

# 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 <sup>1</sup>

#### Patrimônio Líquido

R\$ 41.594.761,88

#### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,43

#### Rendimento no mês

R\$ 0,92/cota

#### Dividend Yield Anualizado

11,0%

#### 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

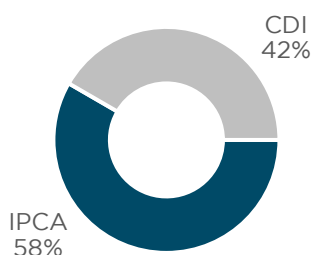
A contínua melhora das condições macroeconômicas foi a marca deste segundo trimestre, superando o momento de maior incerteza no primeiro trimestre do ano. As curvas de juros vem indicando a sua redução no médio e longo prazos, consequência da inflação mais comportada e da manutenção da atividade econômica do país.

Durante a fase de alocação, foi possível aproveitar as oportunidades nestes momentos de volatilidade e incerteza, para elevar a rentabilidade do portfólio.

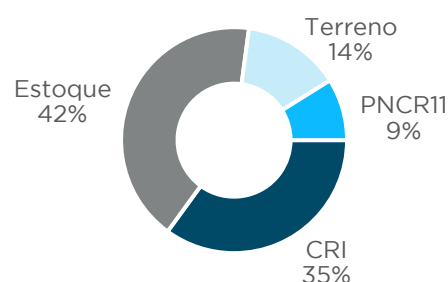
### Abertura da Carteira

A carteira do Fundo conta com sete investimentos realizados, sendo seis operações diretas e o investimento nas cotas do FII PNCR11, que investe na aquisição de unidades de um empreendimento da Helbor. Uma das operações possui recursos a serem liberados, de acordo com evolução de obras, o que deve acontecer ao longo dos próximos meses.

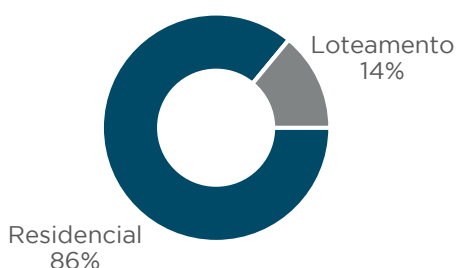
#### por indexador



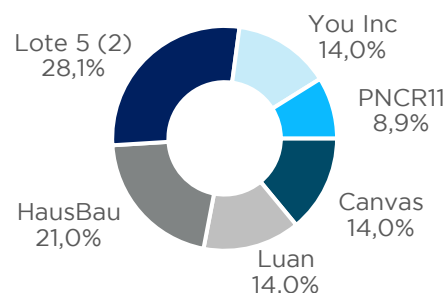
#### por tipo de operação



#### por segmento



#### por devedor



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

## Carteira do Fundo

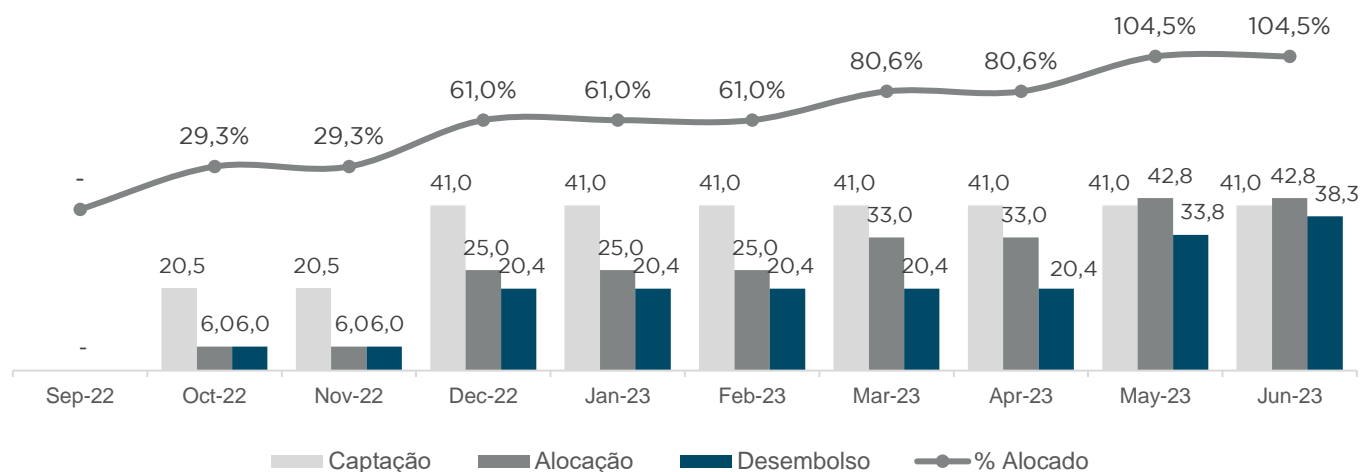
Abaixo o detalhamento do portfólio de ativos do Fundo, o qual foi totalmente concluído em maio/2023.

