

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\$ 41.469.836,01

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,12

Rendimento no mês

R\$ 0,76/cota

Dividend Yield Anualizado

8,72%

Duration da Carteira

2,2 anos

Quantidade de Ativos

5

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

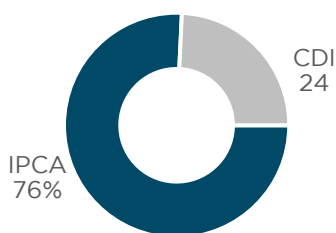
Neste mês, o Fundo formalizou um novo investimento em novo projeto situado no bairro de Moema, cujo desembolso de recursos está pendente devido ao cumprimento de condições precedentes. Indexada ao CDI, a operação será a primeira neste indexador no portfólio do Fundo.

Permanecemos focados na construção do pipeline de novas oportunidades de investimento, sempre atentos às condições atuais de mercado.

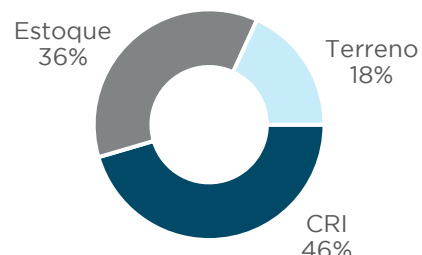
Abertura da Carteira

A carteira do Fundo passou a contar com 5 operações alocadas, sendo quatro indexadas ao IPCA e uma indexada ao CDI. Todas as operações foram originadas e estruturadas pela Panorama, e integralmente investidas pelo Fundo. Duas delas ainda dependem do cumprimento de condições precedentes para realização dos desembolsos.

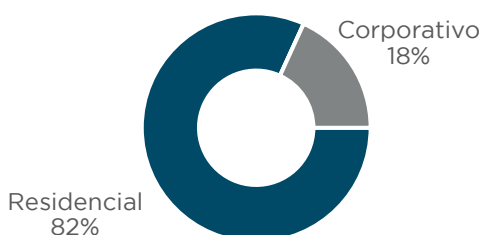
por Indexador



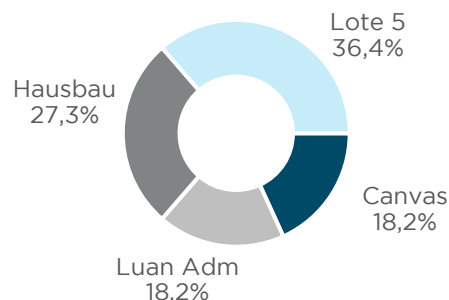
por Tipo de Operação



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

A tabela abaixo traz o detalhamento do portfólio de ativos do Fundo, pelas classes de ativos alocados.

