

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\$ 24.942.187,88

Capital Integralizado

R\$ 1.350.035,80

Patrimônio Líquido

R\$ 790.740,99

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 30/12/2022

R\$ 59,92

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 m²

ABL aproximada
9.968 m²

Área dos Módulos
1.200 - 1.400 m²

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

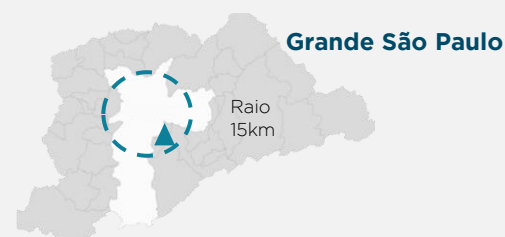
Sobre o Ativo

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

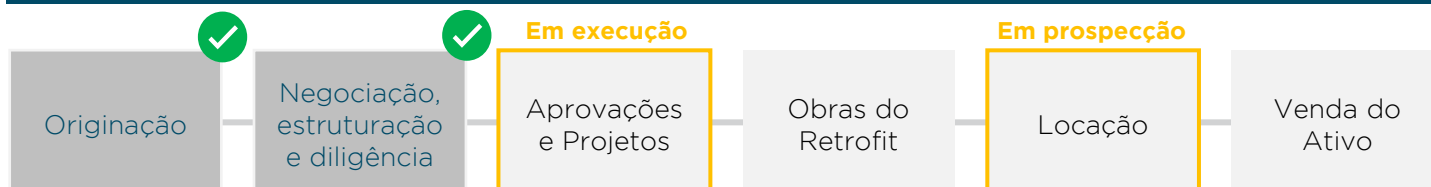
Aquisição

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

Localização



Status



Eventos e Atualizações

- ✓ Permanecemos aguardando retorno da Prefeitura quanto à aprovação do projeto: em dezembro percebemos uma movimentação positiva neste sentido; e
- ✓ Materiais para concorrência de obra concluídos – estamos 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.