

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\$ 136.126.924,47

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/02/2024

R\$ 1.054,44

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 m²	23.360 m²
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: Foto aérea



Imagem 2: Fachada

Sobre o Ativo

Região	Barueri (SP)
Distância São Paulo	29km
Área do Terreno	63.248 m²
ABL	36.103 m²
Projeto	Galpão modular (13 módulos de 1.900 a 5.500m²)

Aquisição

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Localização

Localização do ativo

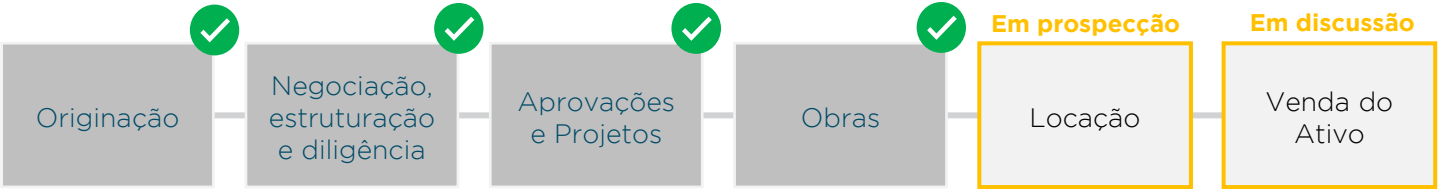
Grande São Paulo

Raio 30km

▲ Barueri (SP)

- - - Escopo do Fundo

Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Após a primeira locação fechada, temos as seguintes negociações em andamento:
- 10.000m² negociados e em fase de discussão contratual com um operador logístico; e

– 4.000m² em fase avançada de negociação, com boas perspectivas de fechamento no curto prazo.

Urdu Barueri - Acompanhamento de Obra

Fotos do galpão



Urdi Castello 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 m²
ABL	23.360 m²
Projeto	Galpão Big Box (módulos de 4.900 m²)

Localização

São Paulo

Pres. Castello Branco

Localização do ativo

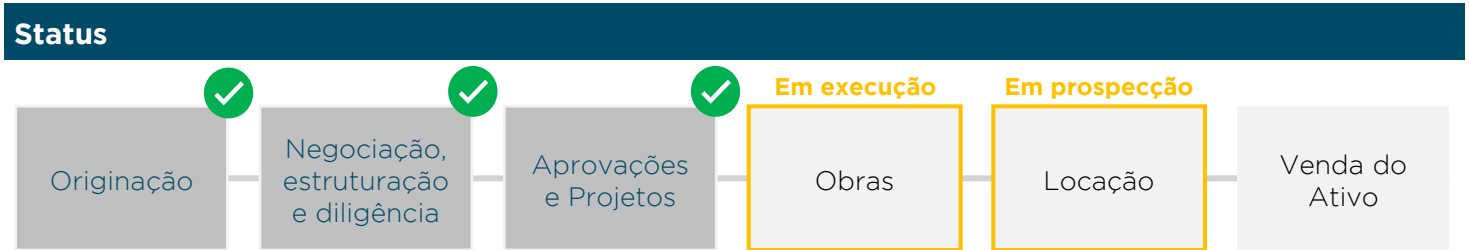
Grande São Paulo

Raio 30km

▲ Santana de Parnaíba(SP)

--- Escopo do Fundo

Aquisição	
Formato	Pagamento em dinheiro
Participação Fundo	100,0%



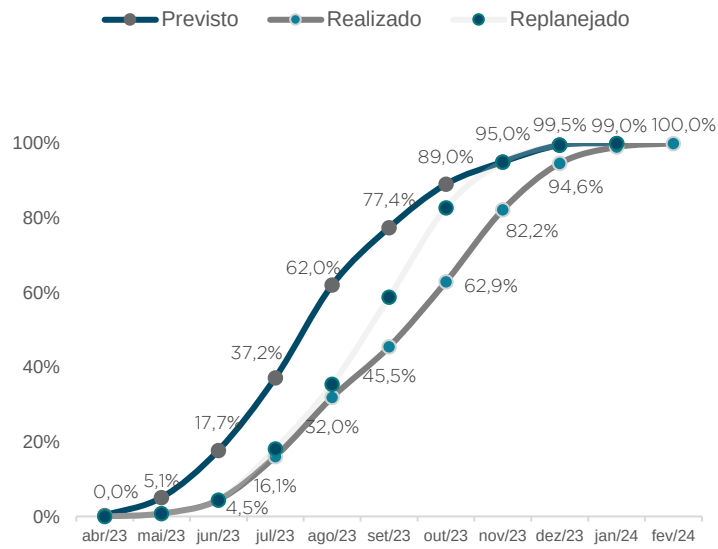
Eventos e Atualizações

- ✓ Obra em fase final de checklist (próximo mês deverá ser o último com detalhamento da obra no relatório);
- ✓ Há negociações visitas de interessados na locação, mas ainda sem perspectiva de fechamento no curto prazo.

