

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\$ 42.030.591,73

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 102,49

Rendimento no mês

R\$ 1,02/cota

Dividend Yield Anualizado

12,95%²

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

AZ Quest Panorama

Administrador

BRL Trust

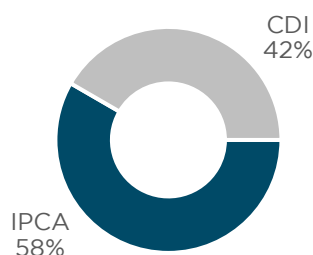
Comentários do Gestor

As condições gerais para o mercado de incorporação vem demonstrando sucessivas melhoras, com o início do processo de redução da taxa de juros pelo Banco Central. Esta redução é reflexo da trajetória de fechamento da curva de juros futuros e da inflação comportada que melhora a previsibilidade dos incorporadores em seus projetos. Além disso, outro aspecto que impacta o mercado é a recente aprovação do novo Plano Diretor da cidade de São Paulo, que trouxe novas oportunidades e deverá uma melhora de rentabilidade para muitos empreendimentos no pipeline das empresas do setor.

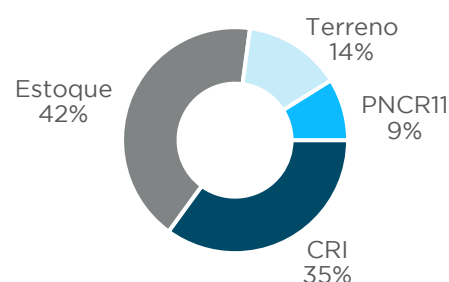
Abertura da Carteira

A carteira do Fundo segue composta por sete investimentos realizados, sendo seis operações diretas e o investimento nas cotas do FII PNCR11, outro veículo gerido pela AZ Quest Panorama, que foi constituído especificamente para uma oportunidade exclusiva envolvendo unidades residenciais de alto padrão em São Paulo.

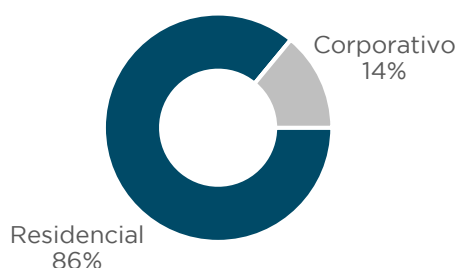
por indexador



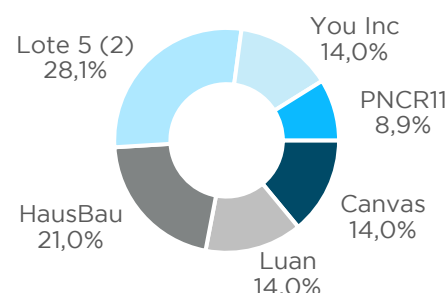
por tipo de operação



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.

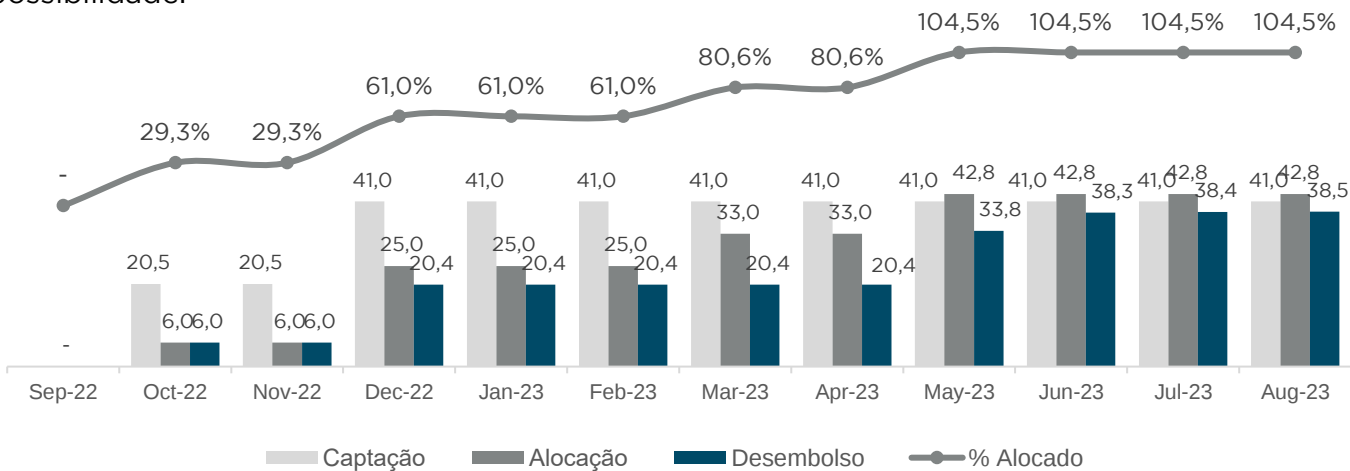
Carteira do Fundo

Abaixo a abertura do portfólio do Fundo, que se encontra totalmente investido desde maio de 2023. Do total investido, existe uma parcela de recursos a liberar, e parte dos investimentos retornando via pré-pagamento de alguns dos investimentos realizados.

