

Panorama Real Estate 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\$ 41.702.479,93

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,69

Rendimento no mês

R\$ 0,93/cota

Dividend Yield Anualizado

11,2%

Duration da Carteira

2,2 anos

Quantidade de Ativos

7

Taxa de Administração

1,00% a.a.

Início do Fundo

Outubro de 2022

Prazo do Fundo

Indeterminado

Gestor

Panorama Capital

Administrador

BRL Trust

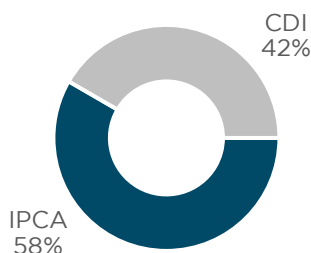
Comentários do Gestor

Este semestre se iniciou com mudança nas expectativas para o mercado de incorporação. As novas regras do programa Minha Casa Minha Vida, somadas à aprovação do novo Plano Diretor para a cidade de SP, trouxeram novo ânimo para o mercado. Outro aspecto positivo é a consistência nos indicadores de vendas e preços percebida nos resultados divulgados pelas empresas de capital aberto. O setor tem demonstrado resiliência frente às duras condições macroeconômicas enfrentadas recentemente e, com a melhora, a tendência é de retomada na busca por novos projetos e novos lançamentos.

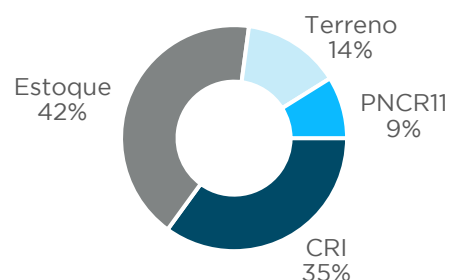
Abertura da Carteira

A carteira do Fundo é composta por sete investimentos realizados, sendo seis operações diretas e o investimento nas cotas do FII PNCR11, veículo gerido pela Panorama que investiu em unidades residenciais de alto padrão na cidade de São Paulo. Uma das operações possui ainda saldo a desembolsar, o que deve ocorrer nos próximos meses do ano.

