

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\$ 41.434.139,49

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,03

Rendimento no mês

R\$ 0,85/cota

Dividend Yield Anualizado

10,20%

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

O portfólio do Fundo manteve-se inalterado durante o mês de abril, seguindo o curso normal de acompanhamento e liberações.

O mercado tem gerado cada vez mais boas oportunidades para aumento dos spreads nas operações, o que tende a favorecer o Fundo com os novas operações em prospecção e negociação.

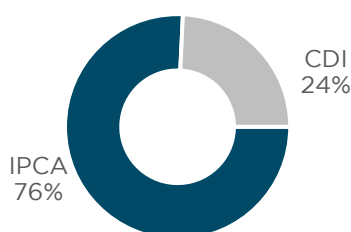
Novos investimentos estão em fase adiantada de estruturação e seus respectivos fechamentos deverão ocorrer durante o mês de maio.

Abertura da Carteira

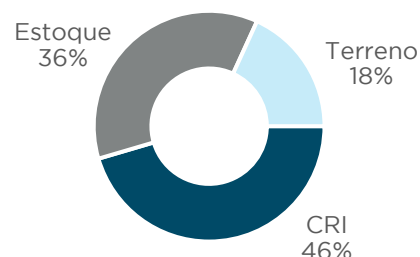
A carteira do Fundo permaneceu com as 5 operações ora alocadas, quatro indexadas ao IPCA e uma indexada ao CDI.

Duas operações ainda apresentam saldos à desembolsar, de acordo com o cumprimento de condições precedentes estabelecidas nos respectivos instrumentos.

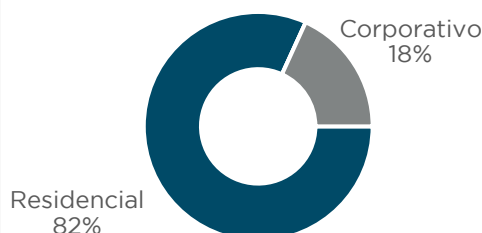
Por indexador



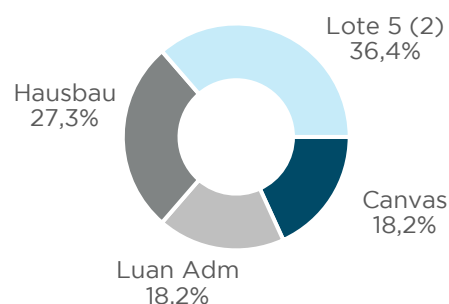
Por tipo de operação



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

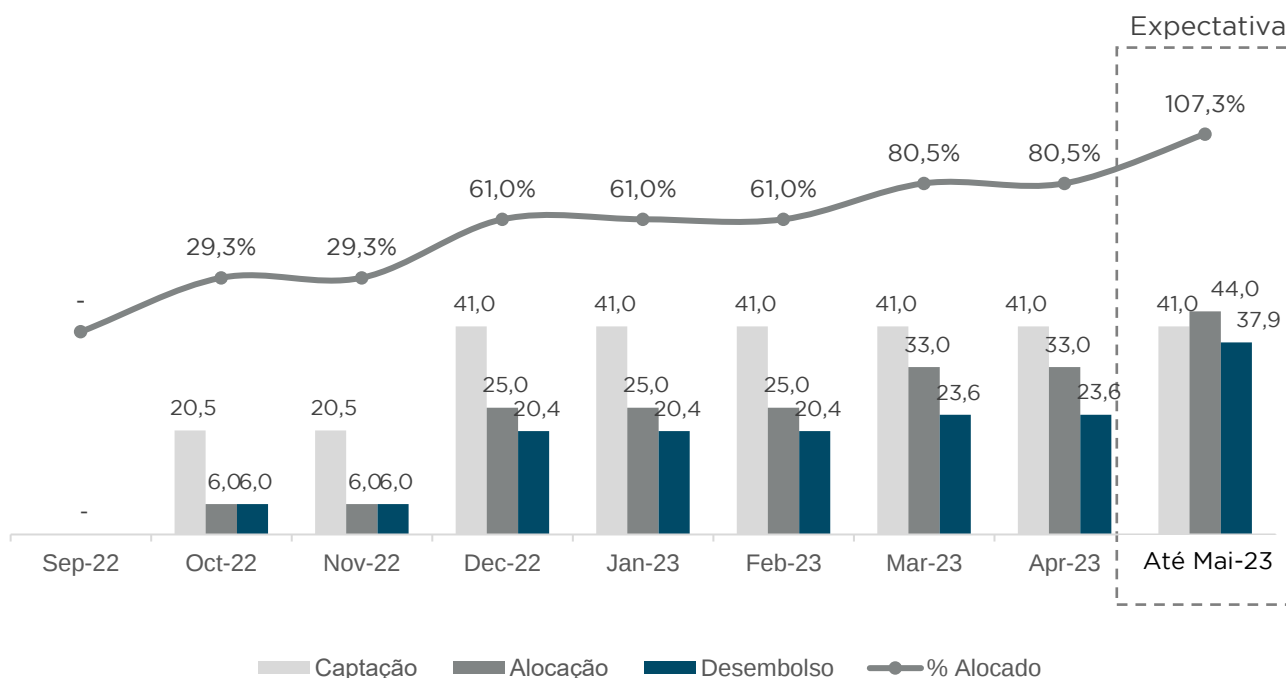
A tabela abaixo traz o detalhamento do portfólio de ativos do Fundo, pelas classes de ativos alocados.