Tipo		Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duração (anos)	Amort.	LTV
CRI	CRI Luan		22L15090	6.000.000	14,6%	IPCA +	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
CRI	CRI Hausbau		22K185394	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	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) Total Transações Imobiliárias				24.000.000	58,5%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	3.468.866	8,5%	CDI +	4,20%	15%	01/06/2026	2,20	final	63,0%	
(C) Total FII				3.468.866	8,5%							
Total Alocado (A+B+C)				42.468.866	103,6%							
							Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio			
Parcela IPCA +				25.000.000	58,9%			10,40% a.a.		10,80% a.a.		
Parcela CDI +				17.468.866	41,1%			4,82% a.a.		6,60% a.a.		
(-)	Valores a desembolsar			3.676.000	9,0%							
(-)	Valores retidos - Sem Liberação			541.230	1,3%							
(D) Valores não liberados				4.217.230	10,3%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)				38.251.636	93,3%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa		Liquidez	959.797	2,3%							
Caixa	Kinea Rendimentos Imobiliários		KNCR11	2.341.903	5,7%							
(C) Total FII				3.301.700	8,1%							
Patrimônio Líquido				41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

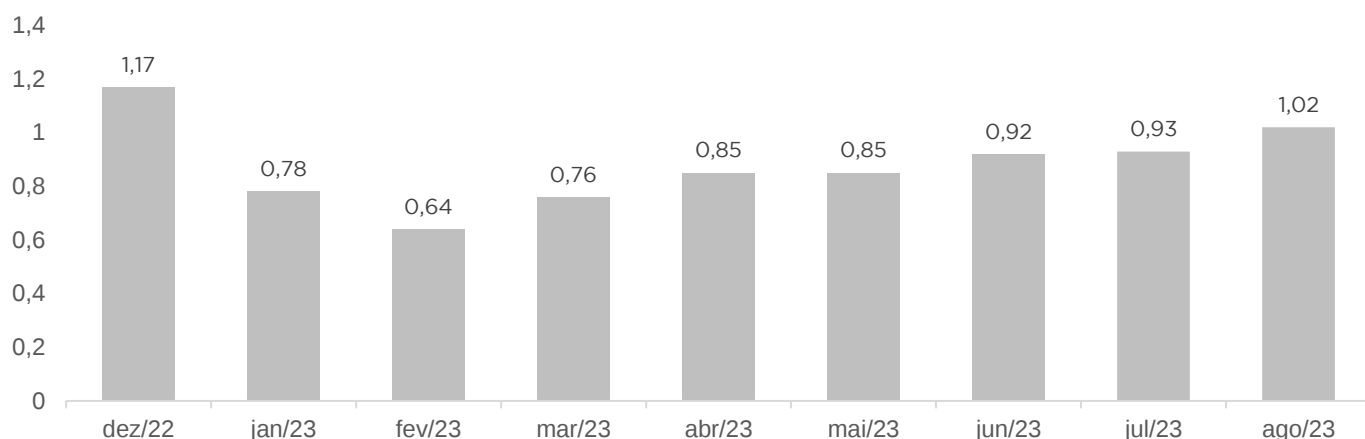
A alocação do Fundo foi concluída, com desembolsos remanescentes de acordo com andamento de obras das operações que possuem esta condição. Reforçamos que a alocação acima dos 100% não representa um descasamento de recursos de fato, uma vez que (i) a parcela de recursos das transações de aquisição de estoques fica retida, e; (ii) a curva de parcela a liberar versus início de amortização de outras operações da carteira mitiga essa possibilidade.



Rendimentos

A distribuição no mês de junho foi de R\$ 1,02/cota, o que equivale a um *dividend yield* de 12,95% a.a. O portfólio investido conta com prêmios a serem capturados no médio/longo prazos em algumas das operações alocadas, além de carregar uma operação em carência de juros e principal, que representa 14,6% do patrimônio líquido, que por sua vez ainda não contribui com os dividendos distribuídos. De qualquer forma, já está previsto o crescimento do *dividend yield* para os próximos meses.