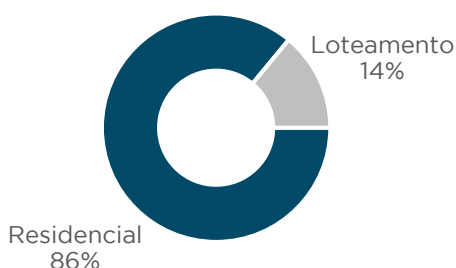
por indexador



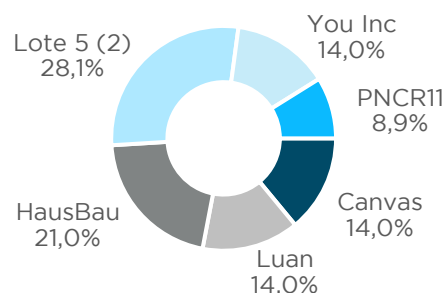
por tipo de operação



por segmento



por devedor



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

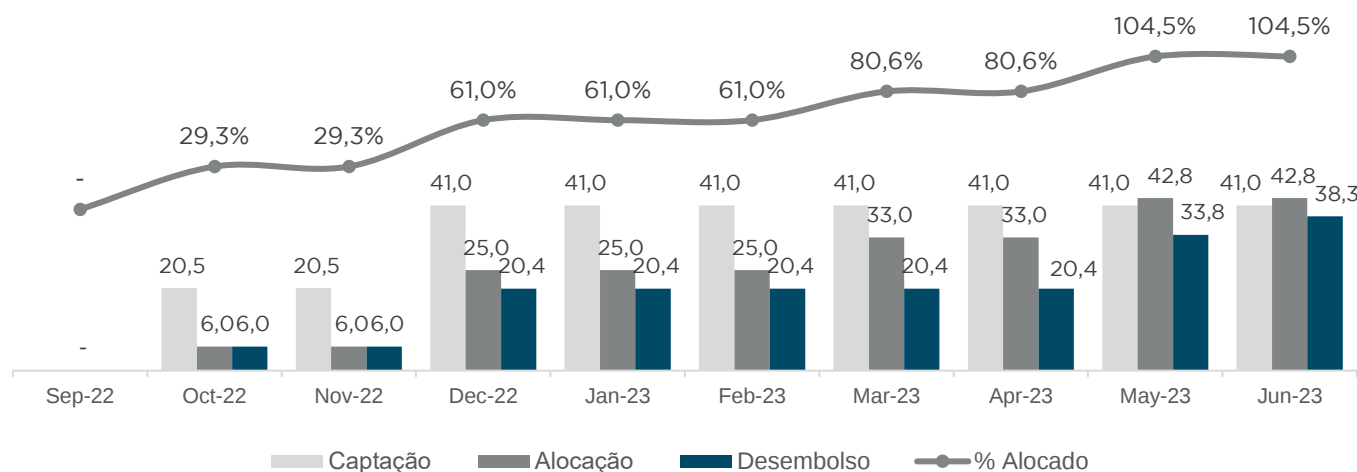
Carteira do Fundo

Abertura do portfólio do Fundo, que está totalmente investido desde o final de maio/2023.

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	CRI Luan	22L1215090	6.000.000	14,6%	IPCA +	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
CRI	CRI Hausbau	22K1685394	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	Aquis. Imóvel - Pereira Coutinho	-	6.000.000	14,6%	IPCA +	10,70%	-	28/08/2024	1,40	mensal	44,5%
Imóvel	Aquis. Imóvel - Vila Clementino	-	4.000.000	9,8%	IPCA +	10,80%	5,0%	05/12/2025	2,20	final	68,0%
Imóvel	Aquis. Imóvel - Moema	-	8.000.000	19,5%	CDI +	4,60%	5,0%	05/12/2025	2,20	final	68,0%
Imóvel	Aquis. Imóvel - Oscar Freire	-	6.000.000	14,6%	CDI +	5,50%	3,0%	12/05/2026	2,20	final	58,0%
(B) Total Transações Imobiliárias			24.000.000	58,5%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	3.800.000	9,3%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
(C) Total FII			3.800.000	9,3%							
Total Alocado (A+B+C)			42.800.000	104,4%							
							Yield sem Prêmio	Yield com Prêmio			
Parcela IPCA +			25.000.000	58,4%							
Parcela CDI +			17.800.000	41,6%							
(-)	Valores a desembolsar		3.834.000	9,3%							
(-)	Valores retidos - Sem Liberação		541.230	1,3%							
(D) Valores não liberados			4.375.230	10,7%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			38.424.770	93,7%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	406.745	1,0%							
Caixa	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	2.255.673	5,5%							
(C) Total FII			2.662.417	6,5%							
Patrimônio Líquido			41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

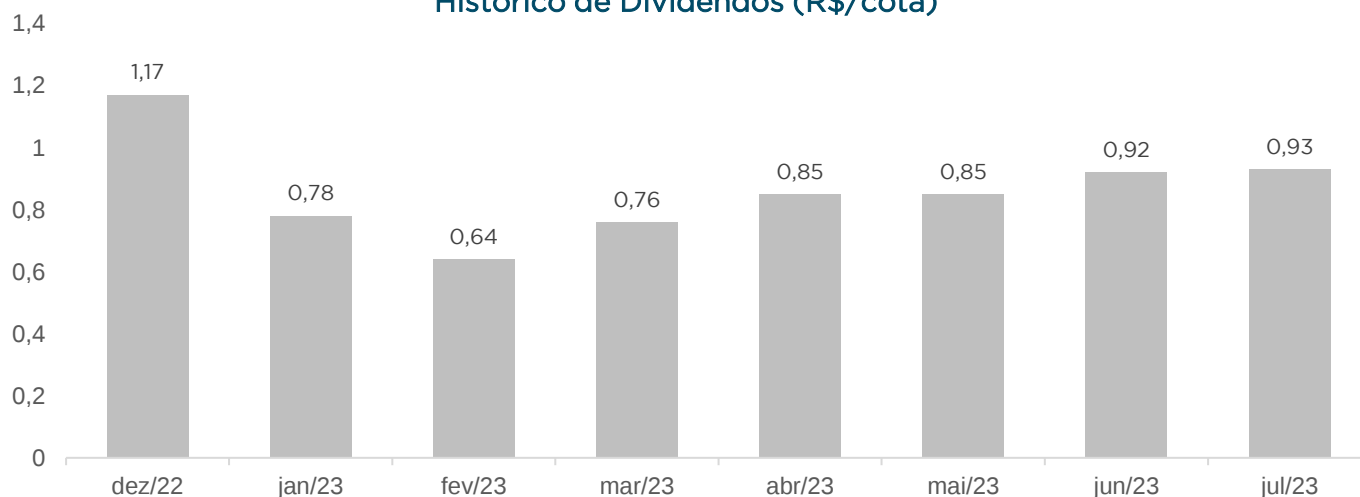
Neste mês não houve novos desembolsos e os recursos disponíveis seguem alocados em fundos listados de elevada liquidez. A alocação acima dos 100% não representa um descasamento de recursos de fato, uma vez que (i) a parcela de recursos das transações de estoques fica retida, e; (ii) a curva de parcela a liberar versus início de amortização de outras operações da carteira mitigam qualquer descasamento.