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%
<b>(A) Total CRI</b>			<b>15.000.000</b>	<b>36,6%</b>							
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>(B) Total Transações Imobiliárias</b>			<b>24.000.000</b>	<b>58,5%</b>							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCRI11	3.800.000	9,3%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
<b>(C) Total FII</b>			<b>3.800.000</b>	<b>9,3%</b>							
<b>Total Alocado (A+B+C)</b>			<b>42.800.000</b>	<b>104,4%</b>							
						<b>Yield sem Prêmio</b>	<b>Yield com Prêmio</b>				
<b>Parcela IPCA +</b>			<b>25.000.000</b>	<b>58,4%</b>		10,40% a.a.	10,80% a.a.				
<b>Parcela CDI +</b>			<b>17.800.000</b>	<b>41,6%</b>		4,82% a.a.	6,60% a.a.				
(-) Valores a desembolsar			4.000.000	9,8%							
(-) Valores retidos - Sem Liberação			540.000	1,3%							
<b>(D) Valores não liberados</b>			<b>4.540.000</b>	<b>11,1%</b>							
<b>Total Desembolsado (A+B+C)-(D)</b>			<b>38.260.000</b>	<b>93,3%</b>							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	684.842	1,7%							
Caixa	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	2.226.713	5,4%							
<b>(C) Total FII</b>			<b>2.911.555</b>	<b>7,1%</b>							
<b>Patrimônio Líquido</b>			<b>41.010.000</b>	<b>100,0%</b>							

(\* ) A alocação em FIIs listados permanece como 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 ora investidas.

## Evolução da Alocação de Capital

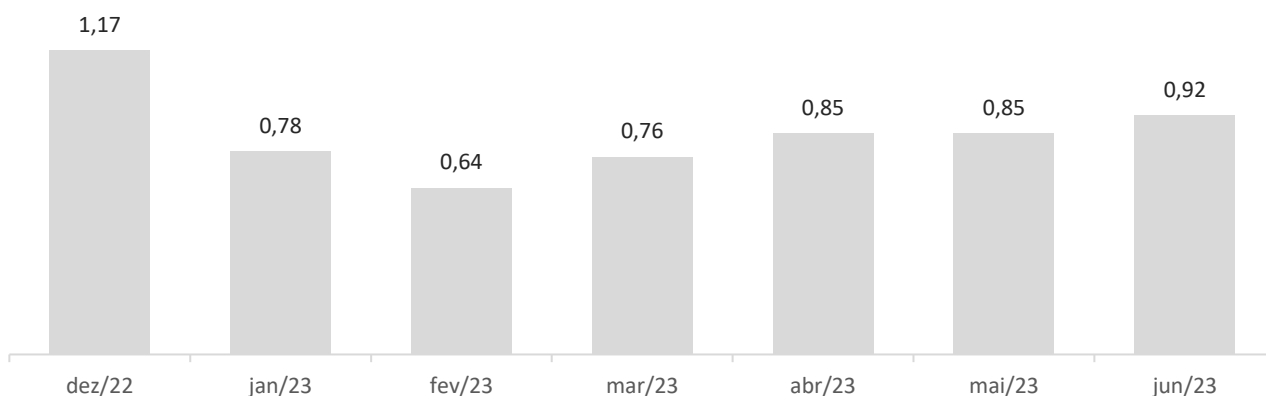
Neste mês, o Fundo aumentou o montante desembolsado, tendo liberado recursos para a transação da Lote 5 - Moema Vida Nova, cujas obras já iniciaram e as obrigações foram cumpridas. A alocação acima dos 100% não representa um descasamento de recursos, considerando que (i) parte não será liberada nas transações com estoques; e (ii) a curva de parcela a liberar versus início de amortização de outras operações da carteira.



