

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\$ 41.925.369,73

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 102,23

Rendimento no mês

R\$ 1,10/cota

Dividend Yield Anualizado

13,2%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

Apex

Comentários do Gestor

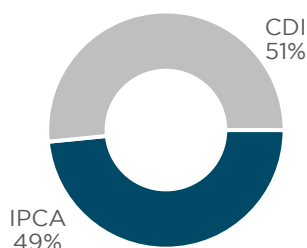
Após a realização dos novos investimentos em dezembro de 2023, o Fundo manteve-se sem alteração no portfólio. Janeiro foi, portanto, o primeiro mês que colhemos o efeito integral dessas novas alocações: o portfólio passou a ser 51% indexado ao CDI, formato mais favorável neste momento de mercado.

Parte dos investimentos do portfólio tem potencial de retornos maiores, caso haja exercício da opção de recompra das incorporadoras sobre unidades compromissadas com o Fundo (operações de aquisição de estoque).

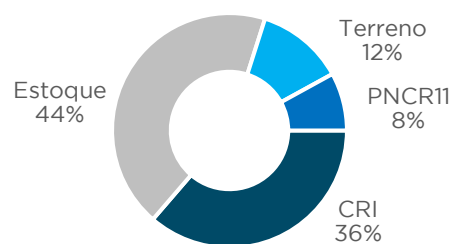
Abertura da Carteira

A carteira mantém maior concentração nas transações de aquisição de estoques, estrutura que agrega maior retorno para os investimentos, dada valorização de mercado das unidades compromissadas, e em caso de distrato pelo incorporador, há ainda um prêmio de recompra previsto.

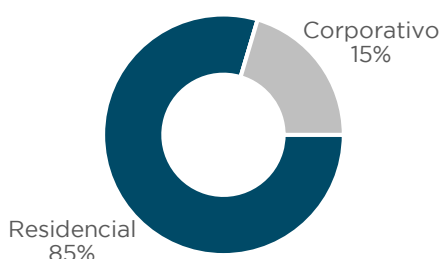
por Indexador



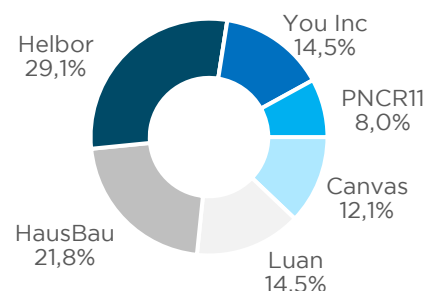
por Tipo de Operação



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.