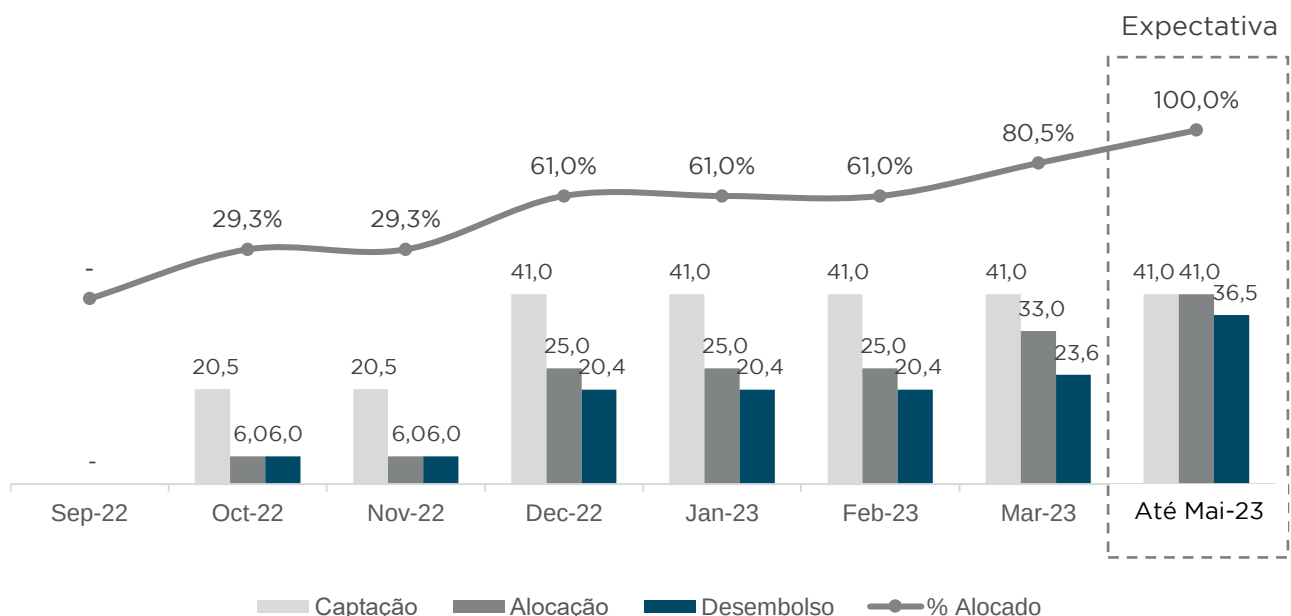
Tipo	Ativo	Código Ativo	Segmento	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	CRI Luan	22L1215090	Corporativo	6.000.000	14,6%	IPCA +	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
CRI	CRI Hausbau	22K1685394	Residencial	9.000.000	21,9%	IPCA +	10,25%	-	27/05/2026	2,60	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%
Imóvel	Aquisição Imóvel - Moema	-	Residencial	8.000.000	19,5%	CDI +	4,60%	5%	05/12/2025	2,40	final	68,0%
(B) Total Transações Imobiliárias				18.000.000	43,9%							
FII	Kinea Índices de Preços	KNIP11	Recebíveis	4.108.158	10,0%	IPCA +	13,70%	-	-	-	-	-
FII	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Recebíveis	2.927.739	7,1%	CDI +	14,90%	-	-	-	-	-
(C) Total FII				7.035.897	17,2%							
Total Alocado (A+B+C)				40.035.897	97,6%			Cupom Médio sem Prêmio		12,01%		
Caixa Bruto a Alocar				974.103	2,4%			Cupom Médio com Prêmio		12,76%		
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

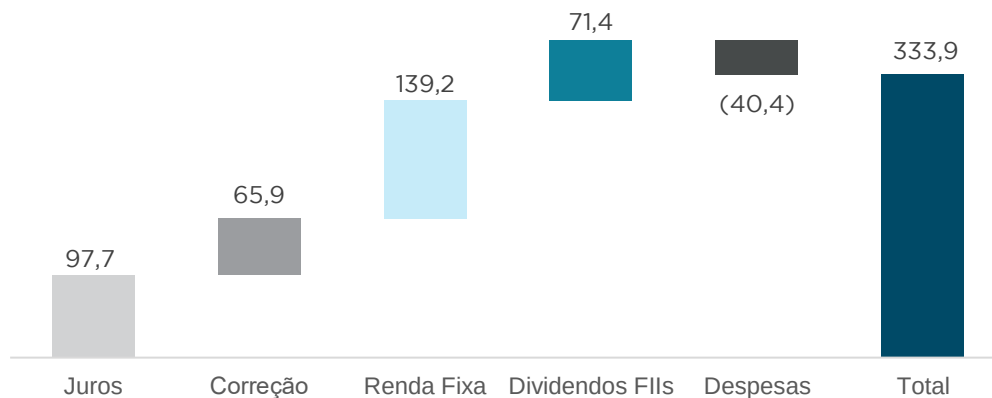
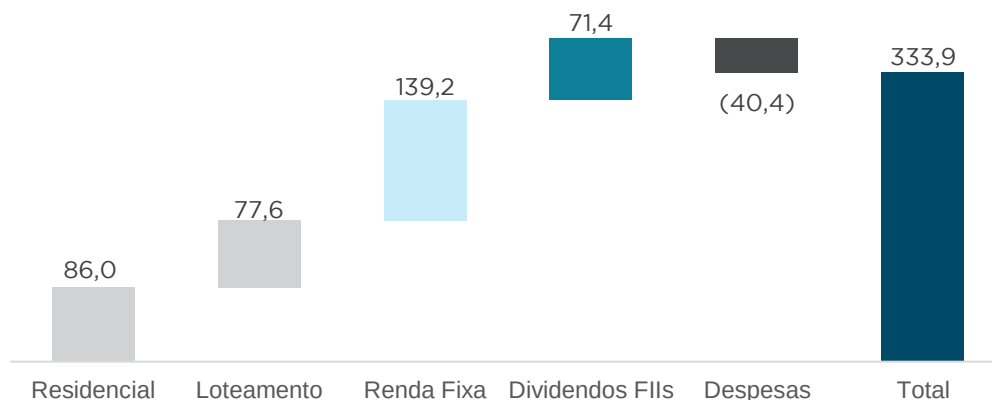
Em março, concluímos o investimento em uma nova operação – a quinta do Fundo. Por outro lado, mantivemos inalterada a alocação pontual em FIIs listados, que deverá ser mantida até que os desembolsos das operações sejam totalmente realizados.

