

Panorama Real Estate Crédito FII

PNCR11

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\$ 41.685.243,44

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,65

Rendimento no mês

R\$ 1,20/cota

Dividend Yield Anualizado

14,40%²

Duration da Carteira

2,0 anos

Quantidade de Ativos

7

Taxa de Administração

1,00% a.a.

Início do Fundo

Outubro de 2022

Prazo do Fundo

Indeterminado

Gestor

AZ Quest Panorama

Administrador

BRL Trust

Comentários do Gestor

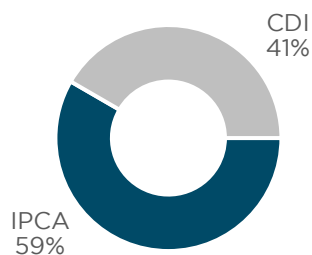
O cenário macroeconômico apresentou um pouco de volatilidade nas últimas semanas, fruto do comportamento do banco central norte americano em relação aos juros, bem como pelo aspecto fiscal do Brasil e suas implicações nas curvas de juros e inflação locais.

Por outro lado, o segmento de incorporação residencial continua bastante ativo, com novos lançamentos vindo ao mercado e as vendas ocorrendo em ritmo satisfatório, principalmente compostas por empreendimentos em construção e próximos de sua entrega.

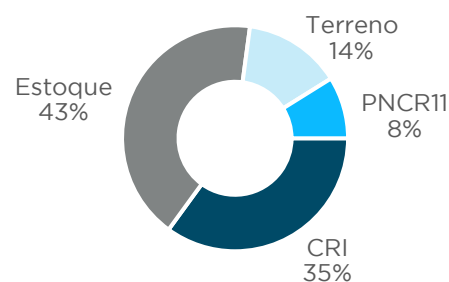
Abertura da Carteira

O Fundo segue totalmente alocado, com a carteira composta por 7 ativos investidos, todos no segmento de incorporação residencial.

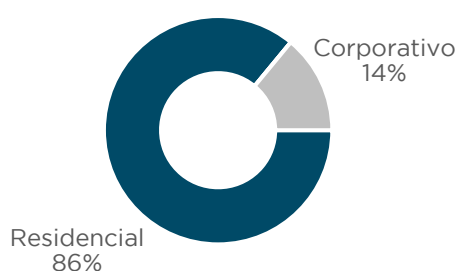
por indexador



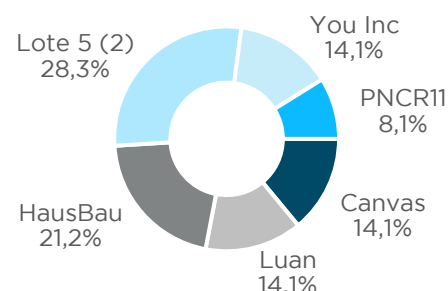
por tipo de operação



por segmento



por devedor



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

²Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado sobre a cota de integralização - R\$ 100,00.

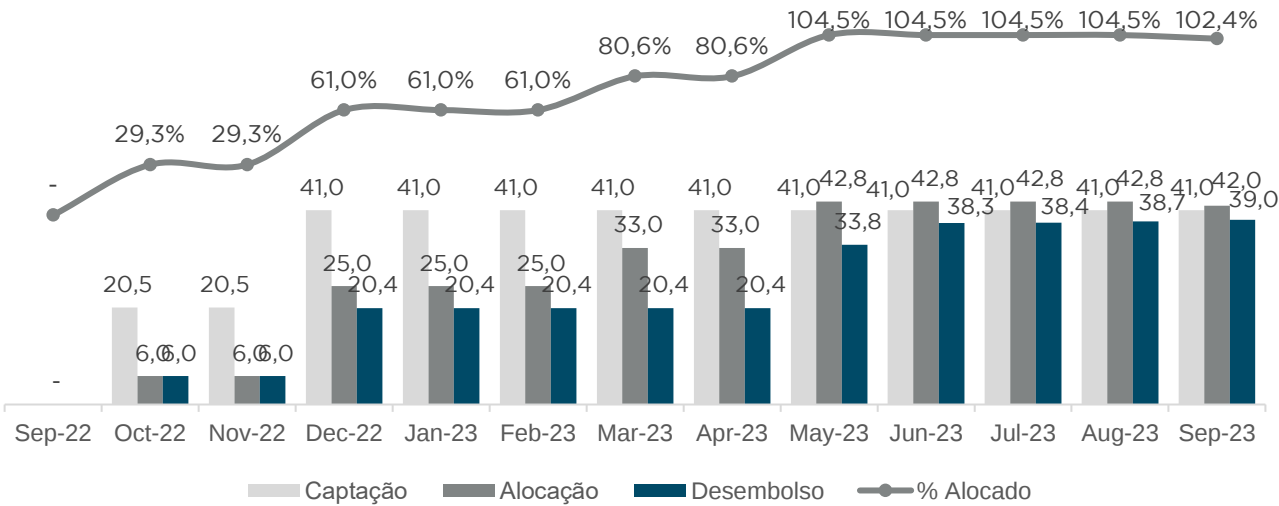
Carteira do Fundo

Abaixo a abertura dos ativos investidos pelo Fundo. Vale destacar que, embora esteja totalmente alocado, parte dos recursos de uma das operações ainda não foi totalmente liberada, estando investida em fundos imobiliários de alta liquidez para maximizar retorno para o portfólio.

