

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\$ 24.942.187,88

Capital Integralizado

R\$ 1.350.035,80

Patrimônio Líquido

R\$ 856.156,90

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/10/2022

R\$ 64,88

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 terceiro trimestre concluímos os projetos de drenagem, piso e terraplenagem do projeto São Bernardo do Campo. Porém, estamos sentindo a prefeitura de SBC bastante criteriosa com novos projetos de galpões logísticos no município, o que pode resultar em aumento do prazo de aprovação do projeto.

Dessa forma, optamos pela estratégia de esperar para iniciar a concorrência de obras em um momento mais próximo da aprovação do projeto, que acreditamos ser no início de 2023.

Realizamos, também, a 3ª chamada de capital do fundo, ainda com volume reduzido, uma vez que o projeto ainda está em fase de aprovação na prefeitura. As chamadas a serem realizadas após o início da obra deverão ser maiores e mais frequentes e, obviamente, já sem o risco de atraso na aprovação e na obtenção de licenças.

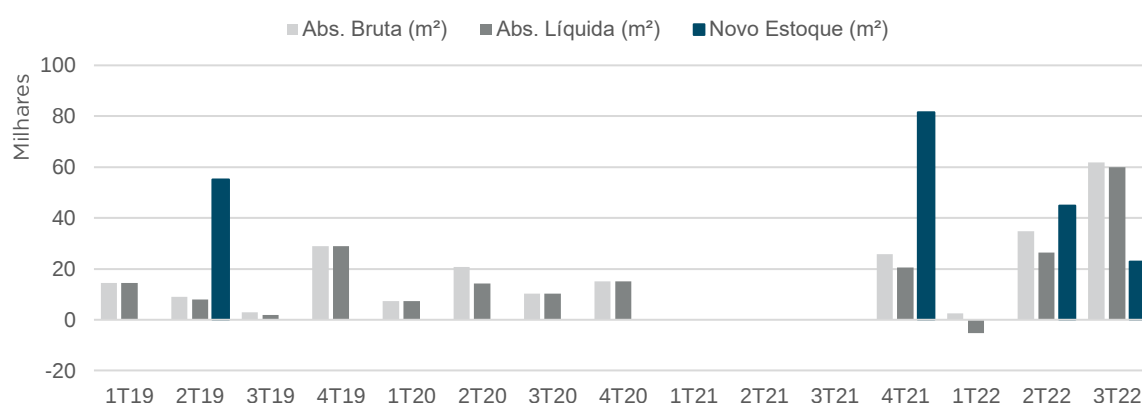
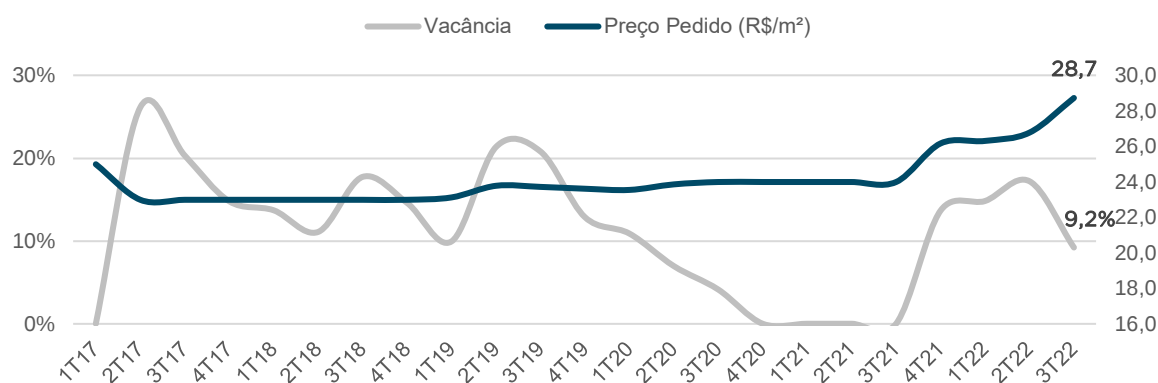
Números de Mercado

