

Panorama Last Mile SBC FII

PNLM11

Relatório Trimestral

Objetivo do Fundo

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

Capital Comprometido

R\$ 24.000.000,00

Capital Integralizado

R\$ 500.000,00

Patrimônio Líquido

R\$ 209.727,54

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/04/2022

R\$ 41,95

Taxa de Administração

1,50% a.a. com mínimo de R\$ 32.000,00/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

Panorama Capital

Administrador

BRL Trust

Comentários do Gestor

Após a conclusão da estruturação do veículo de investimento (FII) e liquidação da primeira chamada de capital, demos continuidade na elaboração dos projetos, que já estavam sendo executada mesmo antes da estruturação do veículo. Em maio foi feita a segunda chamada de capital, de R\$ 500.008,50 (ainda não considerada no presente relatório, que tem seu fechamento oficial no final de abril), com o objetivo de financiar a pré-construção e o processo de aprovação nos órgãos públicos.

Em termos de cronograma, nossa expectativa é de protocolar o projeto na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo ainda no mês de maio (quando foi fechado o relatório, o protocolo era iminente).

Em paralelo, continuamos avançando nas diligências legal e ambiental. A diligência legal está bem próxima de sua conclusão e a ambiental deverá ser concluída em até 30 dias.

Após termos protocolado o projeto e recebermos o primeiro comuniqué-se da Prefeitura, teremos mais informações para assumir um prazo mais realista para a aprovação do projeto e, conseqüentemente, um cronograma de processo de concorrência para a definição da construtora e contratação da obra.

Números de Mercado

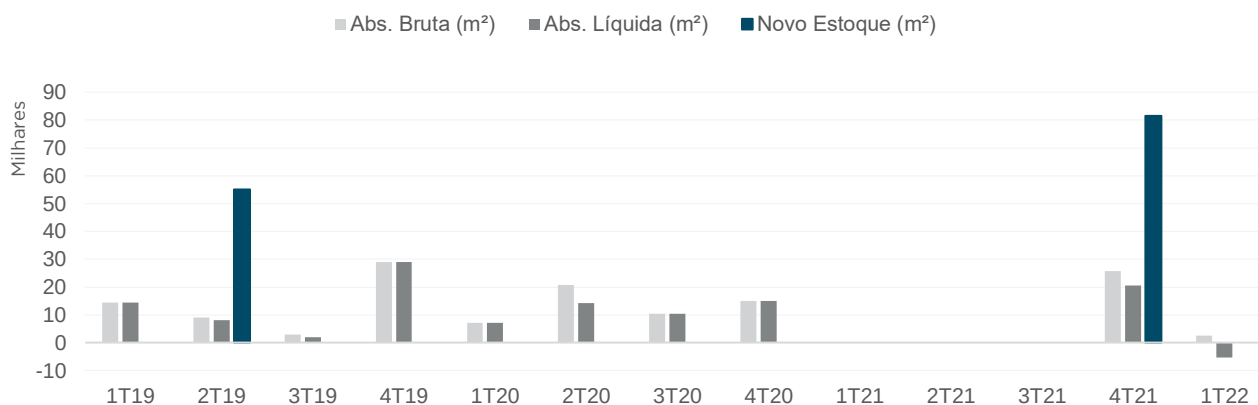
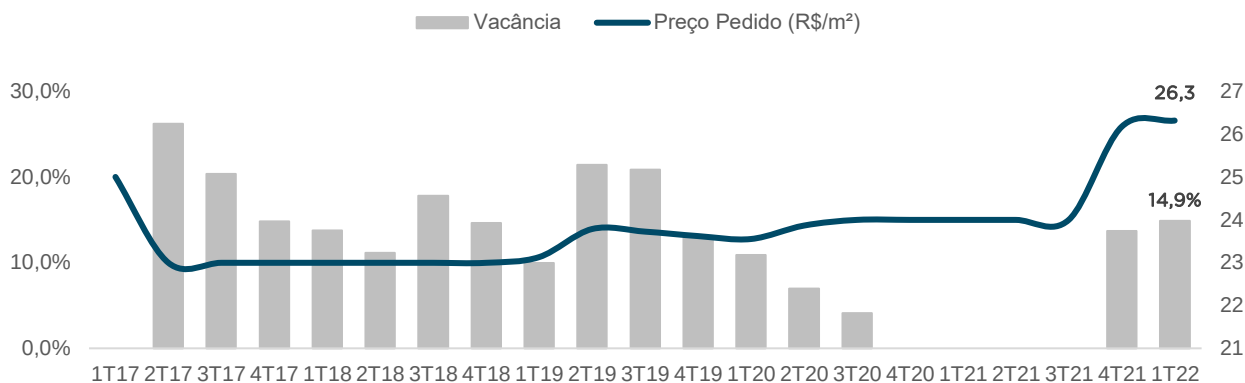
No primeiro trimestre de 2022, o mercado logístico de São Paulo continuou aquecido, apresentando quedas de vacância e absorção líquida positiva.

No eixo da Imigrantes-Anchieta, onde encontra-se o galpão São Bernardo do Campo, a vacância está em 14,9%, um repique causado pela entrega de 81,5mil m² no período. As absorções bruta e líquida foram de 2.592m² e -5.184m², respectivamente, graças à devolução de 7.776m² no CL Imigrantes. Houve um aumento nos preços pedidos de locação, chegando a R\$26,31/m² na média.