**Rendimentos**

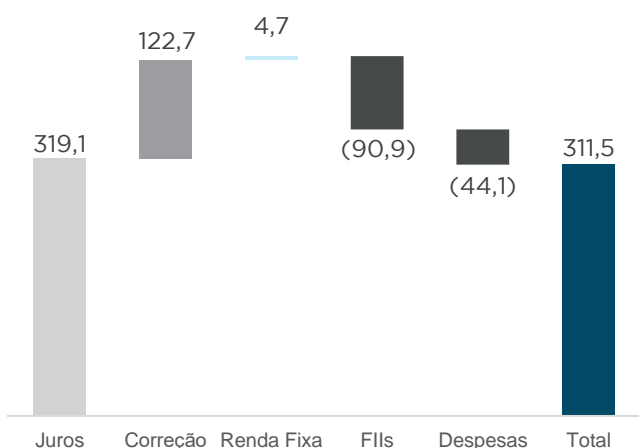
A distribuição no mês de junho foi de R\$ 0,92/cota, o que equivale a um dividend yield de 11,0% a.a.. O Fundo conta com algumas alocações para captura de rentabilidade mais alta, além de uma das operações ainda estar em fase de carência, tanto de juros quanto de principal. O crescimento para os próximos meses já está contratado com as operações do portfólio. Desde o seu início, o Fundo distribuiu R\$ 5,97/cota, sendo R\$ 1,17 referentes ao exercício de 2022 e R\$ 4,80 referentes ao exercício de 2023.

**Histórico de Dividendos (R\$/cota)**

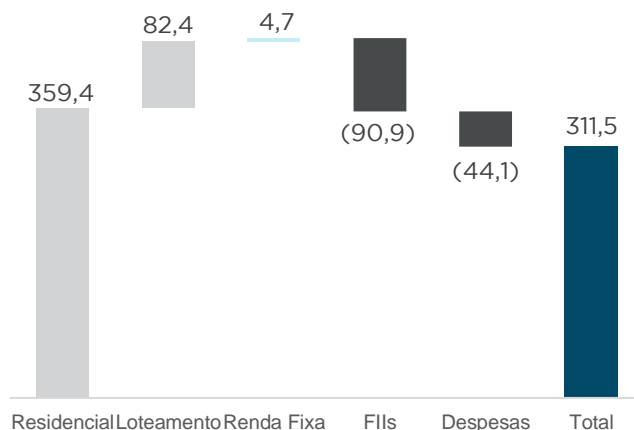


Obs.: o comportamento dos dividendos pagos reflete a curva de alocação e desembolsos das operações, capturando os efeitos dos rendimentos de cada investimento realizado.

