

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\$ 24.822.500,00

Capital Integralizado

R\$ 1.000.008,50

Patrimônio Líquido

R\$ 607.483,93

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 29/07/2022

R\$ 61,79

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

No segundo trimestre foram concluídas as diligências legal e ambiental do imóvel em São Bernardo do Campo, objeto do investimento. Além disso, protocolamos o projeto e já recebemos o primeiro comunicado da Prefeitura, que será respondido ainda em agosto/22. Em um detalhe mais técnico, obtivemos ainda a autorização para a supressão necessária de algumas árvores que interferem no projeto.

Os estudos técnicos e detalhamentos de projeto necessários para o início da concorrência de obra estão sendo executados – esperamos iniciar a concorrência em aproximadamente 60 dias, sendo que o início da construção deve ocorrer por volta de janeiro de 2023, a depender do ritmo do processo de aprovação.

Após termos feito a 2ª chamada de capital em maio, esperamos ter uma nova chamada ainda em 2022, mais uma vez com volume reduzido. As chamadas a serem realizadas após o início da obra deverão ser maiores e mais frequentes, obviamente já sem o risco de atraso na aprovação e licenças.

Números de Mercado

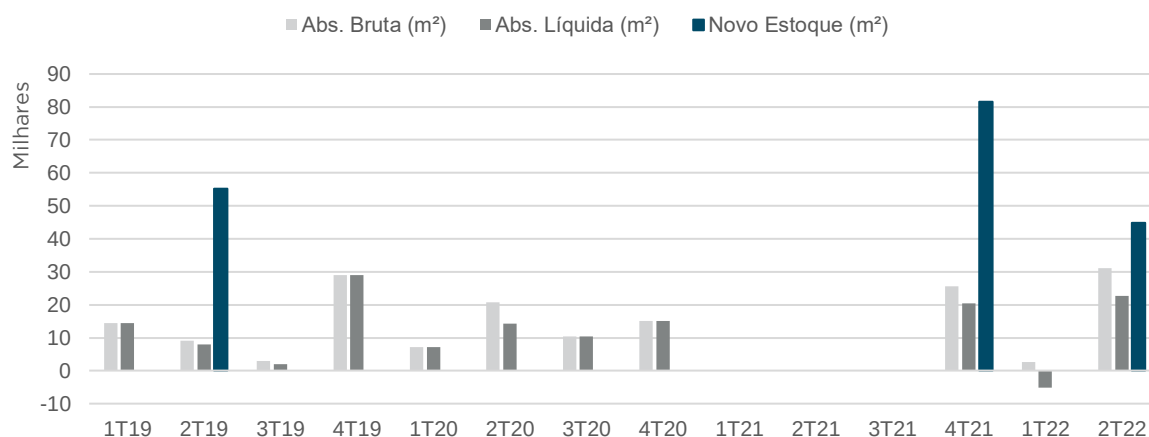
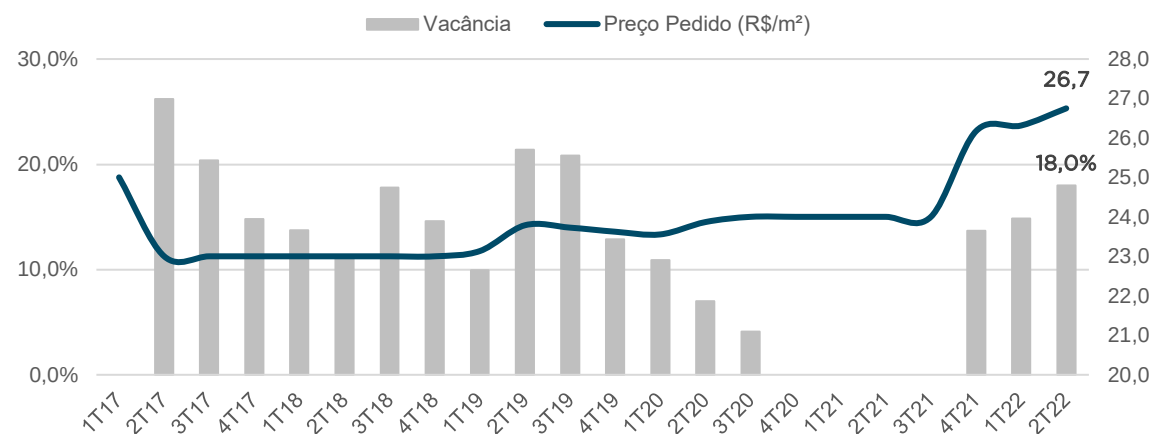
O segundo trimestre de 2022 foi um período de ajustes no mercado de galpões. Empresas de grande porte dos setores logístico e varejista fizeram movimentações consideráveis, com saldo positivo na absorção de novas áreas. Com a consolidação das condições de mercado pós-pandemia, é provável que os principais ocupantes estejam em uma fase de reconciliação, o que no médio prazo deve refletir em uma demanda por ativos muito bem localizados e de alta qualidade.