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	2.659.362	6,5%	IPCA +	13,10%	-	-	-	-	-
FII	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Recebíveis	7.371.353	18,0%	CDI +	12,40%	-	-	-	-	-
(C) Total FII				10.030.715	24,5%							
Total Alocado (A+B+C)				43.030.715	104,9%			Cupom Médio sem Prêmio		13,09%		
								Cupom Médio com Prêmio		13,79%		
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. Neste mês o Fundo registrou alocação superior ao patrimônio líquido devido a parte dos investimentos realizados não terem sido totalmente desembolsados. À medida que as operações investidas estejam aptas aos desembolsos adicionais, esta alocação será alinhada ao patrimônio líquido do Fundo.

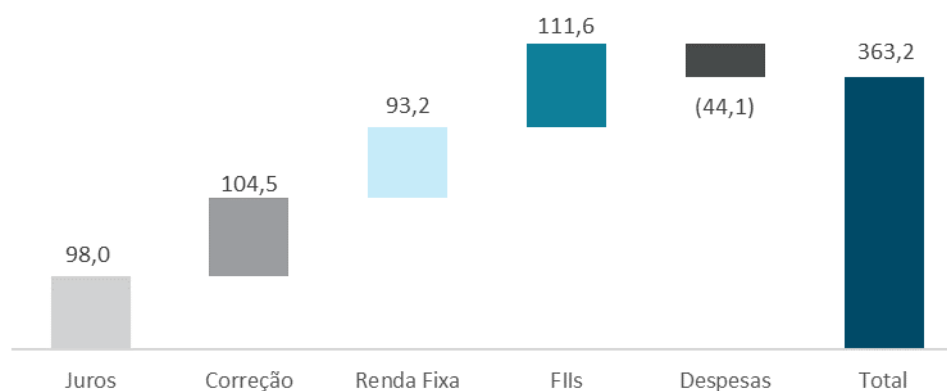
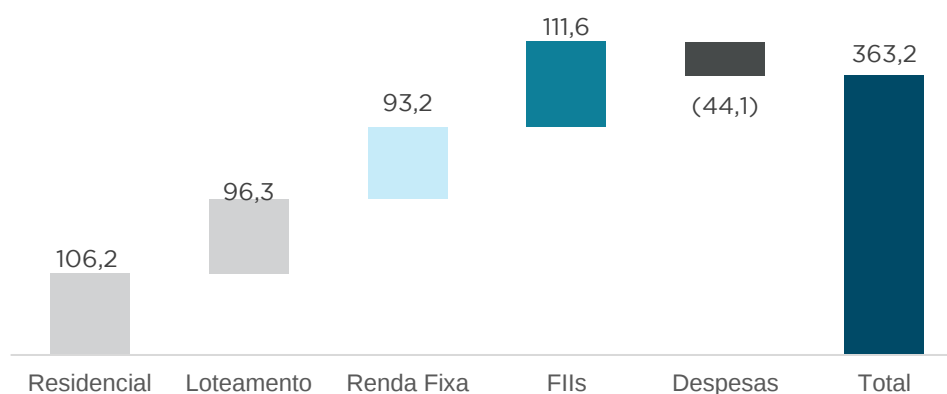
Evolução da Alocação de Capital

Não houve novas alocações durante o mês de abril. Por outro lado, a alocação em FIIs foi aumentada no período. Novos desembolsos relativos às operações já alocadas estão previstos para acontecer durante o mês de maio, assim como as novas alocações em estruturação.



