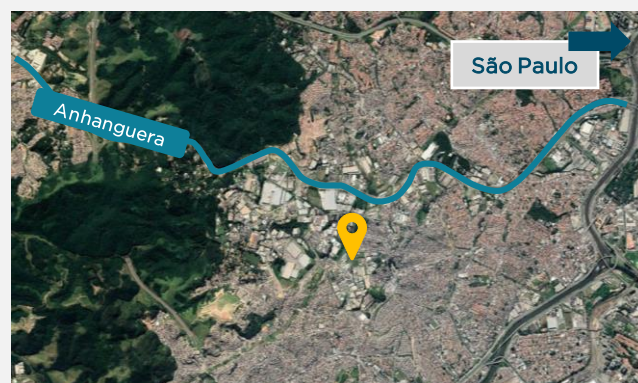
Sobre o Ativo

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)

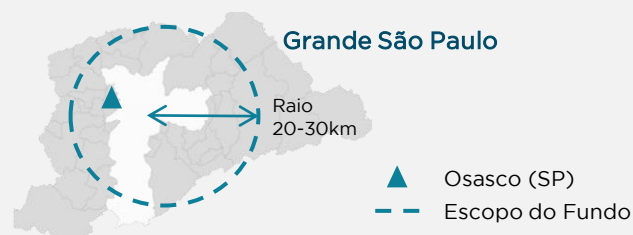
Aquisição ¹

Formato	Permuta
Participação Fundo	73,0%

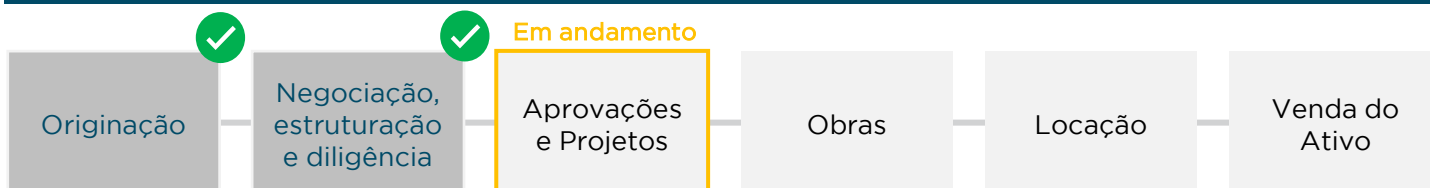
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Em processo de aprovação na CETESB e Prefeitura de Osasco.
- ✓ Conversas em andamento com potenciais inquilinos, inclusive para contratos atípicos.

¹ Com a revisão dos custos de construção, estamos revisando os valores de alocação de capital em cada projeto e em breve voltaremos a divulgar a informação completa.

Panorama Log Castelo Branco



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

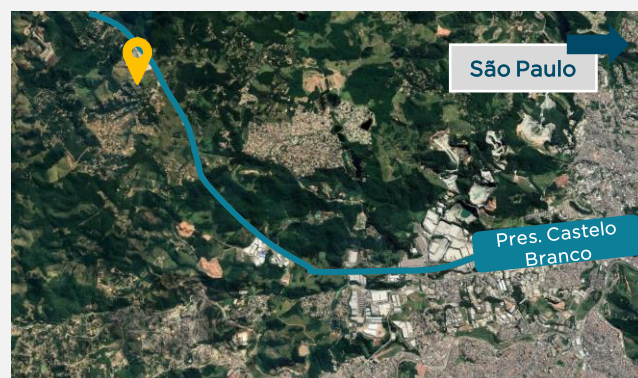
Sobre o Ativo

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

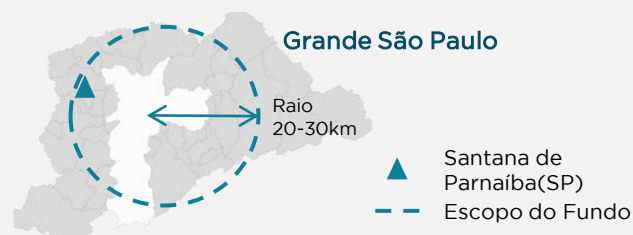
Aquisição ¹

Formato	Pagamento em dinheiro
Participação Fundo	100,0%

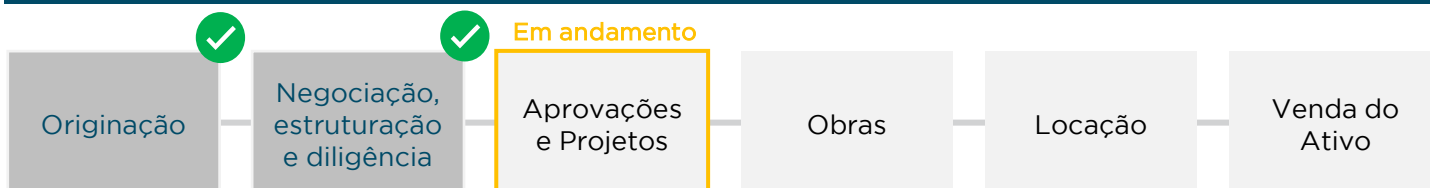
Localização



Localização do ativo



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Discussão com Prefeitura sobre acesso gerou melhorias pontuais no projeto.
- ✓ Conversas com potenciais inquilinos em curso.

¹ Com a revisão dos custos de construção, estamos revisando os valores de alocação de capital em cada projeto e em breve voltaremos a divulgar a informação completa.

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.