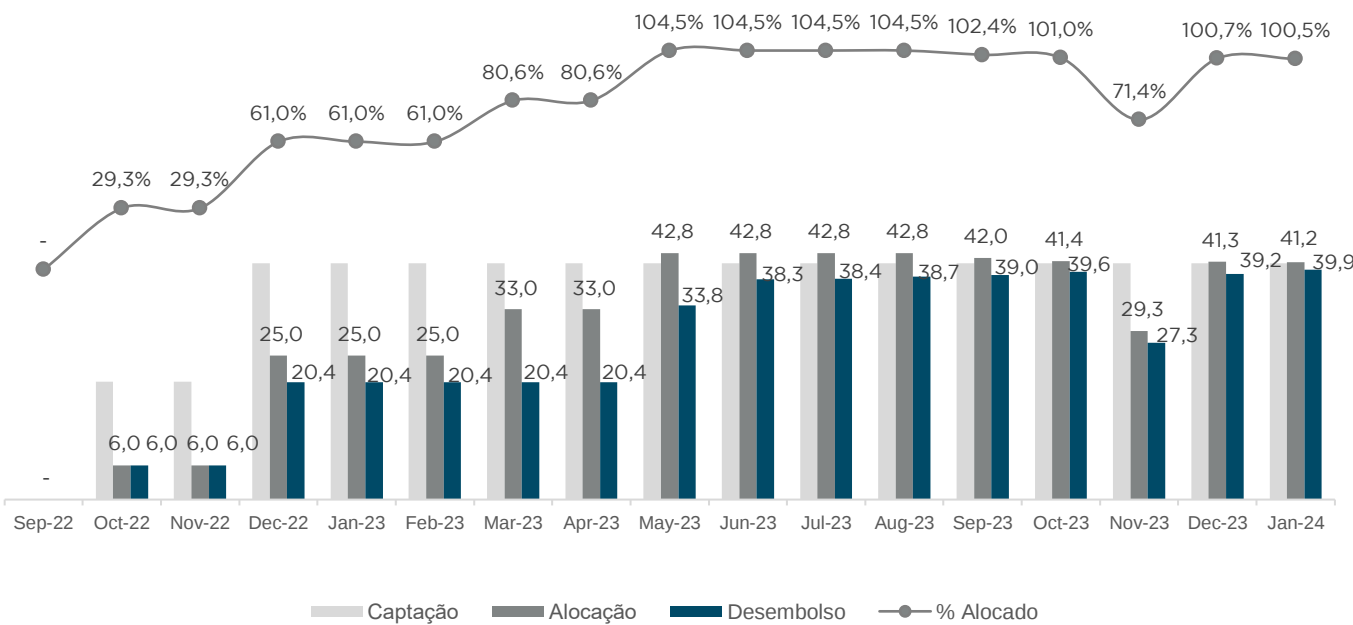
Carteira do Fundo

Uma pequena parte dos recursos disponíveis ainda não foi desembolsada, permanecendo alocada em FIIs listados.

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	-	5.000.000	12,2%	IPCA +	10,70%	-	28/08/2024	1,40	mensal	44,5%	
Imóvel	Aquis. Imóvel - Patteo Klabin	-	4.482.270	10,9%	CDI +	4,20%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%	
Imóvel	Aquis. Imóvel - W Residence	-	7.526.804	18,4%	CDI +	4,20%	1,00%	06/12/2026	2,40	final	59,0%	
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				23.009.074	56,1%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	3.242.477	7,9%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%	
(C) Total FII				3.242.477	7,9%							
Total Alocado (A+B+C)				41.251.552	100,6%							
								Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio		
Parcela IPCA +				20.000.000	48,5%				10,30% a.a.	10,30% a.a.		
Parcela CDI +				21.251.552	51,5%				4,60% a.a.	5,40% a.a.		
(-)	Valores a desembolsar			784.000	1,9%							
(-)	Valores retidos - Sem Liberação			540.272	1,3%							
(D) Valores não liberados				1.324.272	3,2%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)				39.927.279	97,4%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	417.480	1,0%								
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	468.820	1,1%								
Caixa	Kinea Índice de Preços	KNIP11	412.922	1,0%								
(C) Total FII				1.299.222	3,2%							
Patrimônio Líquido				41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