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duração (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	140	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	3.440.568	8,4%	CDI +	4,20%	15%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
(C) Total FII			3.440.568	8,4%							
Total Alocado (A+B+C)			42.440.568	103,5%							
					Yield sem Prêmio			Yield com Prêmio			
Parcela IPCA +			25.000.000	58,9%	10,40% a.a.			10,80% a.a.			
Parcela CDI +			17.440.568	41,1%	4,82% a.a.			6,60% a.a.			
(-)	Valores a desembolsar		3.010.000	7,3%							
(-)	Valores retidos - Sem Liberação		541.230	1,3%							
(D) Valores não liberados			3.551.230	8,7%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			38.889.338	94,8%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	995.487	2,4%							
Caixa	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	1516.729	3,7%							
Caixa	Kinea Índice de Preços	KNIP11	401.423	10%							
(C) Total FII			2.913.638	7,1%							
Patrimônio Líquido			41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

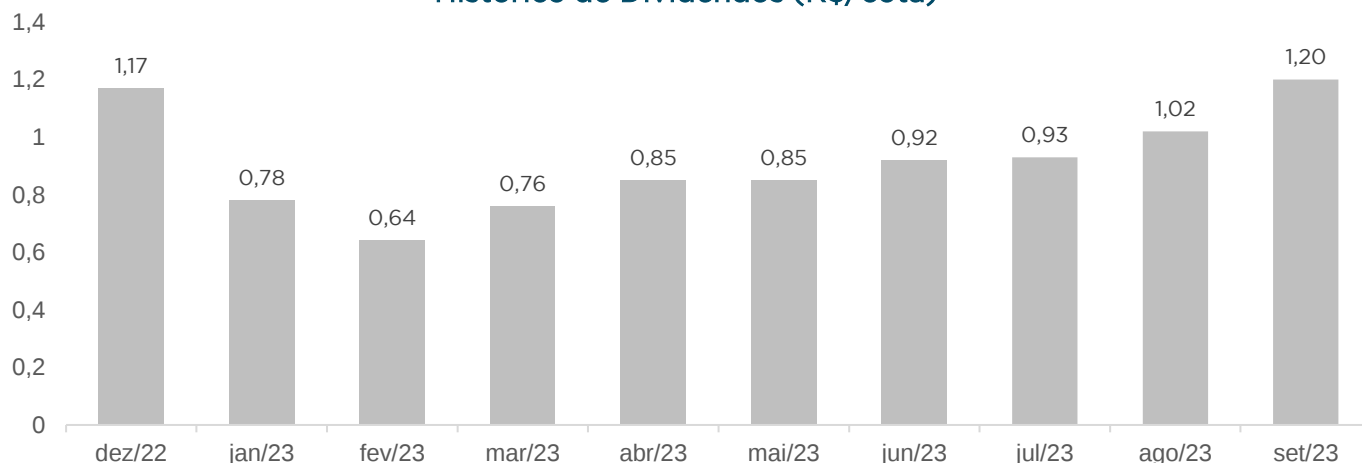
A curva abaixo demonstra a velocidade de alocação e desembolso dos recursos do Fundo, que conta ainda com uma exposição superior ao total do patrimônio líquido, pois existem operações com amortizações acontecendo enquanto há recursos para desembolsar em outras, o que permitiu esta otimização.



Rendimentos

A distribuição no mês de setembro foi de R\$ 1,20/cota, equivalente a um *dividend yield* de 14,40% a.a. O portfólio investido conta com prêmios a serem capturados ao longo das transações investidas. Neste mês, a operação Canvas passou a servir juros e principal, proporcionando o crescimento dos rendimentos obtidos e permitindo a maior distribuição para os cotistas.