O 3T22 foi um período de grande absorção líquida no mercado de galpões do eixo Imigrantes-Anchieta, onde se encontra o galpão São Bernardo do Campo. Empresas dos setores logístico e petroquímico ocuparam grandes áreas de galpões logísticos e industriais na região, enquanto as devoluções foram reduzidas para número próximo à zero, resultando em uma queda relevante na vacância da região, que atingiu 9,2%, 8,0 p.p. inferior ao 2T22. A entrega no período foi de 22.756m². As absorções bruta e líquida foram de 61.929m² e 59.985m², respectivamente. Houve um aumento expressivo nos preços pedidos de locação, chegando a R\$28,70/m² na média – bem acima de nossa premissa inicial da viabilidade, de R\$ 25,00/m² (+14,8%).

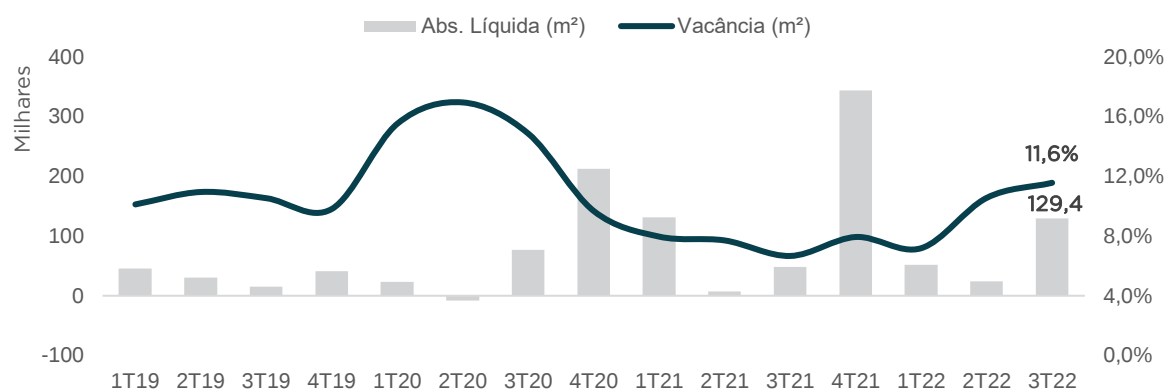
Olhando para o raio até 30km da cidade de São Paulo, no 3T22 a absorção líquida foi de 129.413m², com taxa de vacância em 11,6%. A previsão de entregas até o final de 2022 é de 110.000m².

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

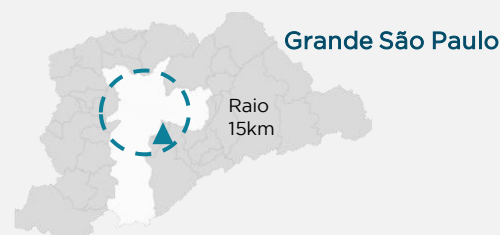
Sobre o Ativo

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

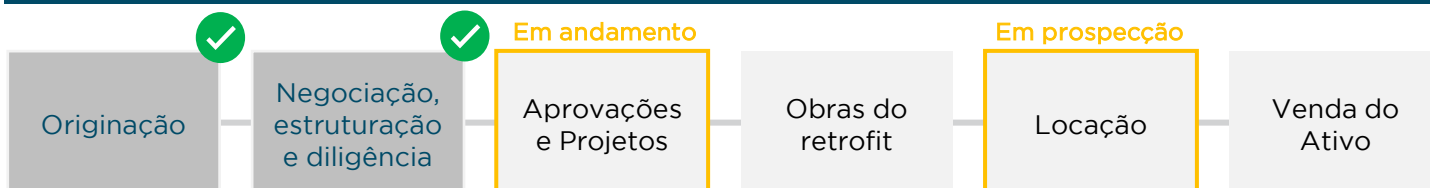
Aquisição

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; e
- ✓ Materiais para concorrência de obra concluídos. Aguardando a aprovação do projeto para iniciar concorrência.

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.