

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\$ 242.690.236,58

Capital Integralizado

R\$ 89.014.587,27

Patrimônio Líquido

R\$ 73.494.654,05

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/05/2023

R\$ 947,11

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	36.096 m ²	23.153 m ²
Tipo de projeto	Galpão modular	Big Box
Status	Em obra	Em obra
Estimativa de entrega da obra	Junho/2023	Janeiro/2024
Participação do Fundo na ABL	50%	100%

Urdu Barueri



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

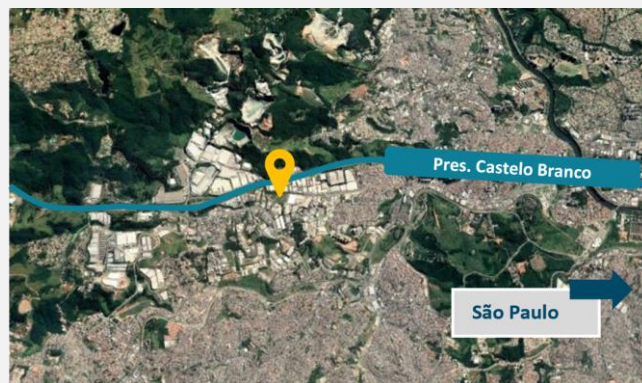


Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

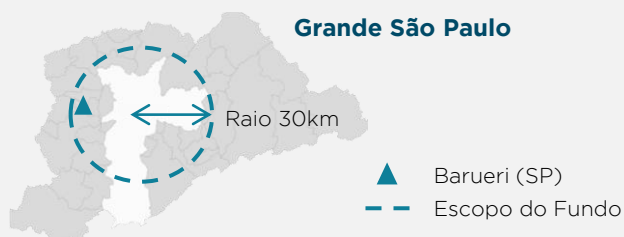
Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	63.248 m ²
ABL	36.096 m ²
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m ²)

Localização



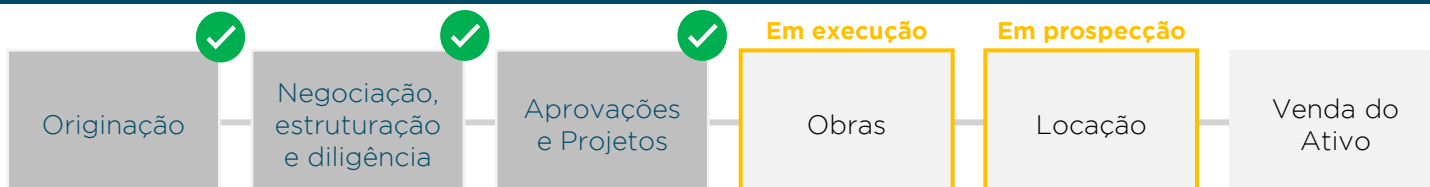
Localização do ativo



Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Status



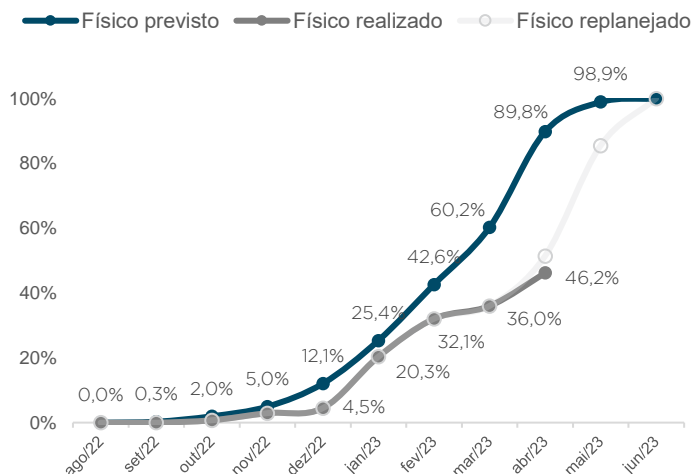
Eventos e Atualizações

- ✓ Obra em fase final e muito próxima à data de entrega;
- ✓ Conversas e negociações de locação se acelerando.