Rendimentos

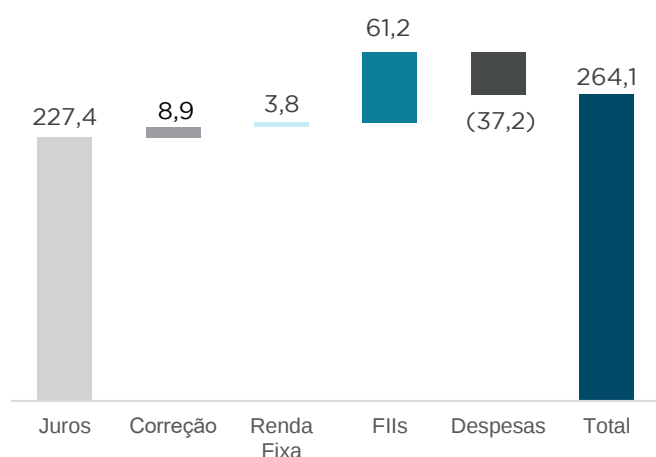
A distribuição no mês de junho foi de R\$ 0,93/cota, o que equivale a um dividend yield de 11,2% a.a. O Fundo conta com prêmios a capturar em algumas das transações realizadas, além de carregar uma operação em carência de juros e principal, que representa 14,6% do patrimônio líquido e acaba por penalizar o dividend yield. De qualquer forma, o crescimento do yield para os próximos meses já está contratado com as operações do portfólio. Desde o seu início, o Fundo distribuiu R\$ 6,90/cota, sendo R\$ 1,17 referentes ao exercício de 2022 e R\$ 5,73 referentes ao exercício de 2023, com crescimento recorrente até a estabilização, acima de R\$ 1,15/cota.

Histórico de Dividendos (R\$/cota)

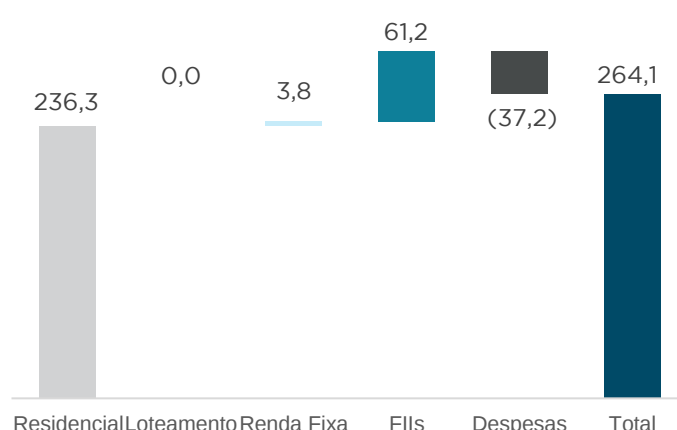


Obs.: o comportamento dos dividendos pagos reflete a curva de alocação e desembolsos das operações, capturando os efeitos dos rendimentos de cada investimento realizado.

Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)