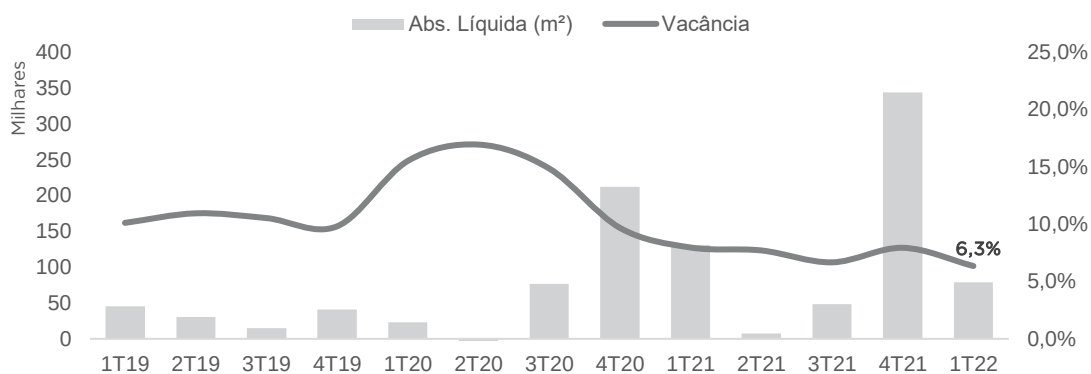
Olhando para o raio até 30km da cidade de São Paulo, no 1T22, a absorção líquida foi de 78.685m², com taxa de vacância em 6,3%. A previsão de entregas até o final de 2022 é de 383.000m², dos quais 166.000 m² são de dois grandes condomínios logísticos em São Bernardo do Campo e Cajamar.

Números de Mercado (cont.)

Eixo Imigrantes-Anchieta



São Paulo – Raio até 30km



Previsão de
entregas em
2022:
383 mil m²

Galpão São Bernardo do Campo (SP)



Imagem 1: Foto aérea do terreno. Imagem 2: Perspectiva em 3D do projeto a ser construído

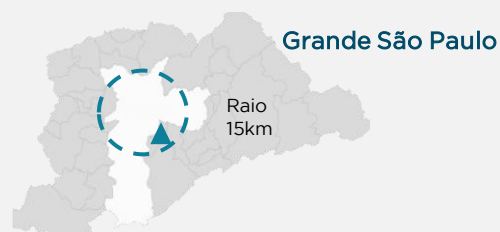
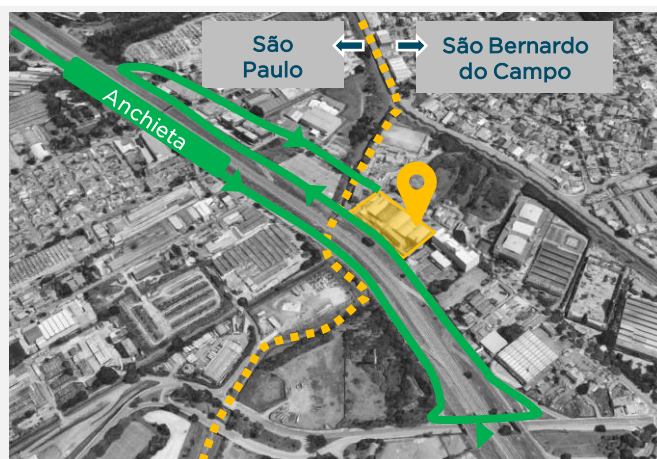
Sobre o Ativo

Região	São Bernardo do Campo (SP)
Distância São Paulo	12km
Área do Terreno	14.830 m ²
ABL	9.996 m ²
Projeto	Galpão modular (8 módulos de 1.200 a 1.400m ²)

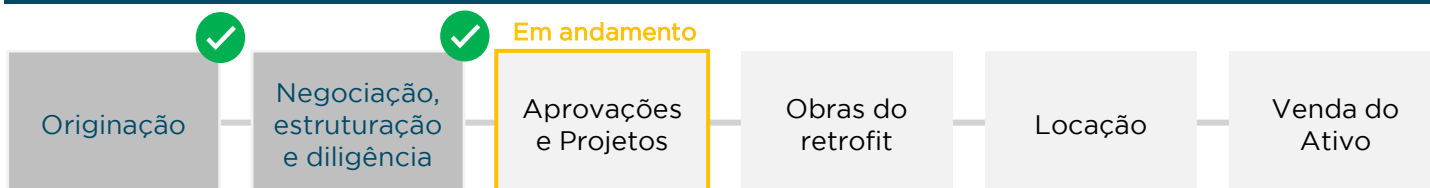
Aquisição ¹

Formato	Aquisição em dinheiro (pagamento após aprovação)
Participação Fundo	100,0%

Localização



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Diligências técnica e legal continuam sendo executadas.
- ✓ Projetos em execução, com estimativa de protocolo na Prefeitura de SBC para até final de maio/2022.
- ✓ Segunda chamada de capital já encaminhada, com 2% do comprometido sendo chamado e liquidação em 12/05/2022.

¹ Com a revisão dos custos de construção, estamos revisando os valores de alocação de capital em cada projeto e em breve voltaremos a divulgar a informação completa.

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.