Devido ao ritmo das negociações em curso, estimamos deveremos fechar nos próximos dias uma sexta operação e, dessa forma, concluir a alocação integral do volume captado.



Rendimentos

Neste mês, o Fundo realizou a distribuição de R\$ 0,76/cota. Com a sequência dos desembolsos das operações investidas, a expectativa é de crescimento da distribuição de dividendos, com maior contribuição das operações investidas.

Rendimento por Segmento (R\$ Mil)**Rendimento por Componente (R\$ Mil)**

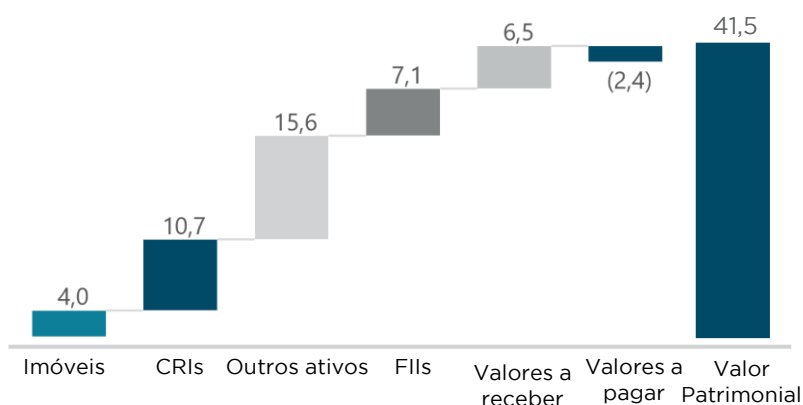
As contribuições de cada operação/segmento para o resultado vem sendo alteradas, à medida que os investimentos são realizados e os desembolsos ocorrem. Além disso, neste mês o fundo passou a ter a contribuição de resultados provenientes das primeiras alocações em fundos imobiliários listados, fator que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

Demonstração de Resultados

	Março/23	2023	12 meses
Receita Total	414.452	1.148.226	1.707.648
Receita Imobiliária	163.637	503.916	540.100
Receita Financeira	250.815	644.310	1.167.549
Despesa Total	(80.583)	(233.325)	(378.286)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(40.447)	(136.326)	(163.217)
Despesa Financeira	(40.135)	(96.999)	(215.068)
Resultado	333.869	914.901	1.329.362
Resultado por cota	R\$ 0,81	R\$ 2,23	R\$ 3,24
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(65.764)	(64.455)	0
Distribuição	311.676	894.018	1.372.934
Distribuição por cota	R\$ 0,76	R\$ 2,18	R\$ 3,35
Resultado acumulado não distribuído - Final	(43.572)	(43.572)	(43.572)
Dividend Yield	9,1%	8,7%	10,0%

Balanço Patrimonial

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

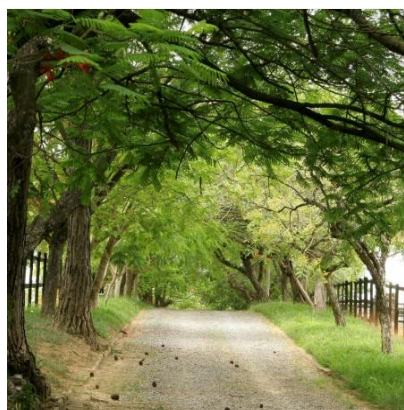


Devedor	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.
Modalidade	Aquisição de imóvel
Montante	R\$4,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,80% a.a.
Duration	2,2 anos

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. De 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%

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

Aquisição de unidades em construção de empreendimento 25% vendido em Moema.

LTV de 65%

Prêmio Futuro de 5% sobre valor da transação

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.