

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\$ 758.600,89

Valor Patrimonial da Cota

Posição em 31/01/2023

R\$ 57,49

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 quarto trimestre de 2022, continuamos a monitorar de perto o processo de aprovação do projeto na Prefeitura de São Bernardo do Campo. Nossa expectativa de conclusão deste processo é entre o final do primeiro trimestre e o início do terceiro. Neste meio tempo, continuamos prontamente atendendo aos Comunicados da Prefeitura.

Em termos de chamadas, devemos voltar a demandar capital somente após a aprovação do projeto, quando poderemos iniciar o processo de concorrência de obra e, em pouco tempo, começar a investir de fato na construção do galpão.

A concorrência, por sua vez, deverá ser iniciada somente com a aprovação encaminhada – a intenção aqui é de evitar eventuais retrabalhos que, por sua vez, poderiam acabar gerando custos desnecessários.

Números de Mercado

No 4T22, a absorção líquida do eixo Imigrantes-Anchieta foi negativa, com devolução de 12.830m² e absorção bruta de 1.944m², resultando em um saldo de -10.886m². Não houve entrega de novo estoque no período, mas a redução de áreas ocupadas gerou um aumento na taxa de vacância de 2,1 p.p., passando de 6,5% no 3T22 para 8,6%.

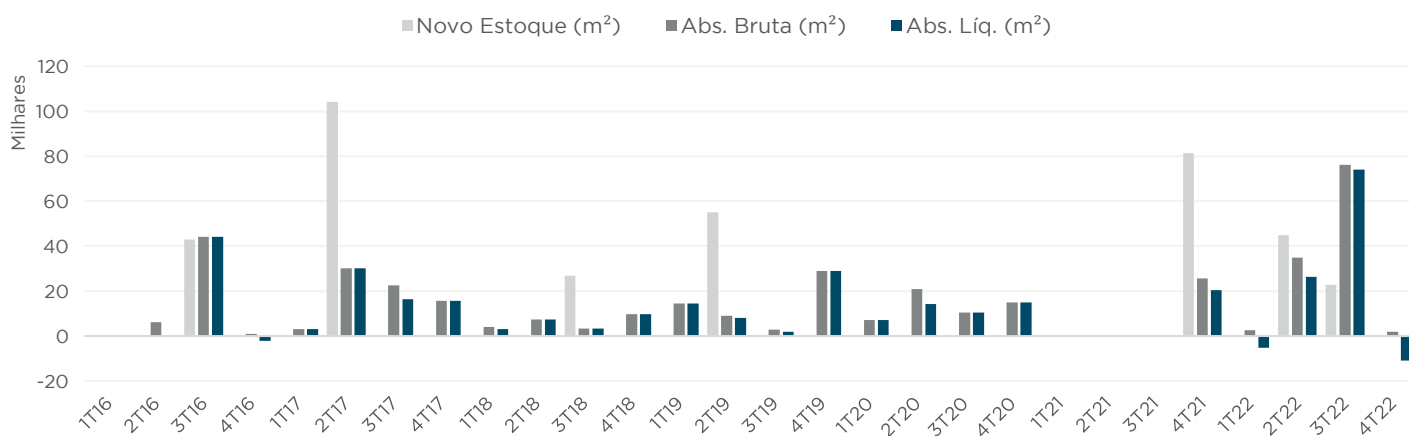
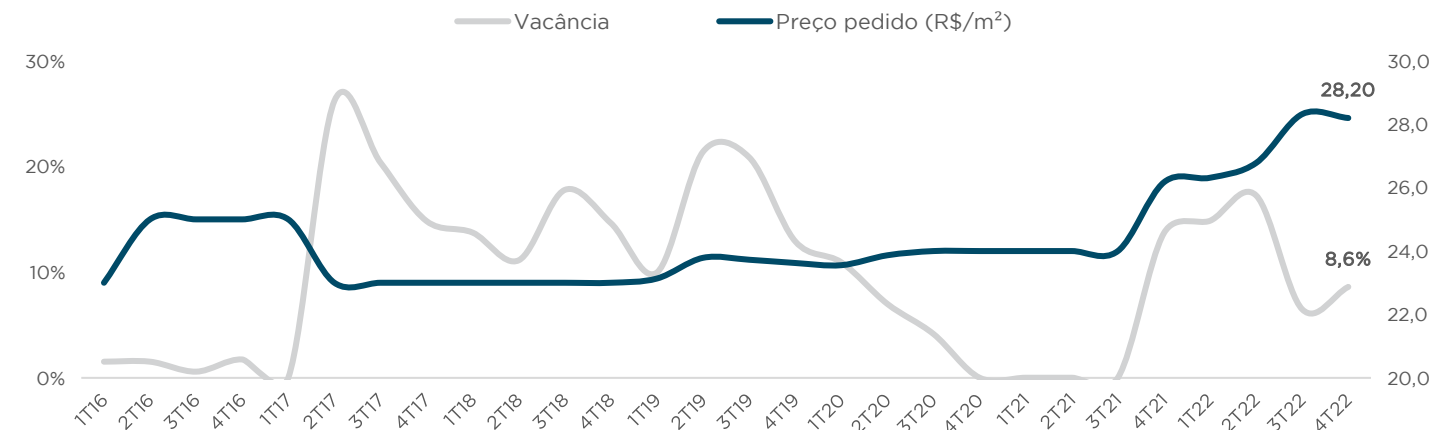
Vemos esse aumento de vacância como um movimento pontual e ainda não entendemos que se trate de uma tendência de piora do mercado desta região.