Rendimentos

Neste mês, o Fundo realizou a distribuição de R\$ 0,85/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 10,20% a.a. Com a evolução dos novos desembolsos e novas operações, 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)**

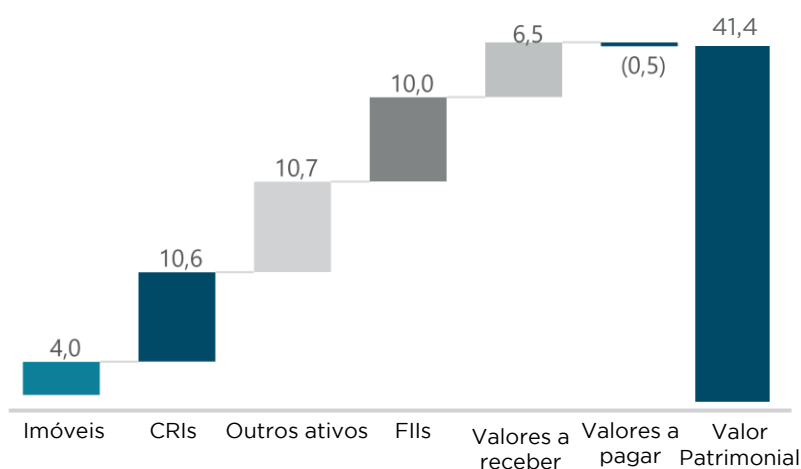
As contribuições de cada operação/segmento para o resultado vem sendo alteradas, à medida que os investimentos são realizados e os desembolsos ocorrem. Além disso, neste mês o fundo contou com a contribuição de receitas provenientes da alocação estratégica em FIIs.

Demonstração de Resultados

	Abril/23	2023	12 meses
Receita Total	459.420	1.607.646	2.167.069
Receita Imobiliária	202.506	706.422	742.605
Receita Financeira	256.915	901.224	1.424.463
Despesa Total	(96.208)	(329.533)	(474.494)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(44.112)	(180.438)	(207.330)
Despesa Financeira	(52.096)	(149.095)	(267.164)
Resultado	363.213	1.278.113	1.692.575
Resultado por cota	R\$ 0,89	R\$ 3,12	R\$ 4,13
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(43.572)	(64.455)	0
Distribuição	348.585	1.242.603	1.721.519
Distribuição por cota	R\$ 0,85	R\$ 3,03	R\$ 4,20
Resultado acumulado não distribuído - Final	(28.944)	(28.944)	(28.944)
Dividend Yield	10,2%	9,1%	10,1%

Balanço Patrimonial

	Abril/23	
Imóveis	4,0	9,7%
CRIs	10,6	25,7%
Outros Ativos	10,7	25,9%
FII's	10,0	24,2%
Valores a Receber	6,5	15,8%
Valores a Pagar	(0,5)	-1,3%
Valor Patrimonial	41,4	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%

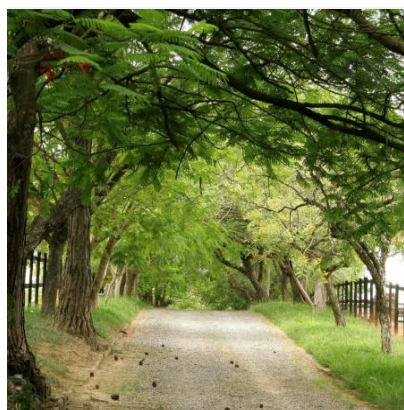


Devedor	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.
Modalidade	Aquisição de imóvel
Montante	R\$4,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,80% a.a.
Duration	2,2 anos

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.