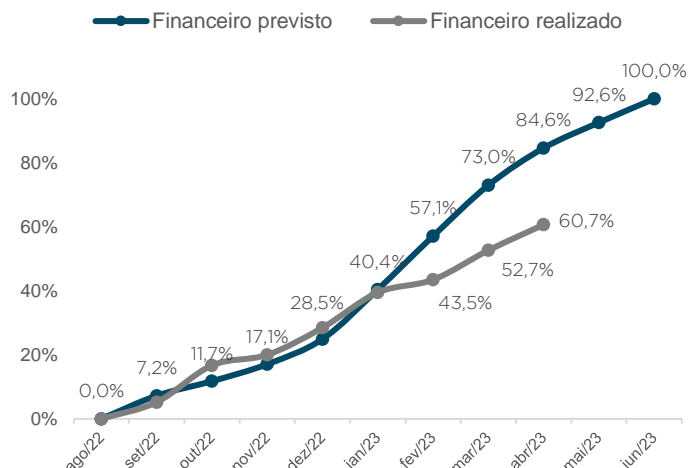
Urdi Barueri – Acompanhamento de Obra – Mês Base: Abril/2023

Curvas Física e Financeira

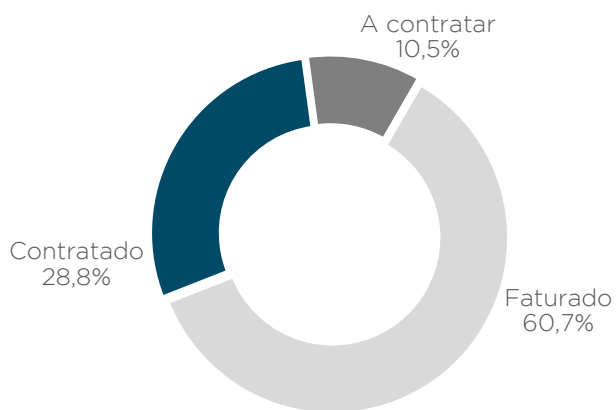
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)



Eventos e Atualizações - Obra

- Cobertura finalizada;
- Piso em fase final de execução;
- Serviços de instalações com bom andamento;
- Acabamentos e pintura na parte interna do galpão já iniciados;
- Principais itens ainda demandando atenção estão na parte externa do galpão, mas esses itens são mais rápidos em termos de execução e entrega.

Urdi Barueri - Acompanhamento de Obra

Fotos da obra (05/2023)



Urdi 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)

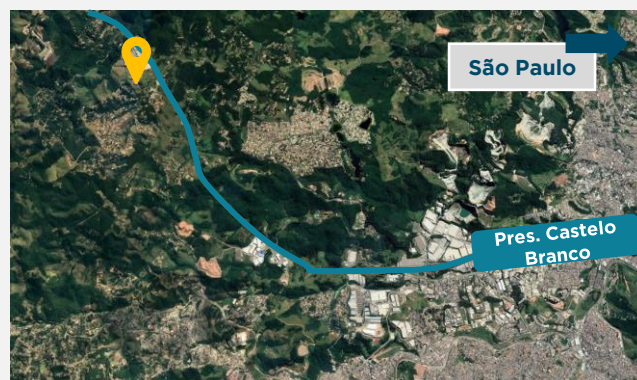
Distância São Paulo 38km

Área do Terreno 96.800 m²

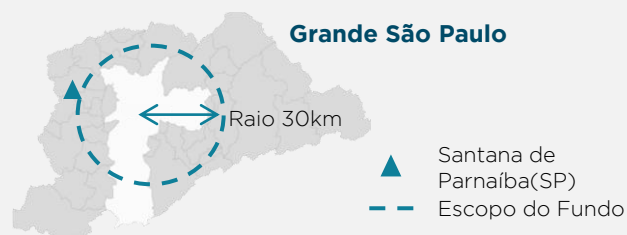
ABL 23.153 m²

Projeto Galpão Big Box
(módulos de 4.900 m²)

