

# Panorama Last-Mile SBC FII

## PNLM11

### Relatório Mensal

#### 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\$ 540.096,75

#### Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/09/2022

R\$ 54,94

#### 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

### Tese



#### Localização/Acesso:

Galpão last mile, localizado na divisa entre São Paulo e São Bernardo do Campo e com fácil acesso pelos dois sentidos da Rod. Anchieta.



#### Retrofit/Produto:

Obra rápida e aprovação simplificada (reforma sem acréscimo de área), com, captura ágil de demanda específica para galpões modulares de pequeno porte com possibilidade de prêmio de locação.



#### Oferta da região:

Mercado sem novas entregas recentes, com vacância mínima, dificuldade de formação de terrenos e preços de locação acima da média geral de mercado.

### Principais números do ativo

Área do Terreno  
**14.802 m<sup>2</sup>**

ABL aproximada  
**9.968 m<sup>2</sup>**

Área dos Módulos  
**1.200 - 1.400 m<sup>2</sup>**

Investimento Total  
**R\$ 37,0 mm**

Exposição Máxima  
**R\$ 15,8 mm**

Alavancagem (CRI)  
**54%**

## Galpão São Bernardo do Campo (SP)



Imagem 1: Foto aérea do terreno.



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

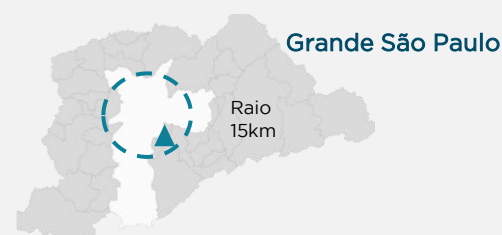
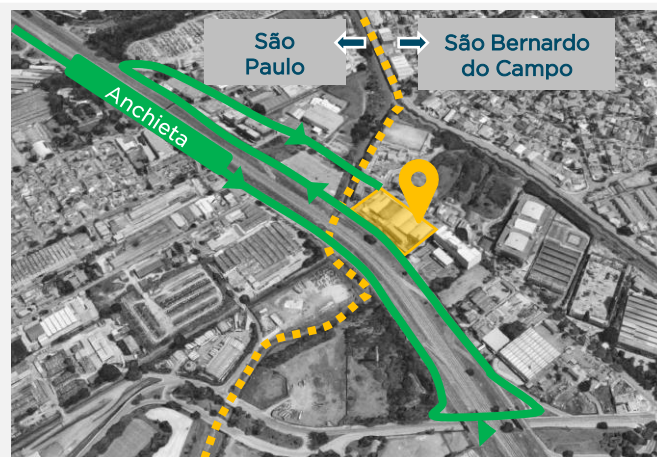
## Sobre o Ativo

|                     |                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Região              | São Bernardo do Campo (SP)                                 |
| Distância São Paulo | 12km                                                       |
| Área do Terreno     | 14.802 m <sup>2</sup>                                      |
| ABL                 | 9.968 m <sup>2</sup>                                       |
| Projeto             | Galpão modular (8 módulos de 1.200 a 1.400m <sup>2</sup> ) |

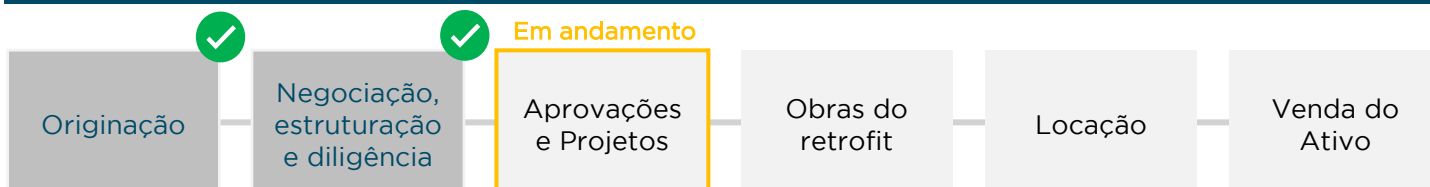
## Aquisição

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

## Localização



## Status



## Eventos e Atualizações

- ✓ Aguardando retorno da Prefeitura quanto à aprovação do projeto;
- ✓ Projetos de piso, drenagem e terraplenagem finalizados, e;
- ✓ Materiais para concorrência de obra em elaboração.

# PANORAMA CAPITAL

[www.panoramacapital.com.br](http://www.panoramacapital.com.br) | [contato@panoramacapital.com.br](mailto: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.