

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\$ 33.635.892,91

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/12/2022

R\$ 755,37

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 m²
ABL	36.096 m²
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m²)

Localização

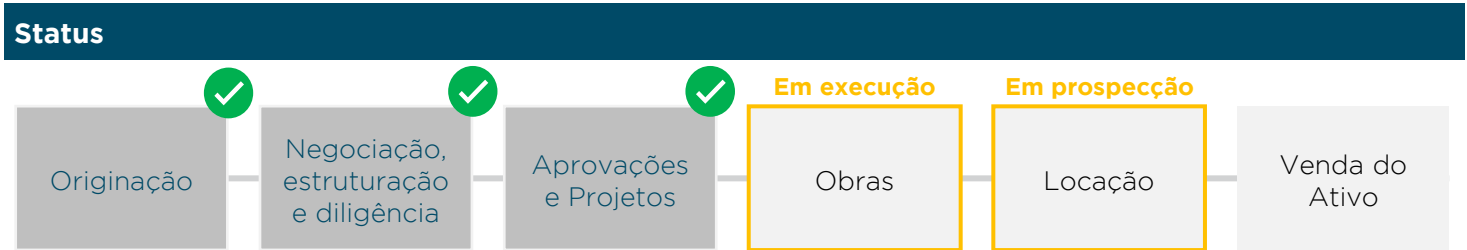
Localização do ativo

Grande São Paulo

Raio 30km

▲ Barueri (SP)
- - Escopo do Fundo

Aquisição	
Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%



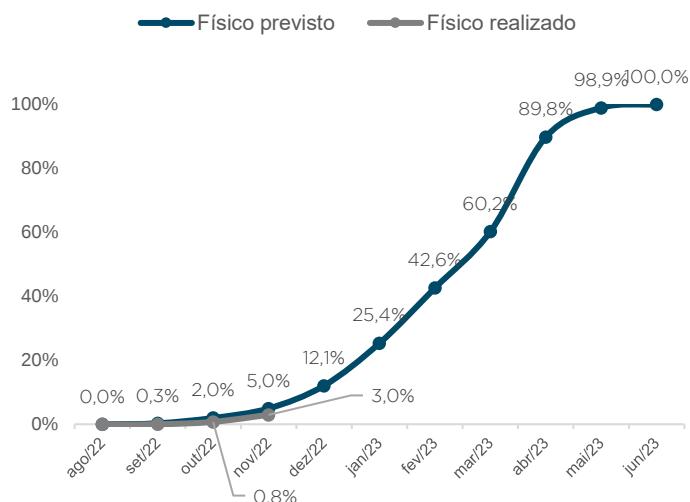
Eventos e Atualizações

- ✓ Em dezembro de 2022 tivemos duas novas visitas de interessados em potencialmente locar parte relevante do imóvel.

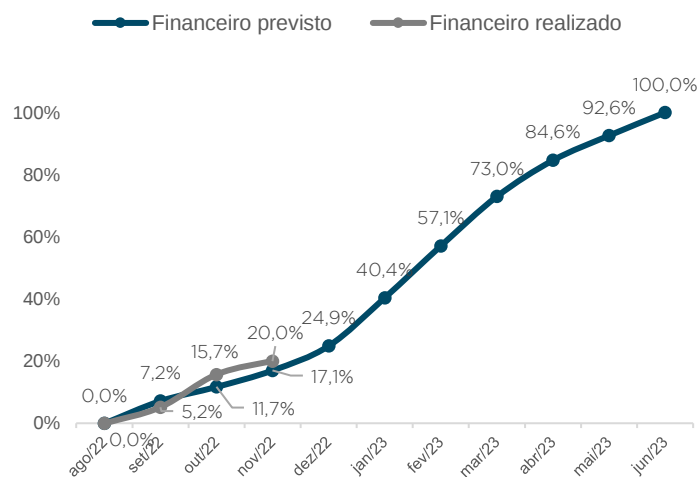
Panorama Log CBBP – Acompanhamento de Obra – Mês Base: Nov/2022

Curvas Física e Financeira

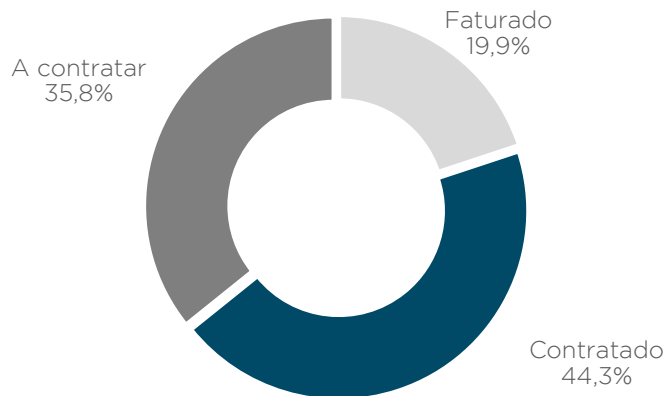
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)



