

# 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\$ 242.632.290,23

## Capital Integralizado

R\$ 153.016.966,24

## Patrimônio Líquido

R\$ 136.913.391,93

## Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/01/2024

R\$ 1.060,53

## 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

	URDI Barueri	URDI Castello Branco
Região	Barueri (SP)	Santana de Parnaíba (SP)
Distância do centro de São Paulo	29km	38km
ABL	36.103 m <sup>2</sup>	23.360 m <sup>2</sup>
Tipo de projeto	Galpão modular	Big Box
Status	Entregue	Em obra
Estimativa de entrega da obra	-	Janeiro/2024
Participação do Fundo na ABL	50%	100%

## Urdi Barueri



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



Imagem 2: Fachada

### Sobre o Ativo

<b>Região</b>	Barueri (SP)
<b>Distância São Paulo</b>	29km
<b>Área do Terreno</b>	63.248 m <sup>2</sup>
<b>ABL</b>	36.103 m <sup>2</sup>
<b>Projeto</b>	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m <sup>2</sup> )

### Aquisição

<b>Formato</b>	Permuta
<b>Participação Fundo</b>	50,0%

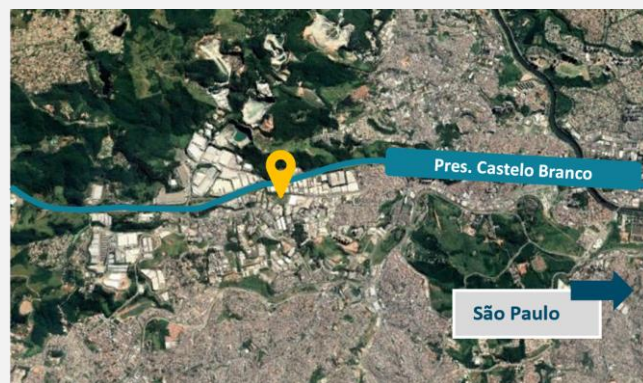
### Status



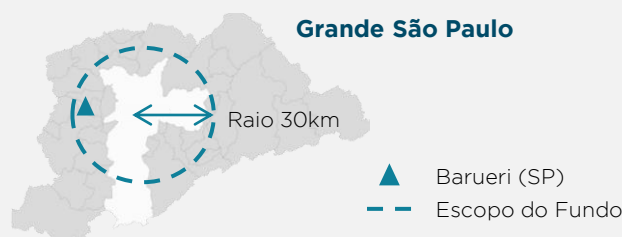
### Eventos e Atualizações

- ✓ Obra concluída – deixaremos, portanto, de reportar o cronograma de obra.
- ✓ Primeira locação fechada e assinada em janeiro/2024: **5.553m<sup>2</sup> (módulo G13) a um valor de R\$ 30,18/m<sup>2</sup>**
- ✓ Há outras negociações em andamento e caminhando bem, eventualmente para a totalidade do restante do galpão e a valores neste mesmo patamar (aproximadamente R\$ 30/m<sup>2</sup>).