Os preços pedidos praticados se mantiveram no mesmo patamar do último trimestre, com média em R\$28,2/m². Há uma previsão de aumento de estoque para 2023, com entrega de aproximadamente 240.000m², com todos os novos ativos localizados dentro do Raio 30 de São Paulo.

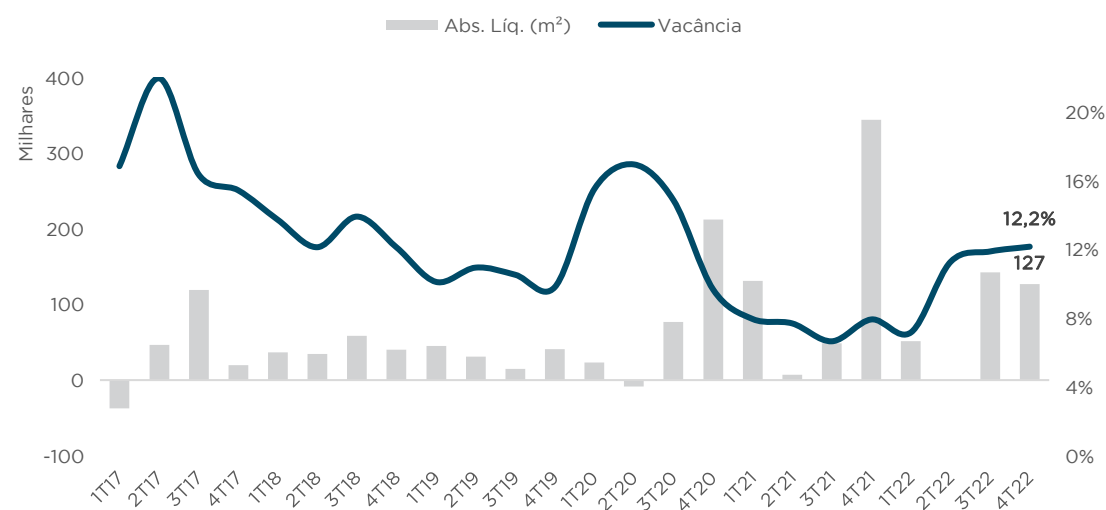
Olhando para esse perímetro, no 4T22 a absorção líquida foi de 126.827m², com taxa de vacância em 12,2%. A previsão de entregas até o final de 2023 é de 924.771m², com 26% dessa área localizada no eixo Imigrantes-Anchieta.

Números de Mercado (cont.)

Eixo Imigrantes-Anchieta



São Paulo - Raio até 30km



Previsão de
entregas em
2023:
925 mil m²

Galpão São Bernardo do Campo (SP)



Imagem 1: Foto aérea do terreno.



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

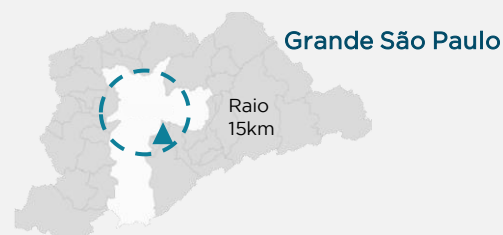
Sobre o Ativo

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)

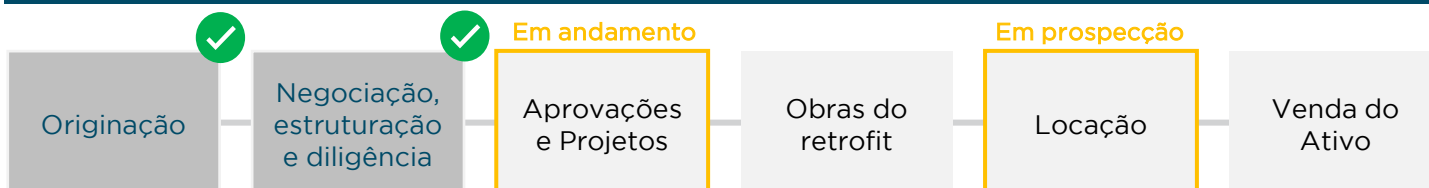
Aquisição

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.