No eixo da Imigrantes-Anchieta, onde encontra-se o galpão São Bernardo do Campo, a vacância está em 18,0%, com a entrega de 44.798m² no período. As absorções bruta e líquida foram de 31.183m² e 22.773m², respectivamente. Houve um aumento nos preços pedidos de locação, chegando a R\$26,75/m² na média (acima de nossa premissa inicial da viabilidade, de R\$ 25,00/m²).

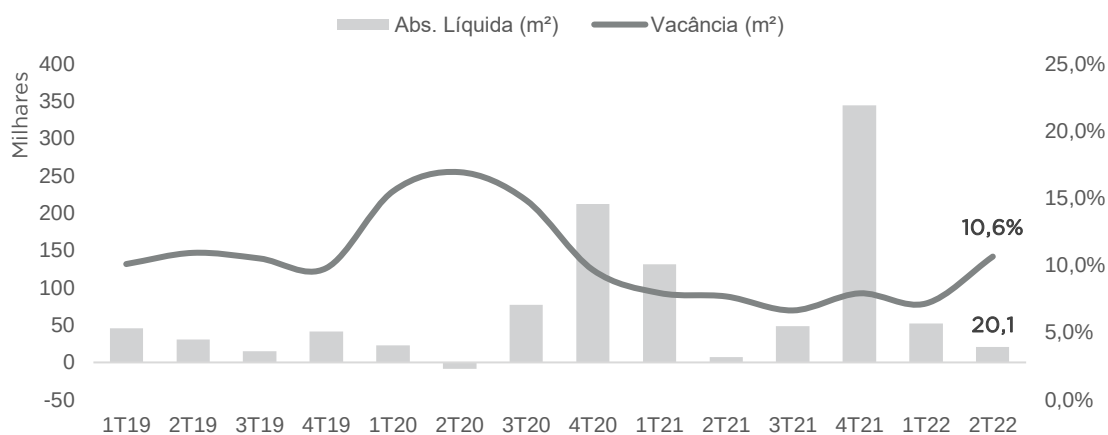
Olhando para o raio até 30km da cidade de São Paulo, no 2T22, a absorção líquida foi de 20.113m², com taxa de vacância em 10,6%. A previsão de entregas até o final de 2022 é de 275.000m².

Números de Mercado (cont.)

Eixo Imigrantes-Anchieta



São Paulo - Raio até 30km



Previsão de entregas em 2022: 275 mil m²

Galpão São Bernardo do Campo (SP)



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

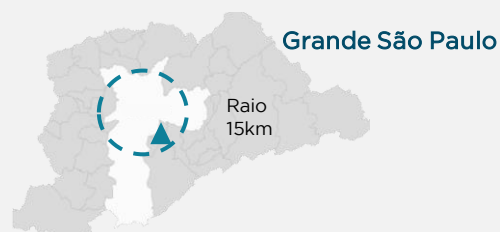
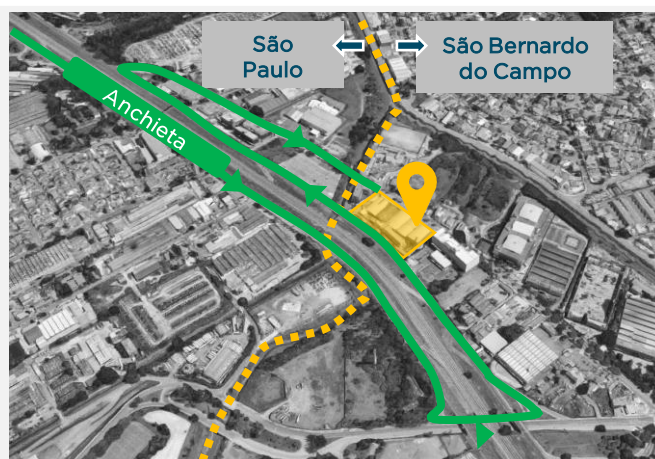
Sobre o Ativo

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)

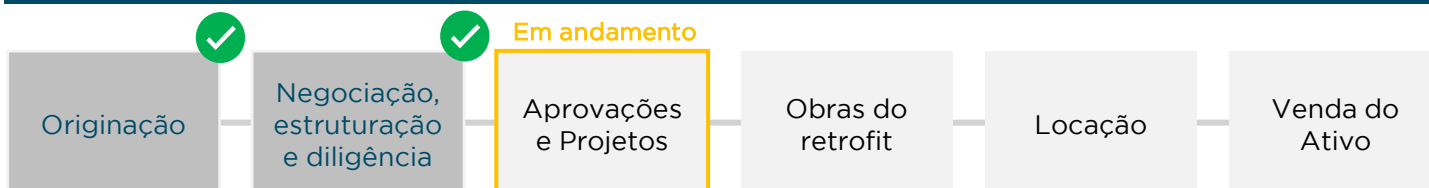
Aquisição ¹

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

Localização



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Projeto protocolado e o primeiro comunicue-se da prefeitura deve ser respondido ainda em agosto/22.
- ✓ Estudos técnicos e detalhamento de projetos em execução para início da concorrência de obra.

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.