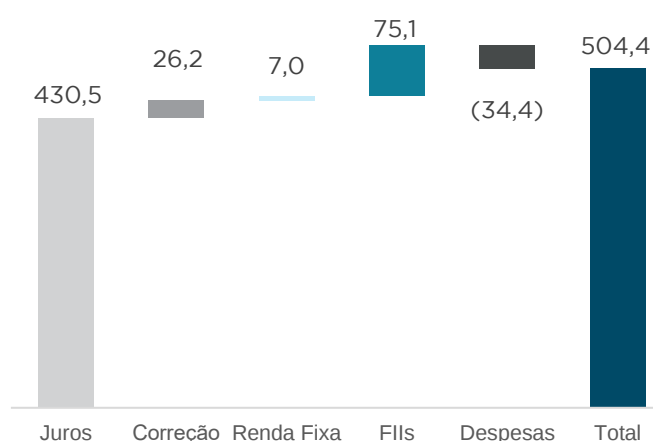
Histórico de Dividendos (R\$/cota)



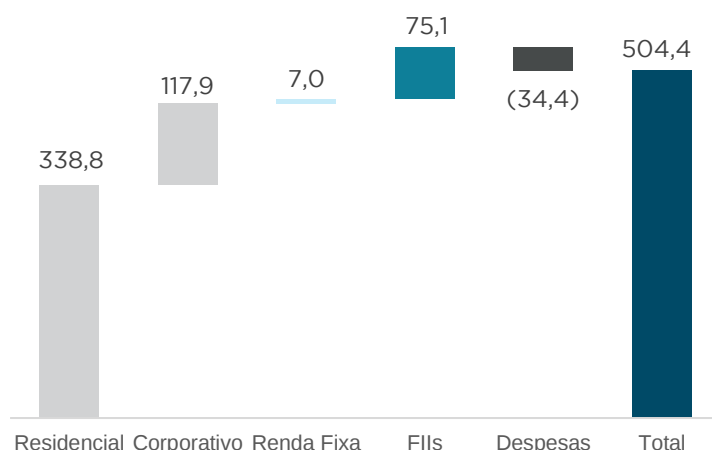
Obs.: O comportamento dos dividendos pagos reflete a curva de alocação e desembolsos das operações, capturando os efeitos dos rendimentos de cada investimento realizado.

Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 7,92/cota, sendo R\$ 1,17 referente ao exercício de 2022 e R\$ 6,75 referentes ao exercício de 2023, com crescimento recorrente até atingir a estabilização do portfólio e término das carências, em patamar acima de R\$ 1,15/cota.

Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)

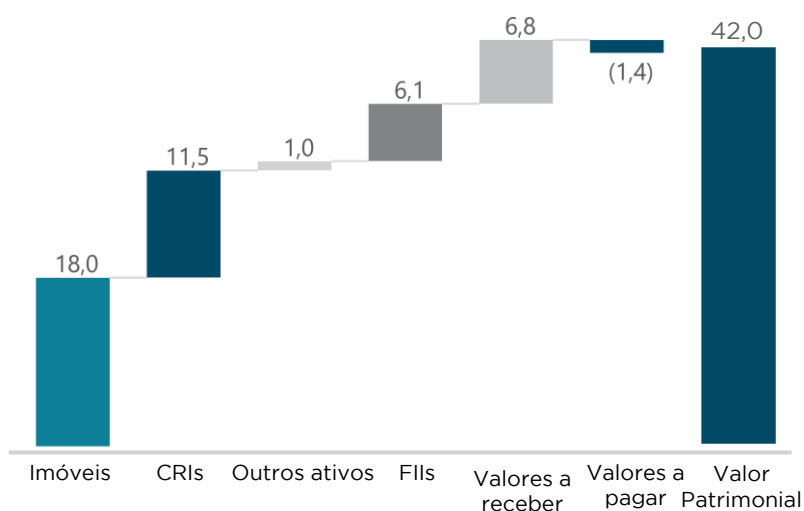


Demonstração de Resultados

	Agosto/23	2023	12 meses
Receita Total	540.766	3.352.239	3.911.661
Receita Imobiliária	456.666	2.166.768	2.202.952
Receita Financeira	84.100	1.185.471	1.708.710
Despesa Total	(36.393)	(512.660)	(657.621)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(34.358)	(333.863)	(360.754)
Despesa Financeira	(2.035)	(178.798)	(296.867)
Resultado	504.373	2.839.578	3.254.040
Resultado por cota	R\$ 1,23	R\$ 6,92	R\$ 7,93
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(79.122)	(64.455)	-
Distribuição	418.302	2.768.175	3.247.091
Distribuição por cota	R\$ 1,02	R\$ 6,75	R\$ 7,92
Resultado acumulado não distribuído - Final	6.949	6.949	6.949
Dividend Yield	12,9%	10,1%	10,6%

Balanço Patrimonial

	Agosto/23	
Imóveis	18,0	42,9%
CRIs	11,5	27,3%
Outros Ativos	1,0	2,3%
FII's	6,1	14,6%
Valores a Receber	6,8	16,3%
Valores a Pagar	(1,4)	-3,4%
Valor Patrimonial	42,0	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.