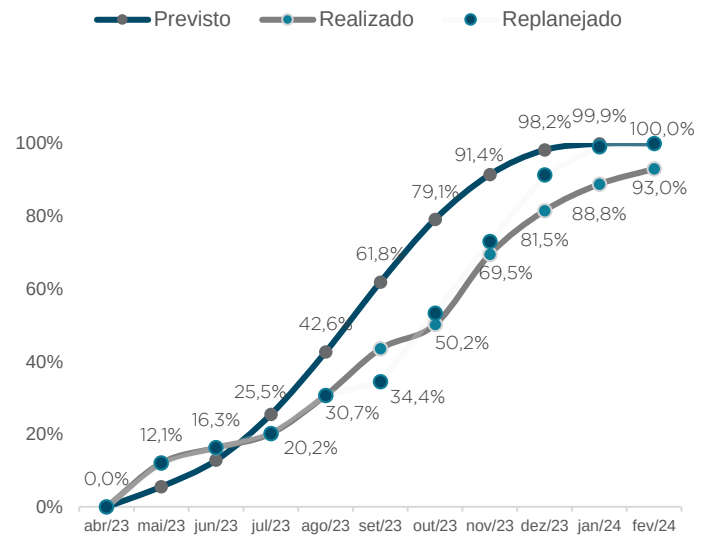
Urdi Castello Branco - Acompanhamento de Obra - Fevereiro/2024

Curvas Física e Financeira

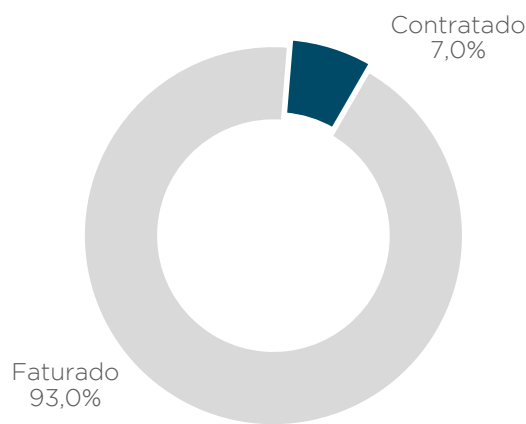
Evolução física da obra



Evolução financeira da obra



Evolução das contratações (em % do orçamento)

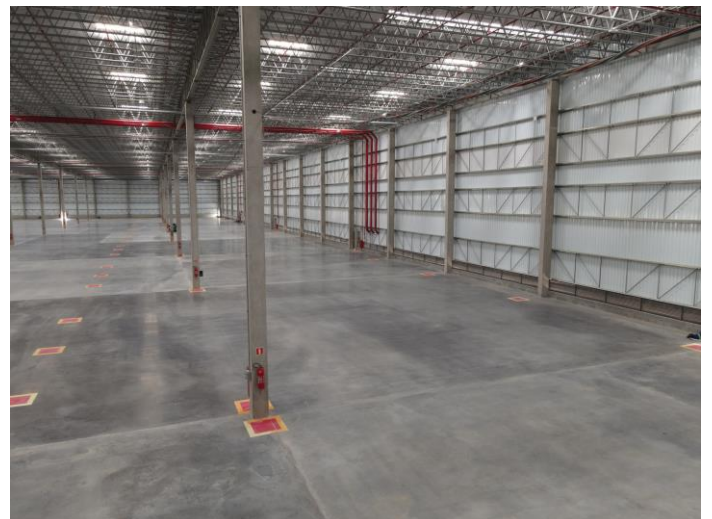
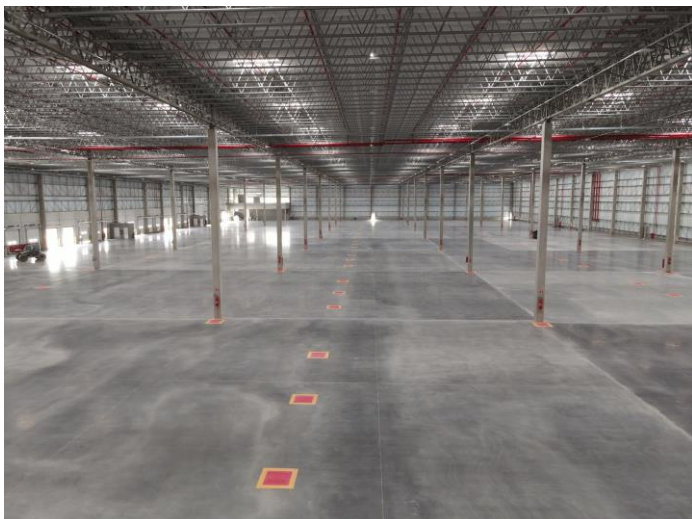


Eventos e Atualizações - Obra

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

Urdi Castello Branco - Acompanhamento de Obra

Fotos do galpão



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.