

Panorama Last-Mile SBC FII

PNLM11

Relatório Mensal

Objetivo do Fundo

Desenvolvimento de galpão logístico em São Bernardo do Campo, para posterior venda e obtenção de ganho de capital.

Capital Comprometido

R\$ 27.003.091,80

Capital Integralizado

R\$ 24.320.337,88

Patrimônio Líquido

R\$ 21.421.292,89

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 28/09/2025

R\$ 98,54

Taxa de Administração

1,50% a.a. com mínimo de R\$ 35.000,00/mês

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA+8% a.a.

Início do Fundo

28/01/2022

Prazo do Fundo

5 anos

Gestor

AZ Quest Panorama

Administrador

Apex

Tese



Localização/Acesso:

Galpão last-mile, localizado na divisa entre São Paulo e São Bernardo do Campo e com fácil acesso pelos dois sentidos da Rod. Anchieta.



Locação equacionada:

Desenvolvimento de galpão com contrato de locação atípico de longo prazo firmado no final de 2024.

Principais números do ativo

Área do Terreno
14.802 m²

ABL aproximada
11.276 m²

Prazo BTS
10 anos

Investimento Total
R\$ 37,0 mm

Exposição Máxima
R\$ 15,8 mm

Alavancagem (CRI)
54%

Galpão São Bernardo do Campo (SP)



Imagem 1: Foto aérea do terreno.



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

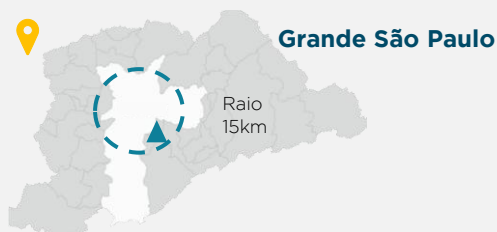
Sobre o Ativo

Região	São Bernardo do Campo (SP)
Distância São Paulo	12km
Área do Terreno	14.802 m ²
ABL	11.276 m ²
Projeto	Galpão Industrial
Participação do Fundo	100%

