

Panorama Crédito FII

PNRC11

Relatório Mensal

Objetivo do Fundo

Proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas por meio da originação, estruturação e aplicação do seu patrimônio em ativos de crédito imobiliário.

Valor de Mercado

R\$ 41.010.000,00 ¹

Patrimônio Líquido

R\$ 41.313.548,10

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 100,74

Rendimento no mês

R\$ 0,64/cota

Dividend Yield 12M2023

8,52%

Duration da Carteira

2,0 anos

Quantidade de Ativos

4

Taxa de Administração

1,00% a.a.

Início do Fundo

Outubro de 2022

Prazo do Fundo

Indeterminado

Gestor

Panorama Capital

Administrador

BRL Trust

Comentários do Gestor

Durante fevereiro, o Fundo ampliou sua alocação oportunística em fundos imobiliários listados, com o objetivo de otimizar a rentabilidade do caixa ainda não alocado em operações.

Novas operações encontram-se em fase avançada de negociação e estruturação, com alocação integral dos recursos captados prevista para acontecer em breve.

O Gestor permanece atento às condições de mercado, visando a originação de novas oportunidades de investimento.

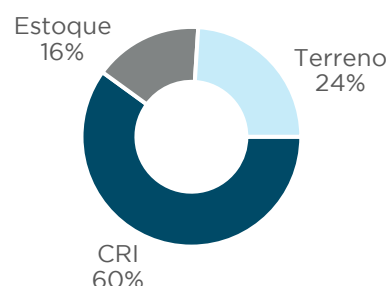
Abertura da Carteira

A carteira do Fundo se manteve com 4 operações alocadas, todas indexadas ao IPCA. As operações foram integralmente investidas pelo Fundo, sendo que apenas em uma delas, há saldo a ser liberado, em linha com a estratégia de originação e estruturação inicialmente proposta pelo Gestor.

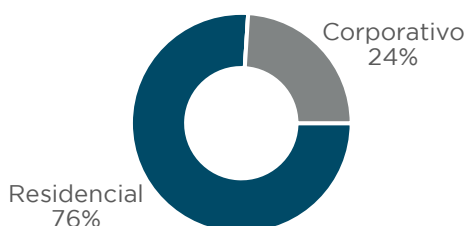
Indexador



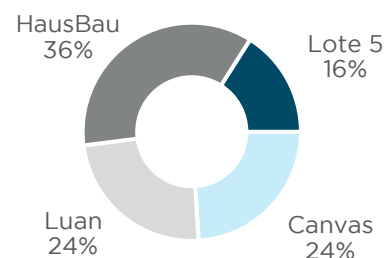
Tipo de Operação



Segmento



Devedor



¹Valor de Mercado calculado com base no preço de integralização de R\$ 100,00 multiplicado pela quantidade de cotas.