Atualização: (i) Empreendimento com 5 unidades de altíssimo padrão, aprovado em Dez/2022, com VGV de R\$ 82 milhões. (ii) 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, com início em nov/2023. Operação inicia 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.

Atualização: empreendimento dividido em 2 fases, com obras em 40% na fase 1, que conta com funding da CEF para sua conclusão, combinada com as liberações do crédito da operação de CRI integralizada pelo Fundo. Total de 91 unidades, com vendas de 36 + 16 da fase 2, que conta com outras 90 unidades, porém ainda sem obras iniciadas. Foi identificado desencaixe no curso das obras e, como ação preventiva, a Trinus foi contratada para monitorar a execução das obras e do fluxo de caixa do empreendimento. Além disso, foi equacionado um reforço das garantias com adição da alienação de cotas da SPE e sobejo dos recebíveis das unidades da fase 1 do empreendimento.



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.

Atualização: empreendimento de 64 unidades lançado em set/2022, com VGV de R\$ 22 mm. Vendas em 75% ao preço de 12.500/m² + 16 unidades tipo na operação com o Fundo, totalizando portanto 100% do projeto. Contrato de obra com a construtora Stog, iniciando em set/2023, com um cronograma de 16 meses.

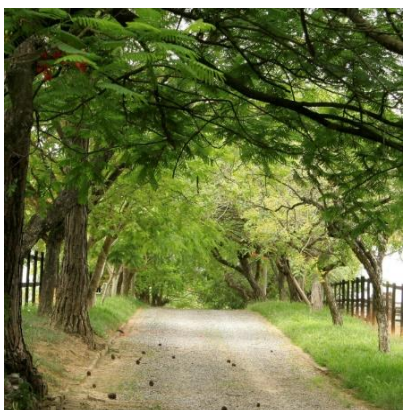
Ativos Investidos



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.

Atualização: empreendimento de 60 unidades, lançado em out/2022, com VGV de R\$ 74 mm. Vendas Finais de 30% ao preço de 18.000/m² + 9 unidades tipo na transação com o Fundo. As obras iniciaram em mai/2023 com a construtora Tallento e estão dentro do cronograma previsto, registrando 8,5%. Previsão de conclusão em ago/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.

Atualização: empreendimento composto por 560 lotes, distribuídos em 3 fases de lançamento, sendo que a 1ª fase encontra-se em fase final de aprovação no GRAPOHAB, com expectativa de lançamento de 160 lotes em dez/2023. Empreendedor vem agregando uma série de diferenciais para criação de valor e vocação ao empreendimento, com destaque para o fechamento da parceria com a vinícola chilena VIK para implantação do 1º hotel boutique no Brasil, uma das âncoras do projeto. Estimativa de obras da 1ª fase em R\$ 120 milhões, com lançamento previsto para dez/2023.



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.

Updates da Transação: (i) Empreendimento de 301 unidades, lançado em nov/2022, com VGV de R\$ 443 milhões. (ii) Vendas Finais de 84% (preços de 18.500/m² nos compactos e R\$ 23.400/m² nos 4 dormitórios) + unidades da transação com o Fundo (2 unidades 4 dormitórios). As obras iniciaram em jun/2023 com a construtora Rocontec e estão dentro do cronograma previsto, registrando 2,8%, com previsão de conclusão em jan/2025. Empreendimento conta com financiamento à construção contratado com o Banco Itaú.

Ativos Investidos



Veículo	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 dividendo mensal, amortização final + cash sweep.

Atualização: o Fundo PNCR11 investiu na aquisição de unidades de um empreendimento de 216 unidades, lançado em nov/2019, com VGV de R\$ 488 milhões. Vendas estão em 59% 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 distratadas pelo Incorporador, com devolução do capital investido e pagamento do prêmio de recompra. As obras iniciaram em jun/2020 com a construtora Toledo Ferrari e, após alguns atrasos decorrentes dos efeitos da pandemia COVID 19, estão em fase final, registrando 90,1% (entrega em nov/2023).

AZQUEST

— PANORAMA —

www.panoramacapital.com.br | contato@panoramacapital.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.