

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\$ 176.264.951,53

Capital Integralizado

R\$ 172.625.576,91

Patrimônio Líquido

R\$ 155.192.821,07

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/11/2024

R\$ 1.075,25

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	66,3% locado	22,4% locado
Status da obra	Entregue	Entregue
Participação do Fundo na ABL	50%	100%

An aerial photograph of a large industrial complex, likely a steel mill, featuring a long, low building with a corrugated metal roof and a tall, slender chimney. The facility is surrounded by lush green trees and vegetation, with rolling hills in the background under a clear blue sky.

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

Formato	Permuta
Participação Fundo	50,0%

Pres. Castelo Branco

São Paulo

Localização do ativo

Grande São Paulo

Raio 30km

▲ Barueri (SP)

— — Escopo do Fundo

```

graph LR
    A[Originação] --> B[Negociação, estruturação e diligência]
    B --> C[Aprovações e Projetos]
    C --> D[Obras]
    D --> E[Locação]
    E --> F[Venda do Ativo]
    style E fill:#fff,stroke:#f90
    style F fill:#fff,stroke:#f90
  
```

Originação — Negociação, estruturação e diligência — Aprovações e Projetos — Obras — Locação — Venda do Ativo

2/7

Urdi Barueri - Acompanhamento da locação

Locado 94,2%	Vago 5,8%
-----------------	--------------

Módulo	Status	ABL (m²)	% 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%
Total		35.976	100%



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)

Aquisição	
Formato	Pagamento em dinheiro
Participação Fundo	100,0%

Status					
Originação	Negociação, estruturação e diligência	Aprovações e Projetos	Obras	Em prospecção	Em execução
				Locação	Venda do Ativo

Eventos e Atualizações

- ✓ CBRE contratada em outubro pelo Fundo para prospectar interessados na aquisição do portfólio.

Localização

Localização do ativo

Grande São Paulo

Raio 30km

▲ Santana de Parnaíba(SP)

--- Escopo do Fundo

Urdi Castello Branco - Acompanhamento da locação



Módulo	Status	ABL (m²)	% 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%
Total		23.277	100,0%





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.