Eventos e Atualizações - Obra

- Atraso no avanço físico da obra devido à continuidade das fortes chuvas e ao período das festas de final de ano;
- Por se tratarem de atrasos ainda pontuais e de ser apenas o início da obra, entendemos que os percentuais serão tranquilamente recuperados e, portanto, não esperamos um impacto no prazo total da obra;
- Do total de serviços e materiais orçados para a obra, 64,2% já foi contratado, sendo 19,9% já faturado.

Panorama Log CBBP – Acompanhamento de Obra – Mês Base: Nov/2022

Fotos da obra (dezembro/2022)



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)

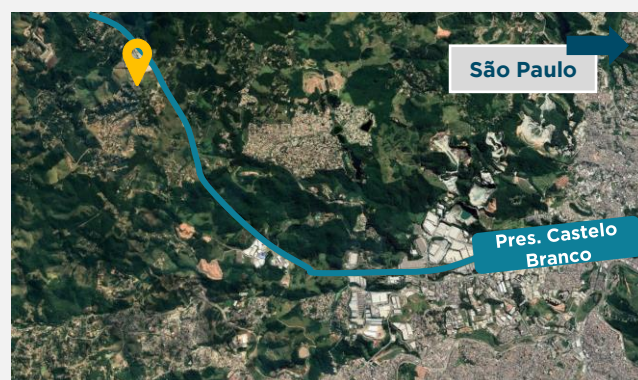
Distância São Paulo 38km

Área do Terreno 96.800 m²

ABL 23.153 m²

Projeto Galpão Big Box
(módulos de 4.900 m²)

Localização



Localização do ativo

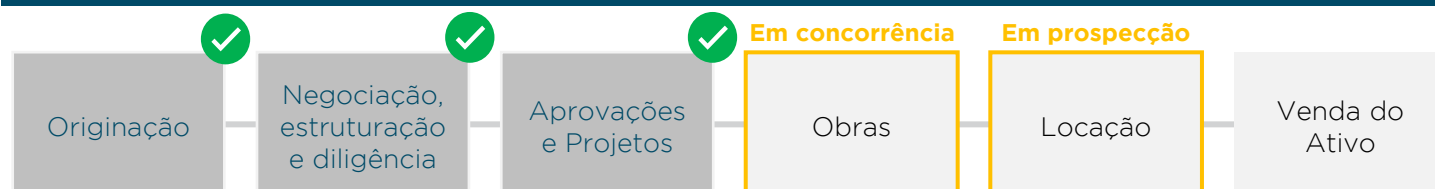


Aquisição

Formato Pagamento em dinheiro

Participação Fundo 100,0%

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba;
- ✓ Aquisição do terreno foi realizada (fundo já é proprietário) e primeira parcela do pagamento já foi quitada em dezembro/2022; e
- ✓ Concorrência de obra em andamento, com expectativa de conclusão ainda em janeiro/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)

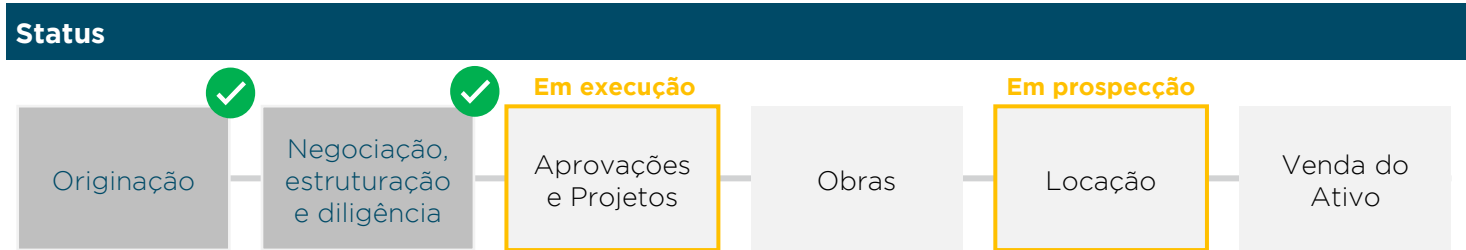
Localização

Localização do ativo

Grande São Paulo

Raio 30km

▲ Osasco (SP)
- - - Escopo do Fundo



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.