

# 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\$ 176.424.891,38

#### Capital Integralizado

R\$ 172.625.576,91

#### Patrimônio Líquido

R\$ 153.234.860,52

#### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/03/2025

R\$ 1.061,68

#### 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 <sup>2</sup> | 23.360 m <sup>2</sup>    |
| 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%                     |

## Urdu Barueri



Imagem 1: Foto aérea



Imagem 2: Fachada

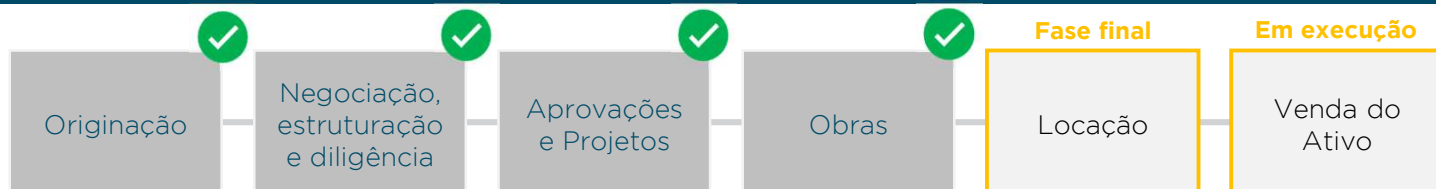
### Sobre o Ativo

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <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<br>(13 módulos de 1.900 a 5.500m <sup>2</sup> ) |

### Aquisição

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

### Status



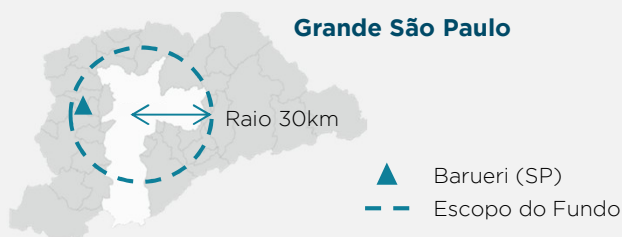
### Eventos e Atualizações

- ✓ Processo de negociação da venda dos galpões em andamento.
- ✓ Galpão 94,2% locado - resta apenas um módulo disponível. Módulo restante encontra-se em fase final de negociação/contratação.

### Localização



Localização do ativo



**Urdi Barueri - Acompanhamento da locação**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Locado<br>94,2% | Vago<br>5,8% |
|-----------------|--------------|

| Módulo       | Status | ABL (m <sup>2</sup> ) | % Área Total |
|--------------|--------|-----------------------|--------------|
| G01          | Locado | 1.849                 | 5,1%         |
| G02          | Vago   | 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%        |
| <b>Total</b> |        | <b>35.976</b>         | <b>100%</b>  |



## Urdu Castelo Branco



Imagem 1: Foto aérea do terreno



Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto

### Sobre o Ativo

**Região** Santana de Parnaíba (SP)

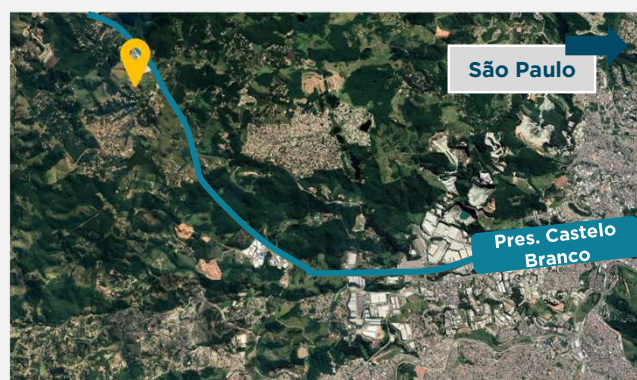
**Distância São Paulo** 38km

**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

- ✓ Processo de negociação da venda dos galpões em andamento.
- ✓ Demanda por locação dos módulos vagos aqueceu e há algumas negociações em andamento.

**Urdu Castello Branco - Acompanhamento da locação**



| Módulo       | Status | ABL (m <sup>2</sup> ) | % Área Total  |
|--------------|--------|-----------------------|---------------|
| G01          | Locado | 8.183                 | 34,9%         |
| G02          | Vago   | 4.965                 | 21,3%         |
| G03          | Vago   | 4.965                 | 21,3%         |
| G04          | Locado | 5.163                 | 22,4%         |
| <b>Total</b> |        | <b>23.277</b>         | <b>100,0%</b> |



# 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.