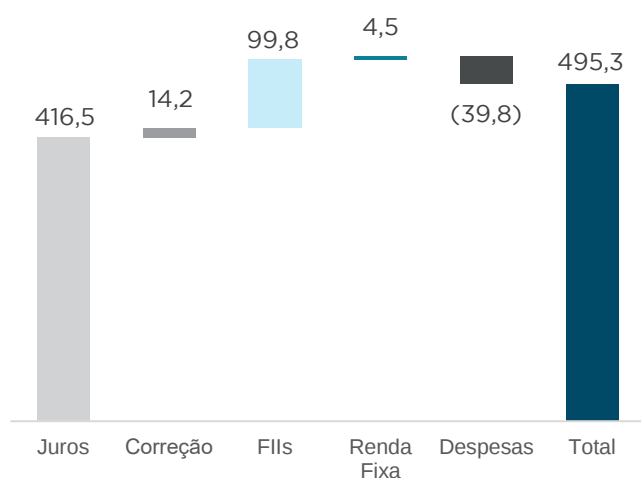
Histórico de Dividendos (R\$/cota)



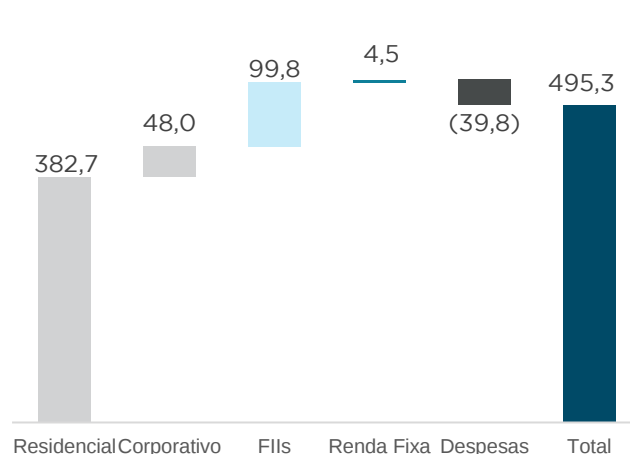
Obs.: O comportamento dos dividendos pagos reflete a curva de alocação e desembolsos das operações, capturando os efeitos dos rendimentos de cada investimento realizado. O dividendo distribuído em Dez/22 reflete rentabilidade financeira acumulada de Out/-Nov-Dez/22.

Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 9,12/cota, sendo R\$ 1,17 referente ao exercício de 2022 e R\$ 7,95 referentes ao exercício de 2023, com crescimento recorrente ao longo dos meses até a estabilização do portfólio, alcançada com o término da carência das operações, em patamar esperado próximo de R\$ 1,20/cota.

Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)

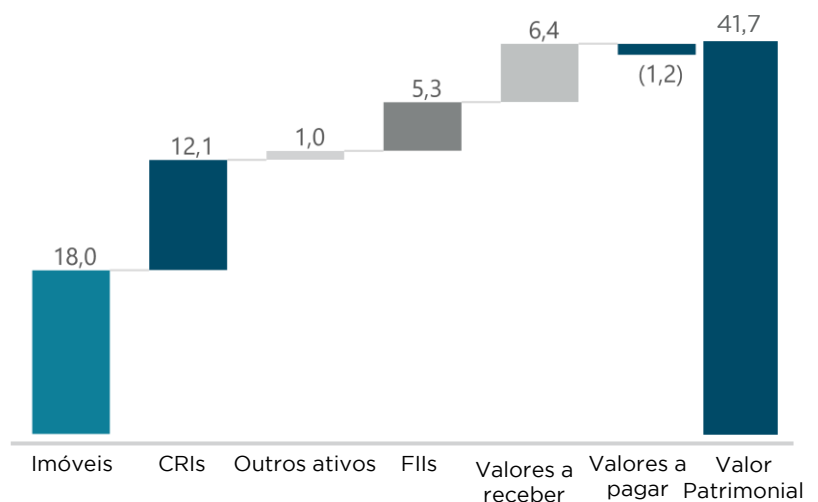


Demonstração de Resultados

	Setembro/23	2023	12 meses
Receita Total	536.433	3.888.672	4.448.094
Receita Imobiliária	430.712	2.597.480	2.633.663
Receita Financeira	105.721	1.291.192	1.814.431
Despesa Total	(41.094)	(553.755)	(698.715)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(39.760)	(373.623)	(400.514)
Despesa Financeira	(1.334)	(180.132)	(298.201)
Resultado	495.339	3.334.917	3.749.379
Resultado por cota	R\$ 1,21	R\$ 8,13	R\$ 9,14
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	6.949	(64.455)	-
Distribuição	492.120	3.260.295	3.739.211
Distribuição por cota	R\$ 1,20	R\$ 7,95	R\$ 9,12
Resultado acumulado não distribuído - Final	10.167	10.167	10.167
Dividend Yield	14,4%	10,6%	10,9%

Balanço Patrimonial

	Setembro/23	
Imóveis	18,0	43,3%
CRIs	12,1	29,1%
Outros Ativos	1,0	2,4%
FII's	5,3	12,8%
Valores a Receber	6,4	15,4%
Valores a Pagar	(1,2)	-3,0%
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.