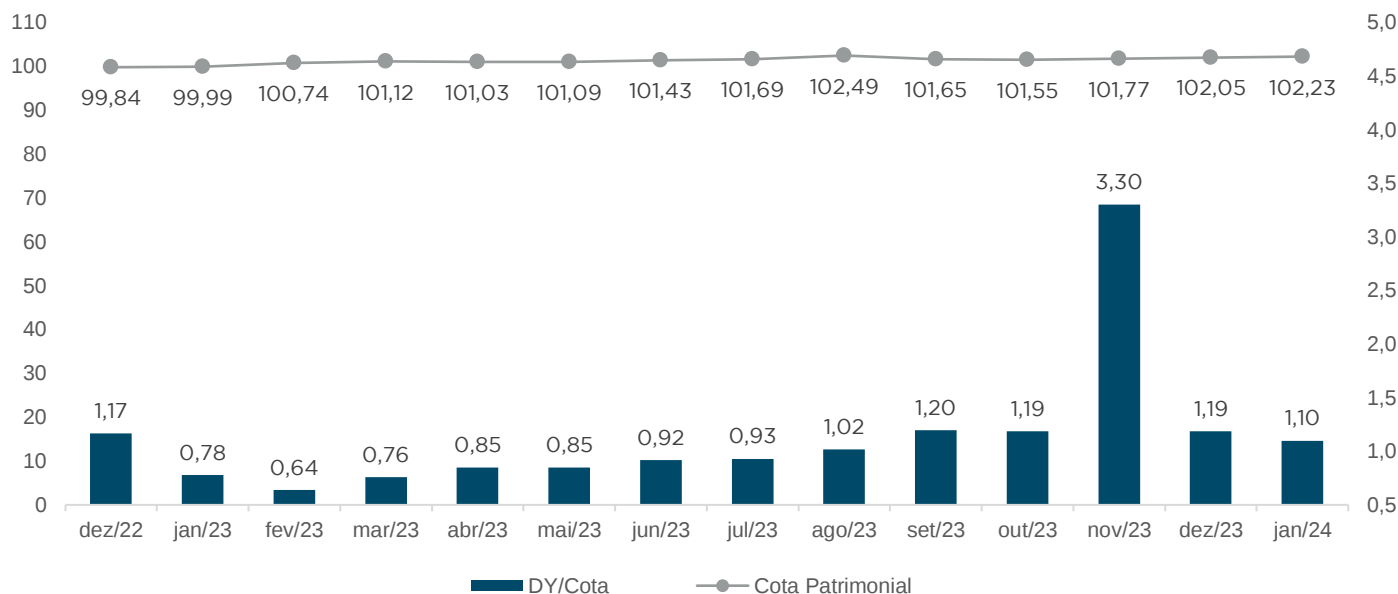
A alocação permaneceu estável neste mês de janeiro, sem novas transações realizadas no período. O Fundo permanece totalmente alocado nas 7 operações que compõem seu portfólio.



Rendimentos

A distribuição no mês de janeiro foi de R\$ 1,10/cota, equivalente a um dividend yield de 13,20% a.a.. Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 15,90/cota, sendo R\$ 1,17 referente ao exercício de 2022, R\$ 13,63 referente ao exercício de 2023 e R\$ 1,10 em 2024. O patamar de estabilização do portfólio permanece na faixa R\$ 1,10 e R\$ 1,20/cota.

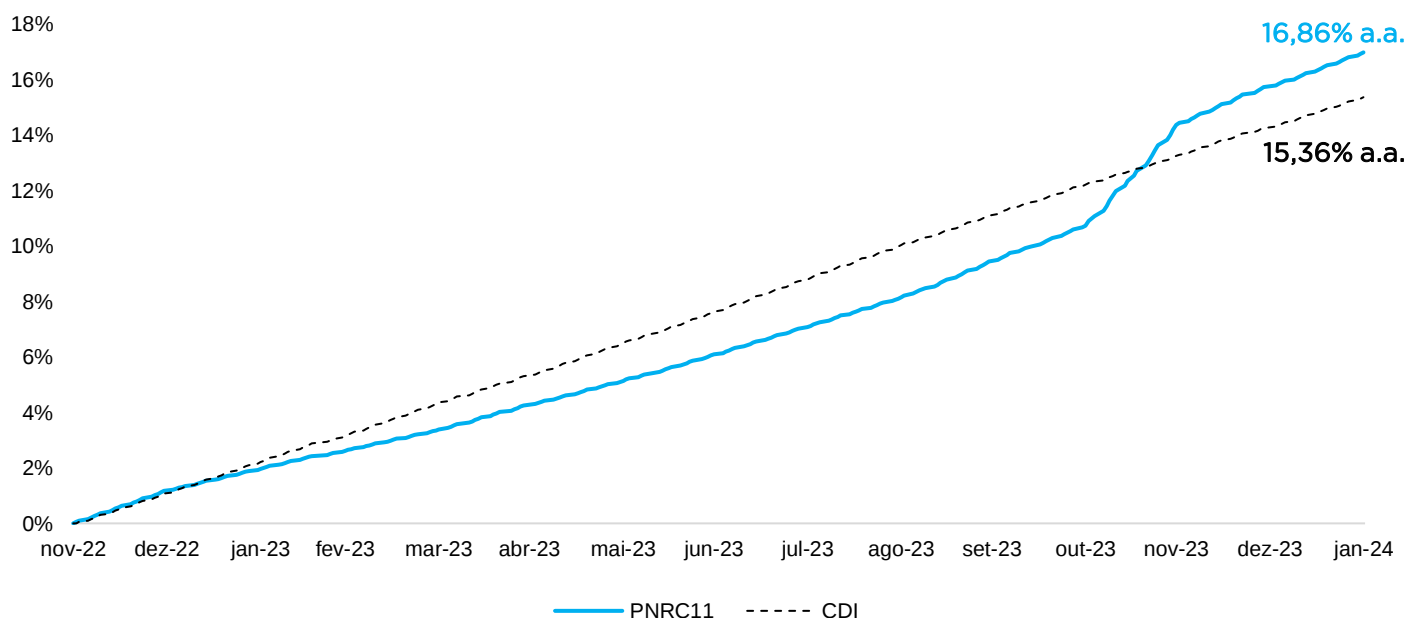
Rendimentos mensais (R\$/cota) e Valor Patrimonial da cota (R\$)