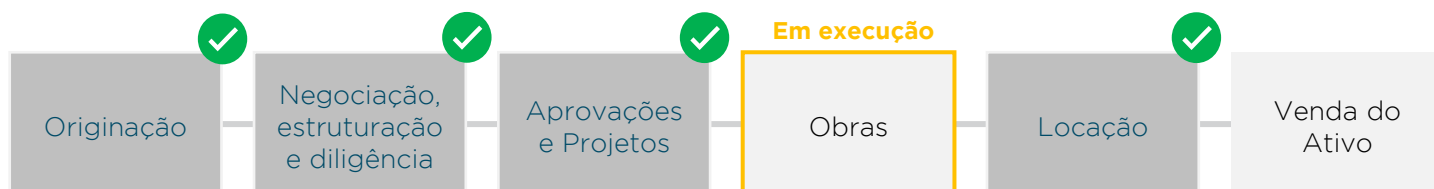
Contrato de Locação

Prazo	10 anos
Locatário	Multinacional japonesa

Localização



Ciclo de Investimento – Status



Eventos e Atualizações

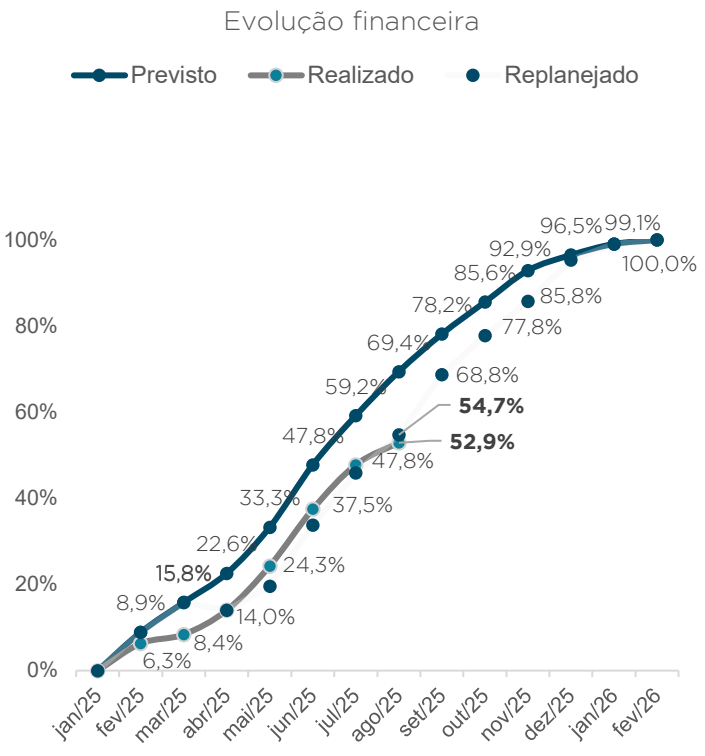
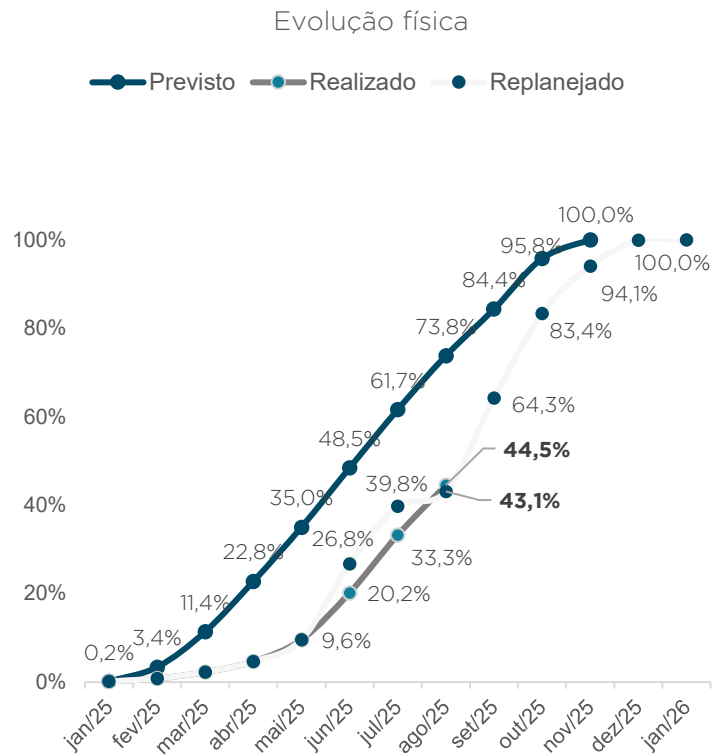
- ✓ A construtora e a gerenciadora identificaram uma divergência entre o cronograma inicialmente previsto e o planejamento real de execução.
- ✓ Para refletir de forma mais assertiva o andamento da obra, foi realizado um ajuste no cronograma, sem impacto na data de entrega;
- ✓ Estrutura pronta e cobertura em fase avançada de instalação.

Perspectivas Artísticas – Futura Implantação

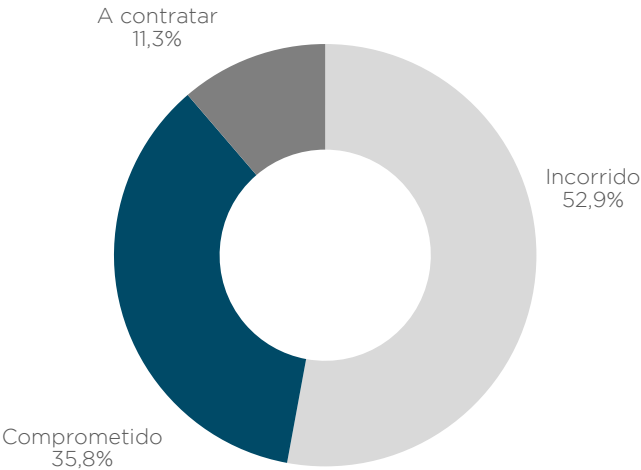


Acompanhamento de Obra

Curvas Física e Financeira



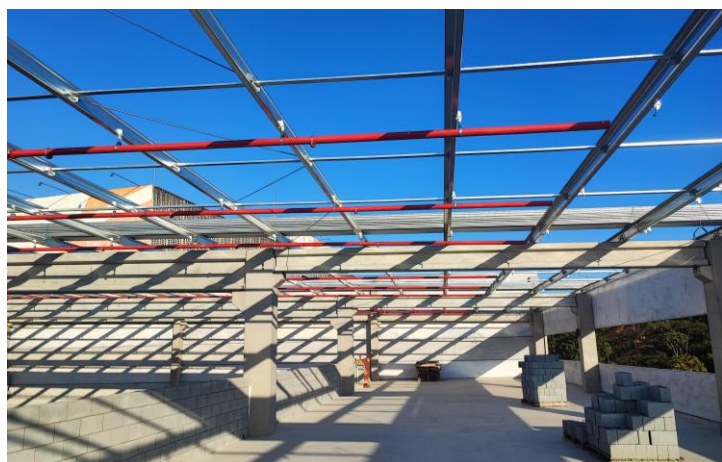
Evolução das contratações (% do orçamento)



Obra - Eventos e Atualizações

- Contratações de subfornecedores adiantadas.
- Serviços em andamento:
 - Piso interno e externo;
 - Terraplenagem;
 - Redes de drenagem;
 - Instalações elétricas e hidráulicas;
 - Cobertura metálica.

Acompanhamento de Obra - Imagens



AZQUEST

— PANORAMA —

www.azqpanorama.com.br | 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.