Status Projeto: Aprovado | **Obras:** Não Iniciadas (previsão início - nov/23)

Atualização: empreendimento com 5 unidades de altíssimo padrão, aprovado em Dez/2022, com VGV de R\$ 82 milhões. Vendas de 3 unidades (2 tipo + cobertura) pelo valor médio de R\$ 45.000/m². Execução de obras encaminhada com a construtora RFM, com orçamento de R\$ 33 mm. Operação iniciou amortização e pagamento de juros em 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.

Status Projeto: Aprovado | **Obras:** Fase 1 – 40% e Fase 2 – Não iniciada

Atualização: empreendimento cuja fase 1 conta com financiamento da CEF para sua conclusão, combinada com os recursos do CRI. Total de 91 unidades, com vendas de 36 + 16 da fase 2, que conta com outras 90 unidades. Trinus já está à frente do andamento das obras e acompanhando dia a dia do projeto, com previsão de conclusão em jan/2025.



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.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em set/2022 | **Obras:** Iniciadas em ago/2023 – Evolução de 5,2%

Atualização: empreendimento de 64 unidades lançado em set/2022, com VGV de R\$ 22 mm. Vendas em 100% ao preço de médio de R\$ 12.200/m² + 16 unidades tipo na operação com o Fundo, totalizando portanto 100% do projeto. Obras conduzidas pela Construtora Stog, com previsão de conclusão em jan/2025.

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 30% de vendas.

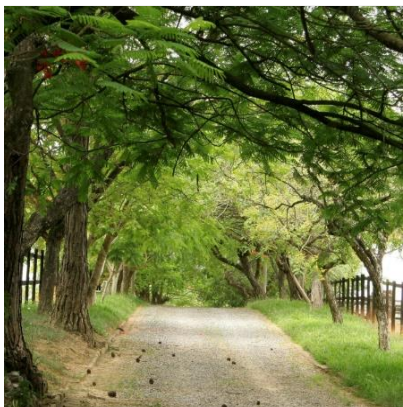
LTV: 65%

Prêmio de recompra: 5,0%

Pagamento de juros mensal, amortização final + cash sweep.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em out/2022 | **Obras:** Iniciadas em mai/2023 – atualmente com 9,2%

Atualização: empreendimento de 60 unidades, lançado em out/2022, com VGV de R\$ 74 mm. Vendas Finais de 30% ao preço de R\$ 18.000/m² + 9 unidades tipo na transação com o Fundo. Obras sendo conduzidas pela Construtora Tallento, com previsão de conclusão em jul/2025.



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.

Status Projeto: Em Aprovação Final Fase 1 | **Obras:** Não Iniciadas (previsão 2T2024)

Atualização: empreendimento composto por 560 lotes, distribuídos em 3 fases de lançamento, com 1ª fase em aprovação final no GRAPOHAB, com expectativa de lançamento de 160 lotes em dez/2023. Empreendedor vem agregando uma série de diferenciais para vocacionar o empreendimento, como o fechamento da parceria com a vinícola chilena VIK para implantação do 1º hotel boutique no Brasil, uma das âncoras do projeto.



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.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em nov/2022 | **Obras:** Iniciadas em jun/2023 – atualmente em 6,5%

Updates da Transação: empreendimento de 301 unidades, lançado em nov/2022, com VGV de R\$ 443 milhões. Vendas finais de 84% (preços de R\$ 18.500/m² nos compactos e R\$ 23.400/m² nos 4 dormitórios) + unidades da transação com o Fundo (2 unidades 4 dormitórios). Obras sendo conduzidas pela Construtora Rocontec, com previsão de conclusão em mai/2026. Empreendimento possui financiamento à construção com o Banco Itaú.

Ativos Investidos



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

Status Projeto: Aprovado e Lançado em nov/2019 | **Obras:** Iniciadas em jun/2020 - atualmente em 91,6%

Atualização: o Fundo PNCR11 investiu na aquisição de unidades de um empreendimento da Helbor com total de 216 unidades e VGV de R\$ 488 mm. Vendas estão em 60% ao preço médio de R\$ 35.400/m², sendo que 35 unidades tipo foram adquiridas pelo o Fundo. Do total de unidades da transação, 4 já foram recompradas pela Helbor, com devolução do capital investido e pagamento do prêmio de recompra. Obras sendo conduzidas pela Construtora Toledo Ferrari, com entrega se encaminhando para nov/2023.

AZQUEST

— PANORAMA —

www.azqpanorama.com.br | contato@azqpanorama.com.br | +55 11 3168-0680



Este relatório foi elaborado pela AZ Quest Panorama Ltda., sob sua responsabilidade e tem caráter meramente informativo, não podendo ser distribuído, reproduzido ou copiado sem a sua expressa concordância. A AZ Quest Panorama 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.