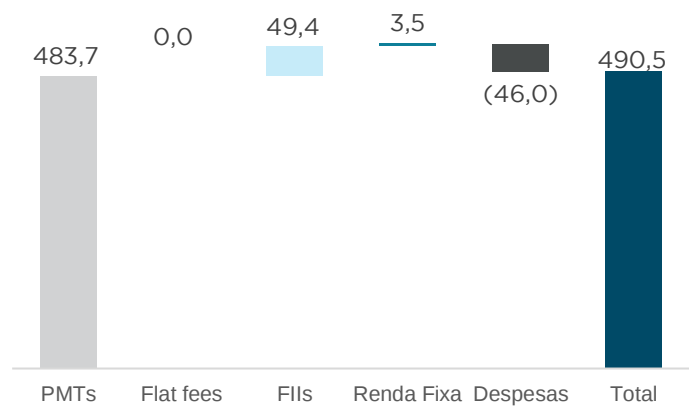
Obs.: (i) À partir do mês de agosto de 2023 o Fundo passou a contar com 100% das operações contribuindo para o resultado, quando encerrou-se carência de juros concedida em uma das transações investidas. (ii) No mês de novembro de 2023, o Fundo reconheceu receita extraordinária decorrente do exercício de recompra de duas operações de aquisição de estoque, por parte do incorporador.

Rentabilidade

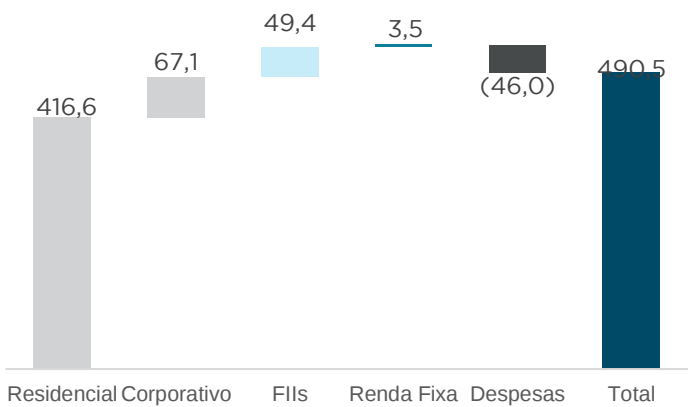
Mesmo com um início do ciclo de investimentos mais desafiador em virtude da (i) curva relativamente lenta de alocações e (ii) carência de juros em praticamente 15% do portfólio, o Fundo alcançou rentabilidade acumulada de 110,5% do CDI desde o seu início, sendo que em janeiro de 2024, a rentabilidade foi de 113,3% do CDI.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)