Carteira do Fundo

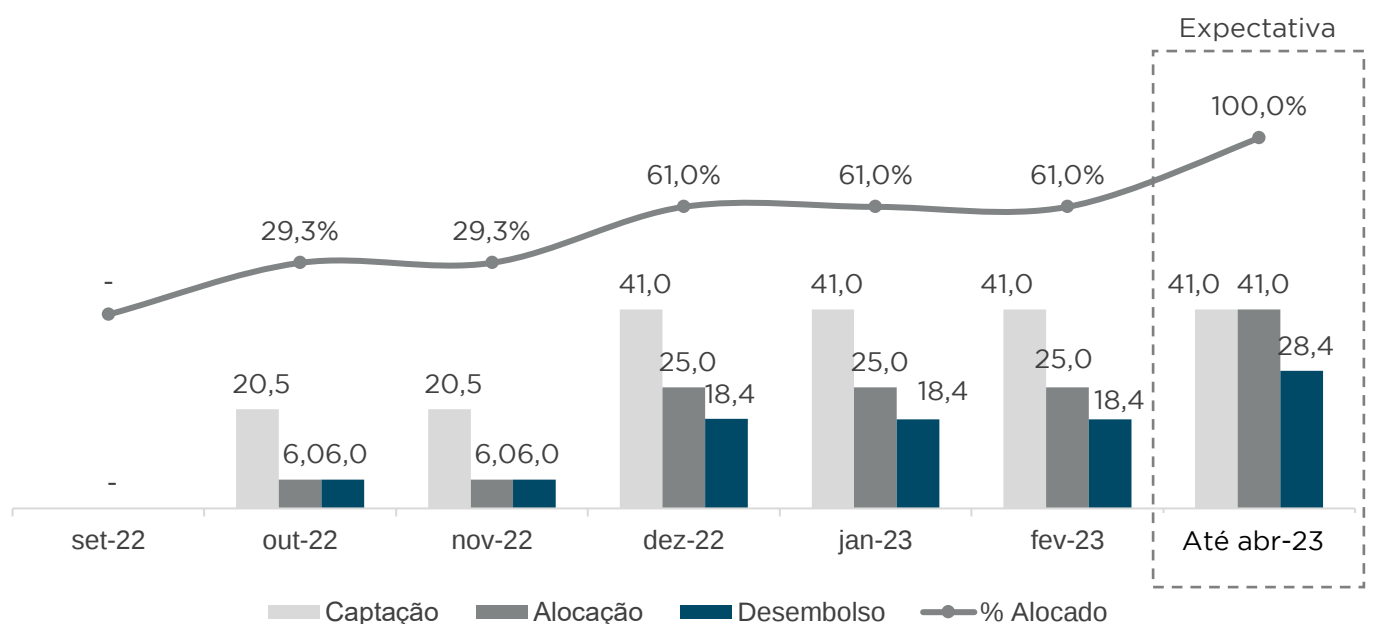
A tabela abaixo traz o detalhamento do portfólio de investimentos do Fundo, com as alocações do mês de fevereiro.

Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	CRI Luan	22L1215090	Corporativo	6.000.000	14,6%	IPCA +	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
CRI	CRI Hausbau	22K1685394	Residencial	9.000.000	21,9%	IPCA +	10,25%	-	27/05/2026	2,60	trimestral	65,0%
(A) Total CRI				15.000.000	36,6%							
Imóvel	Aquisição Imóvel - Pereira Coutinho	-	Residencial	6.000.000	14,6%	IPCA +	10,70%	-	28/08/2024	1,40	mensal	44,5%
Imóvel	Aquisição Imóvel - Vila Clementino	-	Residencial	4.000.000	9,8%	IPCA +	10,80%	5%	05/12/2025	2,40	final	68,0%
(B) Total Transações Imobiliárias				10.000.000	24,4%							
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	4.024.621	9,8%	IPCA +	12,10%	-	-	-	-	-
FII	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Recebíveis	2.988.084	7,3%	CDI +	13,20%	-	-	-	-	-
(C) Total FII				7.012.704	17,1%							
Total Alocado (A+B+C)				32.012.704	78,1%			Cupom Médio sem Prêmio		10,86%		
Caixa Bruto a Investir				8.997.296	21,9%			Cupom Médio com Prêmio		11,11%		
Patrimônio Líquido				41.010.000	100,0%			Duration Médio (anos)		2,20		

(*) A alocação em FIIs listados é uma estratégia pontual e oportunística, adotada durante o intervalo de tempo em que os recursos do Fundo ainda não estiverem integralmente desembolsados nas operações de crédito.