### Localização

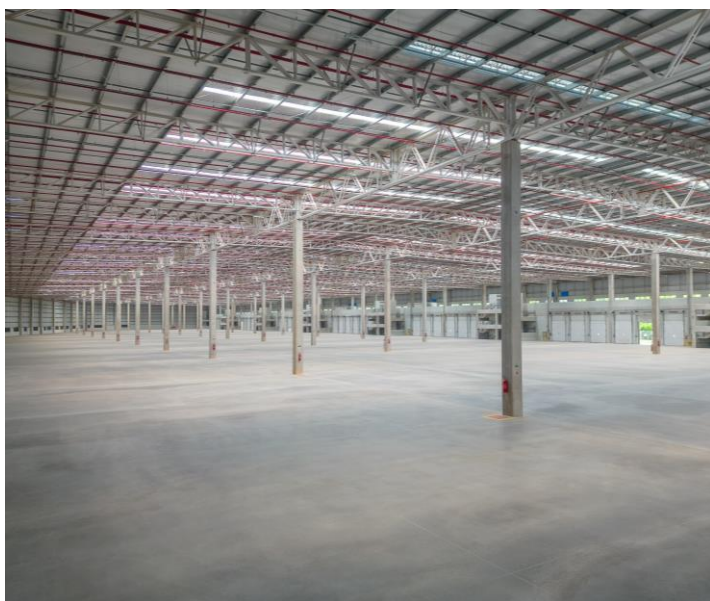


Localização do ativo



**Urdu Barueri - Acompanhamento de Obra**

**Fotos do galpão**



## Urdu 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)

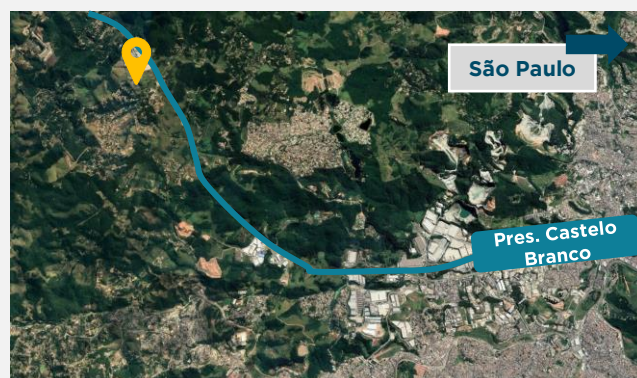
**Distância São Paulo** 38km

**Área do Terreno** 96.800 m<sup>2</sup>

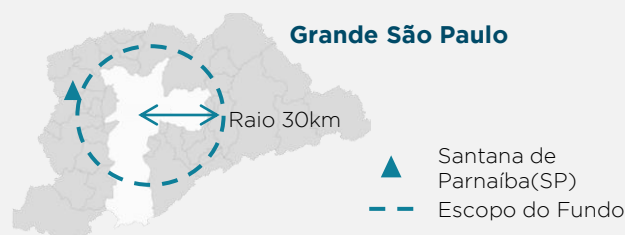
**ABL** 23.360 m<sup>2</sup>

**Projeto** Galpão Big Box  
(módulos de 4.900 m<sup>2</sup>)

### Localização



Localização do ativo

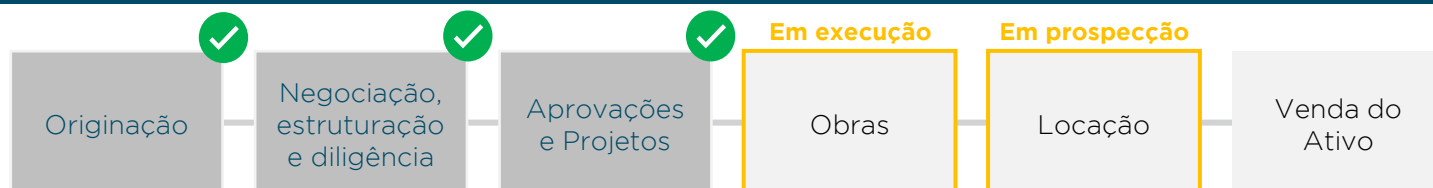


### Aquisição

**Formato** Pagamento em dinheiro

**Participação Fundo** 100,0%

### Status



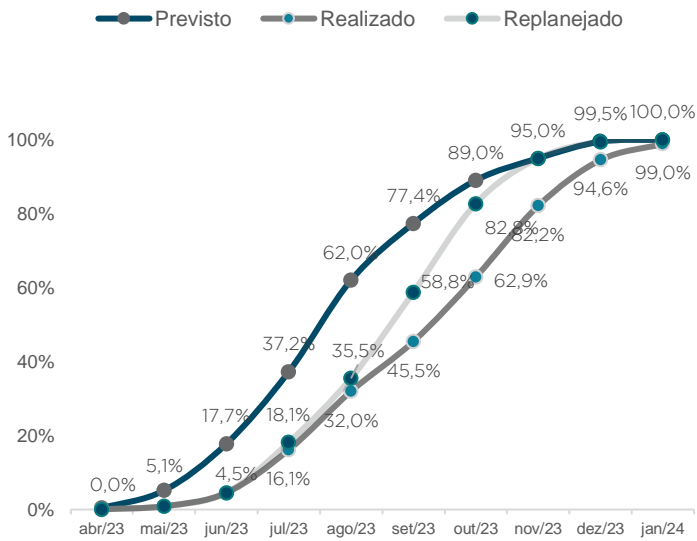
### Eventos e Atualizações

- ✓ Obra avançou muito bem no último mês, praticamente retomando o cronograma inicialmente pactuado com a construtora;
- ✓ Atualmente a obra encontra em fase de checklist;
- ✓ Há negociações para locação em curso, mas ainda sem nada fechado.