Localização



Localização do ativo

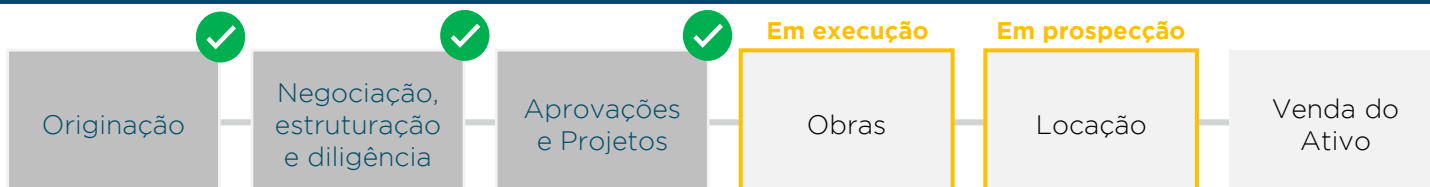


Aquisição

Formato Pagamento em dinheiro

Participação Fundo 100,0%

Status



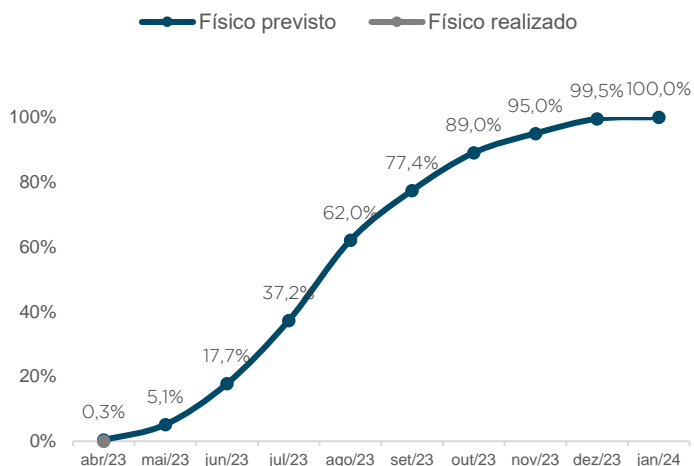
Eventos e Atualizações

- ✓ Obra iniciada, com limpeza do terreno e melhorias no acesso.

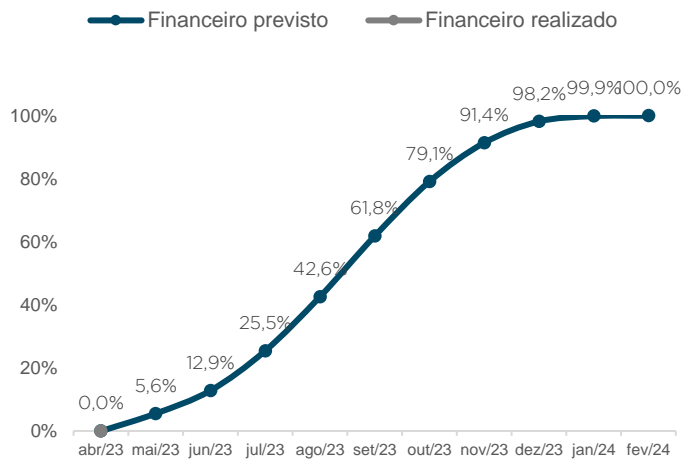
Urdi Castello Branco - Acompanhamento de Obra - Mês Base: Abril/2023

Curvas Física e Financeira

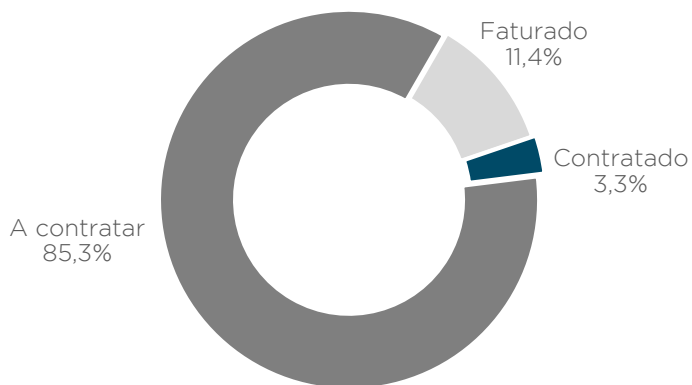
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)



Eventos e Atualizações - Obra

- Fase de elaboração de projetos teve algum atraso, mas segunda a construtora este atraso deve ser rapidamente compensado no início efetivo da obra.
- Frentes de terraplanagem e ensaios de solo em execução.

Urdi Castello Branco - Acompanhamento de Obra

Fotos da obra (05/2023)



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.