Evolução da Alocação de Capital

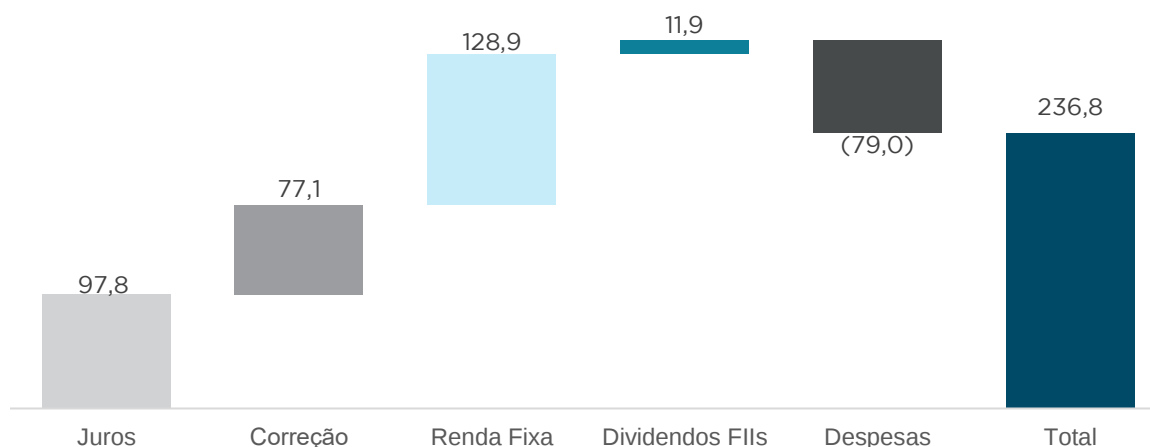
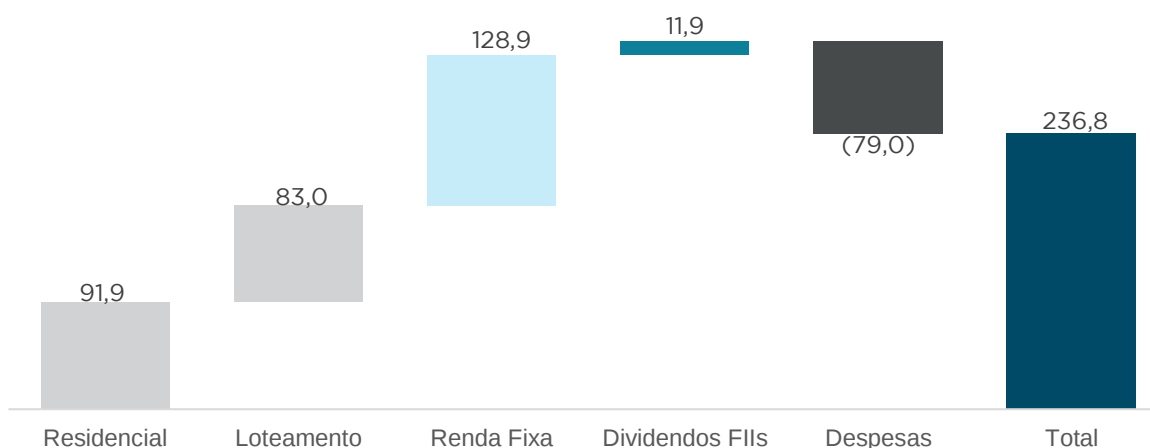
Neste mês, a alocação do Fundo não registrou novas operações de crédito. Em contrapartida, houve aumento da alocação estratégica nos fundos imobiliários listados, como estratégia de otimizar o retorno neste momento de mercado, em que as alocações de ativos não foi integralmente realizada. A expectativa de alocação integral do fundo é até abril de 2023.



Rendimentos

Neste mês, o fundo realizou a distribuição de R\$ 0,64/cota, valor ligeiramente inferior ao efetuado em janeiro. A redução foi consequência do pagamento de um valor prévio e pendente da taxa de gestão: nos primeiros meses do Fundo a mesma vinha sendo paga em valor inferior ao estabelecido pelo regulamento e, em fevereiro, essa diferença foi regularizada.

A previsão é da normalização dos dividendos já em março, especialmente com a contribuição das operações alocadas e das posições oportunísticas nos fundos imobiliários listados.