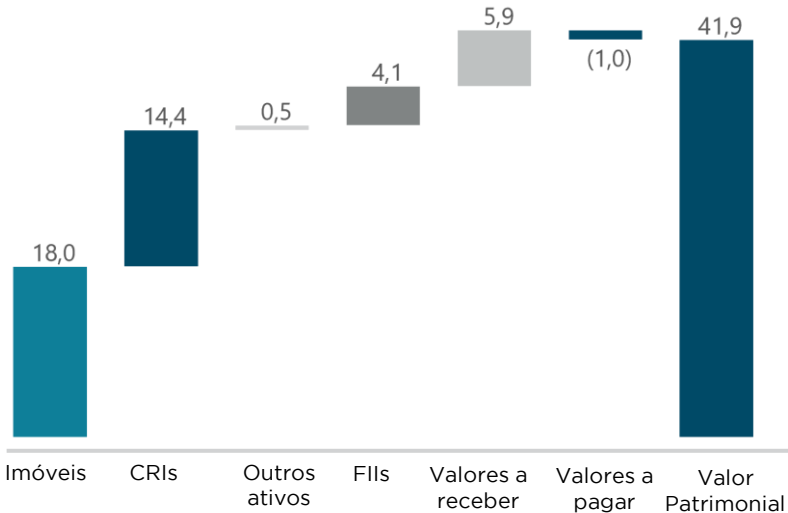
As receitas do Fundo são provenientes das transações investidas, sendo os CRIs e Aquisições de Estoques respondem por 90,2%, seguido pelos investimentos em FII's com 9,2% e receitas financeiras com 0,6%.

Demonstração de Resultados

	Janeiro/2024	2024	12 meses
Receita Total	536.488	536.488	6.488.888
Receita Imobiliária	483.660	483.660	5.114.575
Receita Financeira	52.828	52.828	1.374.313
Despesa Total	(45.993)	(45.993)	(633.563)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(45.993)	(45.993)	(508.731)
Despesa Financeira	-	-	(124.832)
Resultado	490.495	490.495	5.855.325
Resultado por cota	R\$ 1,20	R\$ 1,20	R\$ 14,28
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	54.969	54.969	(40.076)
Distribuição	451.110	451.110	5.720.895
Distribuição por cota	R\$ 1,10	R\$ 1,10	R\$ 13,95
Resultado acumulado não distribuído - Final	94.354	94.354	94.354
Dividend Yield	13,2%	13,2%	14,0%

Balanço Patrimonial

Janeiro/2024		
Imóveis	18,0	43,0%
CRIs	14,4	34,4%
Outros Ativos	0,5	1,2%
FIs	4,1	9,8%
Valores a Receber	5,9	14,1%
Valores a Pagar	(1,0)	-2,5%
Valor Patrimonial	41,9	100,0%



Ativos Investidos



Vendedor	Helbor Empreend. S.A.	Investimento na aquisição de 5 unidades do empreendimento Patteo Klabin Grand Home.
Modalidade	Aquisição de imóveis	LTV: 66%
Montante	R\$ 4,5 milhões	Prêmio de recompra: 1,0%
Taxa	CDI + 4,20% a.a.	Remuneração do prêmio de recompra mensal.
Duration	2,2 anos	

Status Projeto: lançado em maio/2021 | **Obras:** 72,2% executadas - entrega prevista para mai/2024

Atualização: empreendimento de alto padrão localizado na Chácara Klabin, composto por 3 torres residenciais, com tipologias distintas (Torre 1 - 1 e 2 Dorm + NR, Torre 2 - 3 Dorm, e Torre 3 - 4 Dorm), além de uma área comercial dedicada ao varejo de 9.000m² no térreo do empreendimento. Projeto 76% vendido e boas perspectivas de valorização. Aquisição de 5 unidades, com opção de recompra concedida à incorporadora pelo prazo de 36 meses.