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



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

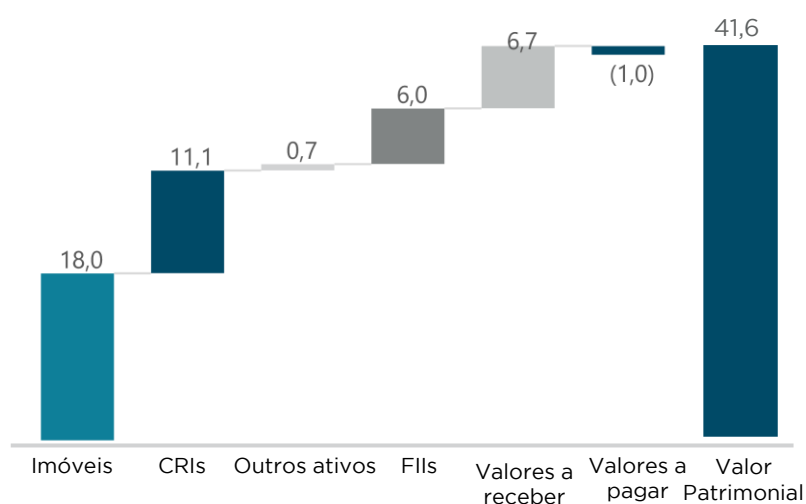


## Demonstração de Resultados

	Junho/23	2023	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>356.972</b>	<b>2.509.100</b>	<b>3.068.523</b>
Receita Imobiliária	441.857	1.473.823	1.510.006
Receita Financeira	(84.885)	1.035.278	1.558.517
<b>Despesa Total</b>	<b>(58.509)</b>	<b>(437.952)</b>	<b>(582.913)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(44.070)	(262.296)	(289.187)
Despesa Financeira	(1.361)	(175.656)	(293.726)
<b>Resultado</b>	<b>311.541</b>	<b>2.071.148</b>	<b>2.485.610</b>
Resultado por cota	R\$ 0,76	R\$ 5,05	R\$ 6,06
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	103.964	(64.455)	-
Distribuição	377.292	1.968.480	2.447.396
Distribuição por cota	R\$ 0,92	R\$ 4,80	R\$ 5,97
Resultado acumulado não distribuído - Final	38.213	38.213	38.213
<b>Dividend Yield</b>	<b>11,0%</b>	<b>9,6%</b>	<b>10,2%</b>

## Balanço Patrimonial

	Junho/23	
Imóveis	18,0	43,4%
CRIs	11,1	26,6%
Outros Ativos	0,7	1,6%
FII's	6,0	14,5%
Valores a Receber	6,7	16,2%
Valores a Pagar	(1,0)	-2,3%
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>41,6</b>	<b>100,0%</b>



## Ativos Investidos



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

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

LTV de 45%

Operação com carência de juros e principal e amortizações mensais a partir do 11º mês.



<b>Devedor</b>	HausBau S.A.
<b>Modalidade</b>	CRI para obras
<b>Montante</b>	R\$9,0 milhões
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,25% a.a.
<b>Duration</b>	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.



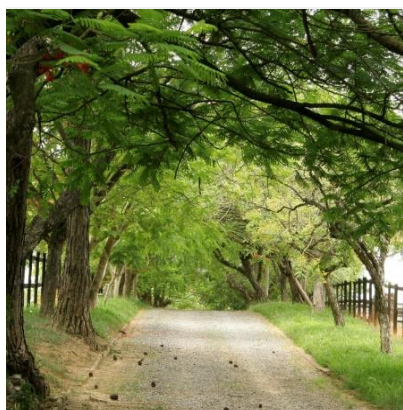
<b>Devedor</b>	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóvel
<b>Montante</b>	R\$4,0 milhões
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,80% a.a.
<b>Duration</b>	2,2 anos

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

LTV: 65%

Prêmio de recompra: 5%

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



<b>Devedor</b>	Luan Adm. De Bens Ltda
<b>Modalidade</b>	CRI para aquisição
<b>Montante</b>	R\$6,0 milhões
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00% a.a.
<b>Duration</b>	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



<b>Devedor</b>	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.	Empreendimento em Moema, lançado e em construção, com 28% de vendas. LTV: 65% Prêmio de recompra: 5% Pagamento de juros mensal, amortização final + cash sweep.
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis	
<b>Montante</b>	R\$8,0 milhões	
<b>Taxa</b>	CDI + 4,60% a.a.	
<b>Duration</b>	2,2 anos	



<b>Devedor</b>	You Inc S.A.	Empreendimento na rua Oscar Freire, lançado e em construção, com 70% de vendas. LTV de 58% Prêmio de recompra: 3% Pagamento de juros mensal, amortização final + cash sweep.
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis	
<b>Montante</b>	R\$6,0 milhões	
<b>Taxa</b>	CDI + 5,50% a.a.	
<b>Duration</b>	2,2 anos	



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

# PANORAMA CAPITAL

[www.panoramacapital.com.br](http://www.panoramacapital.com.br) | [contato@panoramacapital.com.br](mailto: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.