Rendimento por Componente – Fev/23 (R\$ Mil)**Rendimento por Segmento - Fev/23 (R\$ Mil)**

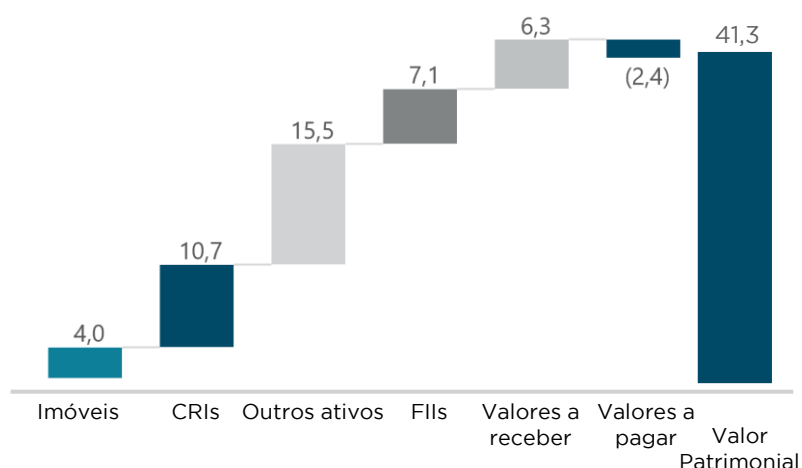
As contribuições de cada operação/segmento para o resultado vem sendo alteradas, à medida que os investimentos são realizados e os desembolsos acontecem. Além disso, neste mês o fundo passou a ter a contribuição de resultados provenientes das primeiras alocações em fundos imobiliários listados, fator que tende a crescer no curto prazo, com o aumento das alocações.

Demonstração de Resultados

	Fev/23	2023	12 meses
Receita Total	315.733	733.774	1.293.197
Receita Imobiliária	174.922	340.279	376.463
Receita Financeira	140.811	393.495	916.734
Despesa Total	(78.957)	(152.742)	(297.703)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(78.957)	(95.879)	(122.770)
Despesa Financeira	-	(56.863)	(174.933)
Resultado	236.766	581.032	995.494
Resultado por cota	R\$ 0,58	R\$ 1,42	R\$ 2,43
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(40.076)	(64.455)	0
Distribuição	262.464	582.342	1.061.258
Distribuição por cota	R\$ 0,64	R\$ 1,42	R\$ 2,59
Resultado acumulado não distribuído - Final	(65.764)	(65.764)	(65.764)
Dividend Yield	7,7%	8,5%	10,4%

Balanço Patrimonial

	Fevereiro/23	
Imóveis	4,0	9,7%
CRIs	10,7	25,8%
Outros Ativos	15,5	37,6%
FII's	7,1	17,2%
Valores a Receber	6,3	15,4%
Valores a Pagar	(2,4)	-5,7%
Valor Patrimonial	41,3	100,0%



Ativos Investidos



Devedor	Canvas Incorporadora Ltda
Modalidade	Aquisição de imóvel
Montante	R\$6,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,70% a.a.
Duration	1,4 ano

Aquisição de imóvel na Praça Pereira Coutinho, Vila Nova Conceição, com objetivo de desenvolver projeto de altíssimo padrão.

LTV de 45%



Devedor	HausBau S.A.
Modalidade	CRI para obras
Montante	R\$9,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,25% a.a.
Duration	2,6 anos

Funding para recomposição de impacto do elevado INCC em dois projetos da Companhia.

LTV de 65%

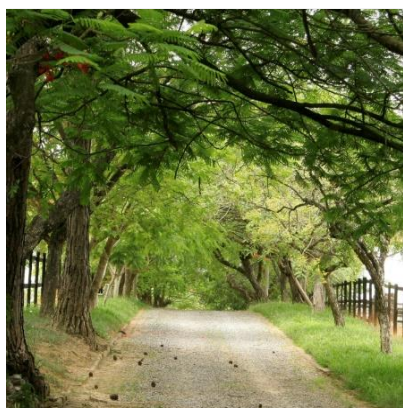


Devedor	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.
Modalidade	Aquisição de imóvel
Montante	R\$4,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,80% a.a.
Duration	2,2 anos

Aquisição de unidades em construção de empreendimento 100% vendido na Vila Clementino.

LTV de 65%

Prêmio Futuro de 5% sobre valor da transação



Devedor	Luan Adm. Bens Ltda
Modalidade	CRI para aquisição
Montante	R\$6,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Duration	2,4 anos

Financiamento de investimento do grupo na aquisição de área para empreendimento de alto padrão denominado Fazenda Vista Verde (em aprovação).

LTV de 40%

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.