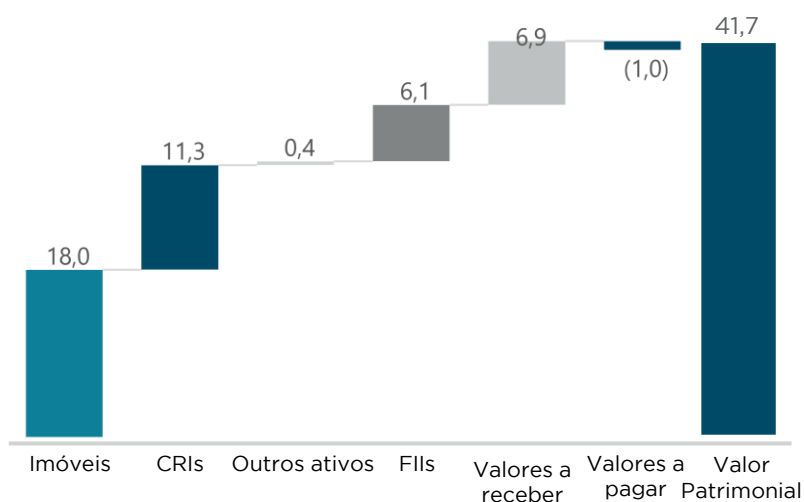


Demonstração de Resultados

	Julho/23	2023	12 meses
Receita Total	302.373	2.811.473	3.370.896
Receita Imobiliária	236.280	1.710.103	1.746.286
Receita Financeira	(66.093)	1.101.370	1.624.609
Despesa Total	(38.316)	(476.268)	(621.229)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(37.209)	(299.505)	(326.396)
Despesa Financeira	(1.107)	(176.763)	(294.833)
Resultado	264.057	2.335.205	2.749.667
Resultado por cota	R\$ 0,64	R\$ 5,69	R\$ 6,70
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	38.213	(64.455)	-
Distribuição	381.393	2.349.873	2.828.789
Distribuição por cota	R\$ 0,93	R\$ 5,73	R\$ 6,90
Resultado acumulado não distribuído - Final	(79.122)	(79.122)	(79.122)
Dividend Yield	11,2%	9,8%	10,3%

Balanço Patrimonial

	Julho/23	
Imóveis	18,0	43,3%
CRIs	11,3	27,0%
Outros Ativos	0,4	1,0%
FII's	6,1	14,5%
Valores a Receber	6,9	16,5%
Valores a Pagar	(1,0)	-2,3%
Valor Patrimonial	41,7	100,0%



Ativos Investidos



Devedor	Canvas Incorporadora Ltda.
Modalidade	Aquisição de imóvel
Montante	R\$ 6,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,70% a.a.
Duration	1,5 ano

Aquisição de imóvel na Vila Nova Conceição, para empreendimento de altíssimo padrão.

LTV: 45%

Operação com carência de juros e principal e amortizações mensais a partir de Set/2023.



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: 65%

Pagamento de juros e correção monetária mensal, amortização trimestral a partir do 30º mês + cash sweep.



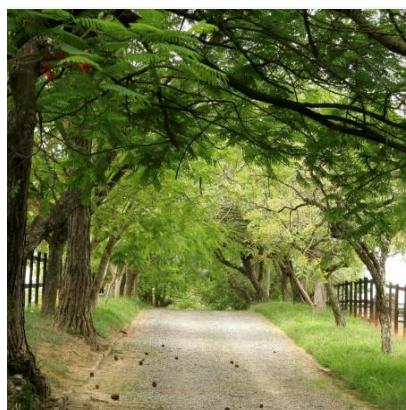
Devedor	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.
Modalidade	Aquisição de imóvel
Montante	R\$ 4,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,80% a.a.
Duration	2,2 anos

Empreendimento na Vila Clementino, lançado e em construção, com 100% do estoque vendido.

LTV: 65%

Prêmio de recompra: 5,0%

Pagamento de juros e correção monetária mensal, amortização final + cash sweep.



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

Investimento na aquisição de área para loteamento de alto padrão em São Roque, SP.

LTV: 40%

Pagamento de juros e correção monetária mensal, amortização trimestral a partir do 24º mês.

Ativos Investidos



Devedor	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 8,0 milhões
Taxa	CDI + 4,60% a.a.
Duration	2,2 anos

Empreendimento em Moema, lançado e em construção, com 28% de vendas.
LTV: 65%
Prêmio de recompra: 5,0%
Pagamento de juros mensal, amortização final + cash sweep.



Devedor	You Inc S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 6,0 milhões
Taxa	CDI + 5,50% a.a.
Duration	2,2 anos

Empreendimento na rua Oscar Freire, lançado e em construção, com 70% de vendas.
LTV de 58%
Prêmio de recompra: 3,0%
Pagamento de juros mensal, amortização final + cash sweep.



Veículo	PNCR11 - FII
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 3,8 milhões
Taxa	CDI + 4,20% a.a.
Duration	2,2 anos

Investimento realizado via aquisição de cotas do FII PNCR11.
LTV: 63%
Prêmio de recompra: 1,5%
Fundo com pagamento de dividendo mensal, amortização final + cash sweep.



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.