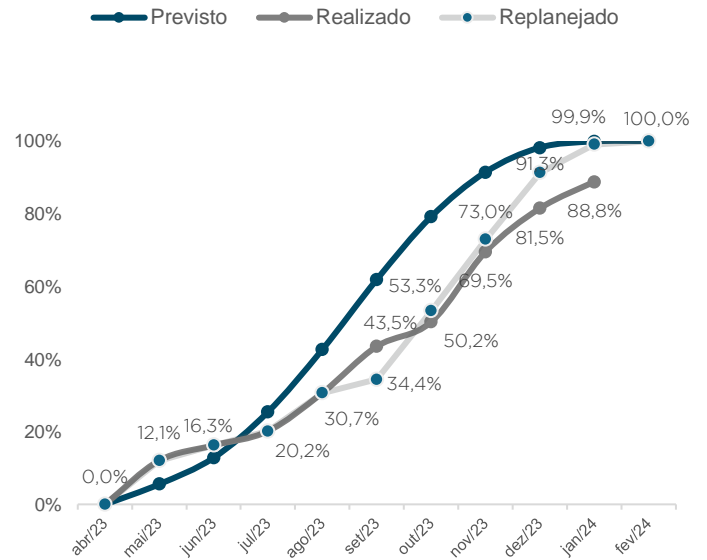
## Urdi Castello Branco - Acompanhamento de Obra - Outubro/2023

### Curvas Física e Financeira

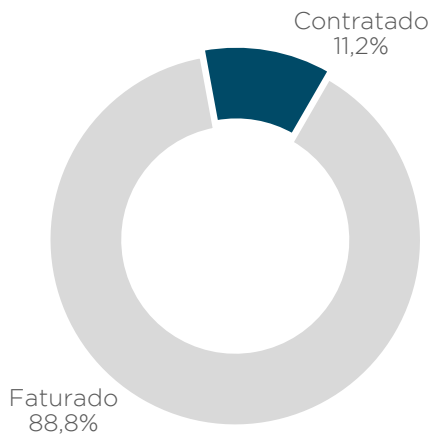
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



### Evolução das contratações (em % do orçamento)

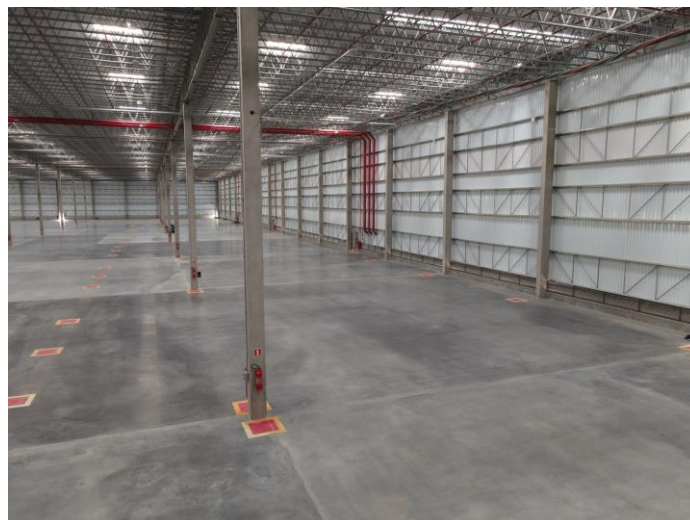
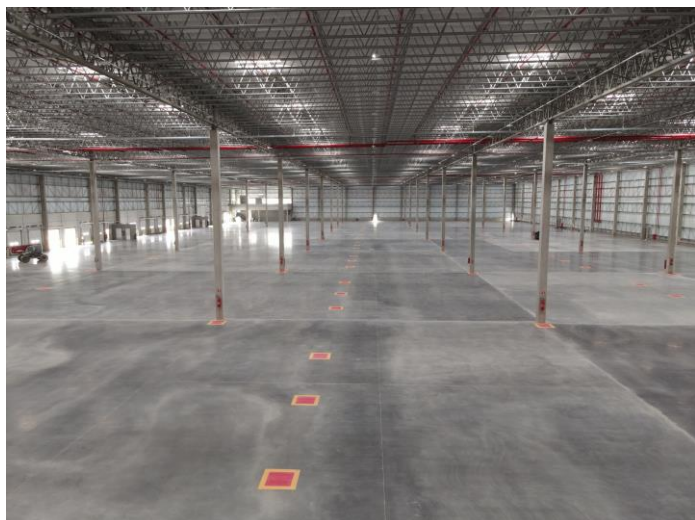


### Eventos e Atualizações - Obra

- Condomínio em fase inicial de implantação;
- Serviços em fase final, limpeza e checklist para entrega final da obra.

## Urdu Castello Branco - Acompanhamento de Obra

### Fotos da obra (01/2024)



# AZQUEST

## — PANORAMA —

[www.azqpanorama.com.br](http://www.azqpanorama.com.br) | [contato@azqpanorama.com.br](mailto: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.