Vendedor	Helbor Empreend. S.A.	Investimento na aquisição de 5 unidades do empreendimento W Residences SP (mesmo empreendimento do PNCR11).
Modalidade	Aquisição de imóveis	LTV: 59%
Montante	R\$ 7,5 milhões	Prêmio de recompra: 1,0%
Taxa	CDI + 4,20% a.a.	Remuneração do prêmio de recompra mensal.
Duration	2,2 anos	

Status Projeto: empreendimento residencial entregue em nov/2023 | **Obras:** 100% executadas e com habite-se.

Atualização: empreendimento de alto padrão na Vila Olímpia, composto por apartamentos para venda e hotel. Obras do residencial foram concluídas em 2023. Aquisição das 5 unidades concluídas, com opção de recompra concedida para a incorporadora pelo prazo de 36 meses.

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 – em revisão para aumento de área | **Obras:** Iniciadas em novembro, porém sem medição

Atualização: operação com carência adicional de principal concedida em nov/23 até fev/24, com manutenção das parcelas de juros correntes, como forma de apoiar o incorporador nos investimentos iniciais de obras até atingir velocidade de execução. Com o aumento de área, o empreendimento passará de 5 unidades para 6 no total, totalizando 2.130m² de área privativa.



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 – 44% e Fase 2 – Não iniciada

Atualização: obras retomadas para término das estruturas das 2 torres da F1, com alinhamento para retomada do ciclo de desembolsos por parte da CEF, agente financeiro do empreendimento via crédito associativo. Foco agora no controle financeiro do empreendimento, velocidade de obras para conclusão da Fase 1 do empreendimento, para posterior início da Fase 2. Empreendimento permanece com acompanhamento da gerenciadora Trinus & Co., que controla o uso dos recursos e o relacionamento com fornecedores e carteira de recebíveis.



Vendedor	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 R. Oscar Freire, lançado e em construção, com 70% de vendas.

LTV de 58%

Prêmio de recompra: 3,0%

Remuneração do prêmio de recompra mensal.

Status Projeto: Lançado em nov/2022 | **Obras:** Iniciadas em jun/2023 – atualmente em 12,2% executado

Atualização: obras com escavação e fundação concluídas, iniciando concretagem das lajes dos subsolos. Conclusão está prevista para maio/2025. Financiamento do Itaú. Vendas do empreendimento na casa dos 85% e preços praticados na casa dos R\$ 23.000-24.000/m² nos produtos de maior metragem

Ativos Investidos



Devedor	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.

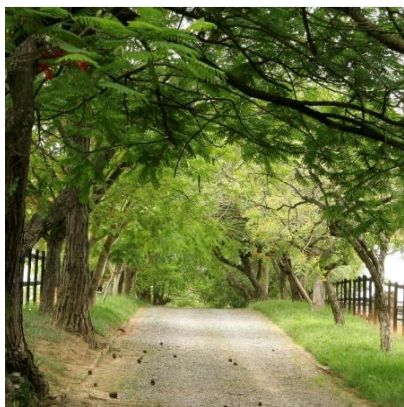
LTV: 63%

Prêmio de recompra: 1,5%

Fundo com pagamento de dividendos mensais.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em nov/2019 | **Obras:** Entregue em nov/2023

Atualização: operação realizada pelo PNCR11, que originalmente adquiriu 35 unidades de empreendimento W Residences, situado no bairro da Vila Olímpia. Atualmente com 29 unidades em portfólio, dado o exercício da opção de recompra de 6 unidades por parte do incorporador.



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 3T2024)

Atualização: projeto em estágio adiantado, com pré-lançamento realizado em SP e com preparação da fase 1 para iniciar em meados de mar-abr/24. Aprovação do GRAPOHAB em cumprimento de exigências finais no projeto. Desenvolvedor vem trabalhando na agregação de diferenciais para o projeto como a vinícola VIK Wine Chile que irá investir no primeiro hotel conceito no Brasil, dentre outras estratégias que estão em estágio avançado de negociação.

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.