

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\$ 41.961.245,59

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 102,32

Rendimento no mês

R\$ 1,26/cota

Dividend Yield Anualizado

15,12%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

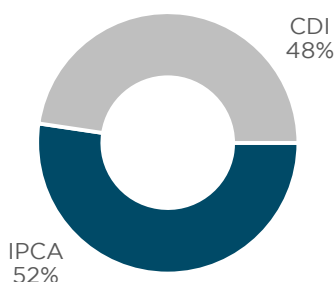
Neste mês de fevereiro, a You Inc exerceu a opção de recompra de uma das duas unidades adquiridas originalmente do empreendimento Oscar Freire Unlimited, projeto de alto padrão atualmente em desenvolvimento no bairro do Jardim América.

Com esta recompra exercida, o Fundo reconheceu uma receita adicional do prêmio e, ao mesmo tempo, reduziu a alocação em ativos, mantendo os recursos recebidos em caixa para futuros investimentos.

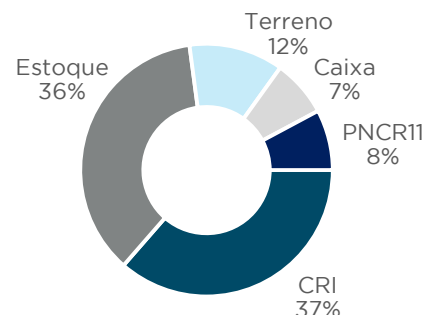
Abertura da Carteira

A carteira sofreu variação no mês, especialmente na amostra por indexador, em decorrência da recompra realizada pela You Inc.

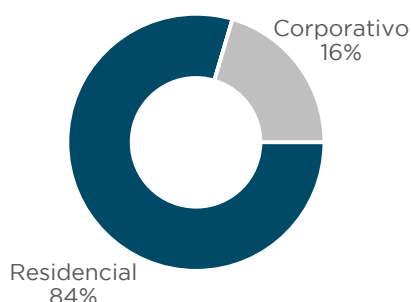
por Indexador



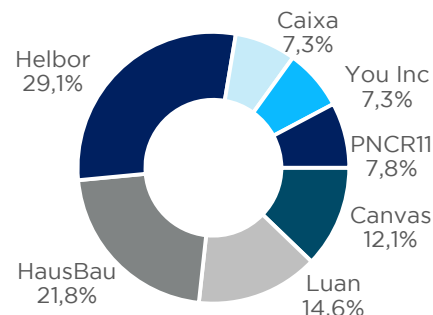
por Tipo de Operação



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.

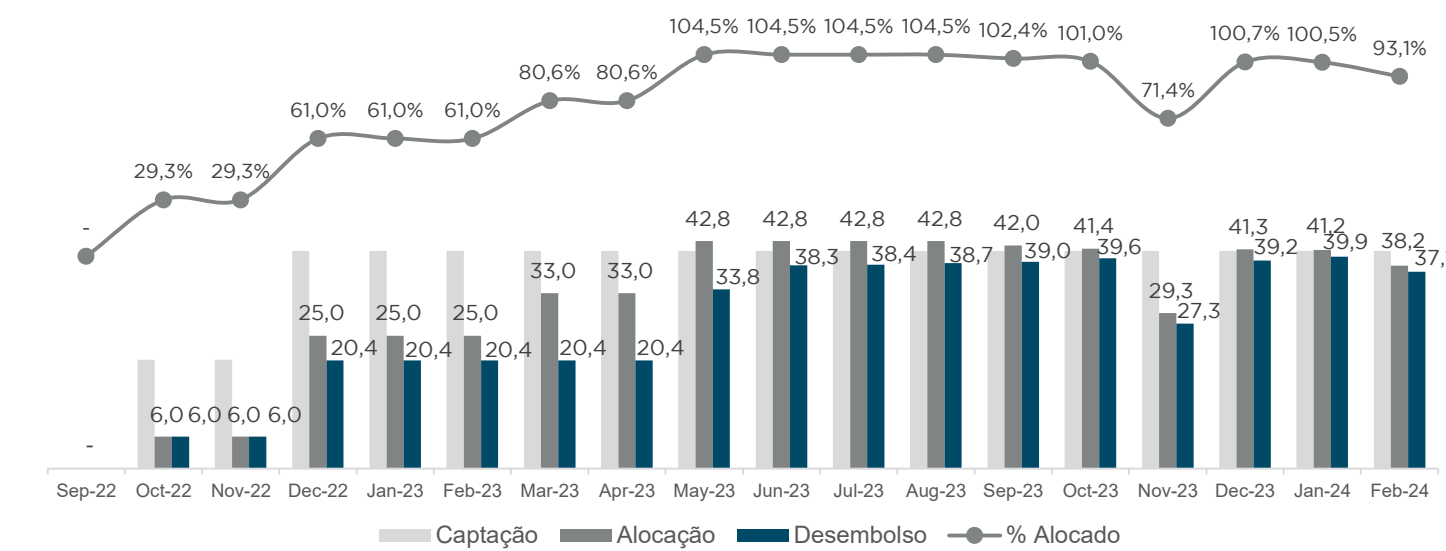
Carteira do Fundo

Abaixo maior abertura dos detalhes das transações alocadas e suas principais características.

Tipo		Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan		22L1215090	6.000.000	14,6%	IPCA +	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
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	Pereira Coutinho	-	5.000.000	12,2%	IPCA +	10,70%	-	28/08/2024	1,40	mensal	44,5%	
Imóvel	Patteo Klabin	-	4.482.270	10,9%	CDI +	4,20%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%	
Imóvel	W Residence	-	7.526.804	18,4%	CDI +	4,20%	1,00%	06/12/2026	2,40	final	59,0%	
Imóvel	Oscar Freire	-	3.000.000	7,3%	CDI +	5,50%	3,0%	12/05/2026	2,20	final	58,0%	
(B) Total				20.009.074	48,8%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	3.178.720	7,8%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%	
(C) Total FII				3.178.720	7,8%							
Total Alocado (A+B+C)				38.187.794	93,1%							
							Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio			
Parcela IPCA +				20.000.000	52,4%	10,29% a.a.		10,29% a.a.				
Parcela CDI +				18.187.794	47,6%	4,41% a.a.		5,12% a.a.				
(-)	Valores a desembolsar			676.000	1,6%							
(-)	Valores retidos			450.272	1,1%							
(D) Total a liberar				1.126.272	2,7%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)				37.061.522	90,4%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa		Liquidez	417.480	1,0%							
Caixa	Kinea High Yield		KNHY11	3.190.876	7,8%							
Caixa	Kinea Índice de Preços		KNIP11	417.668	1,0%							
(C) Total FII				4.026.023	9,8%							
Patrimônio Líquido				41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

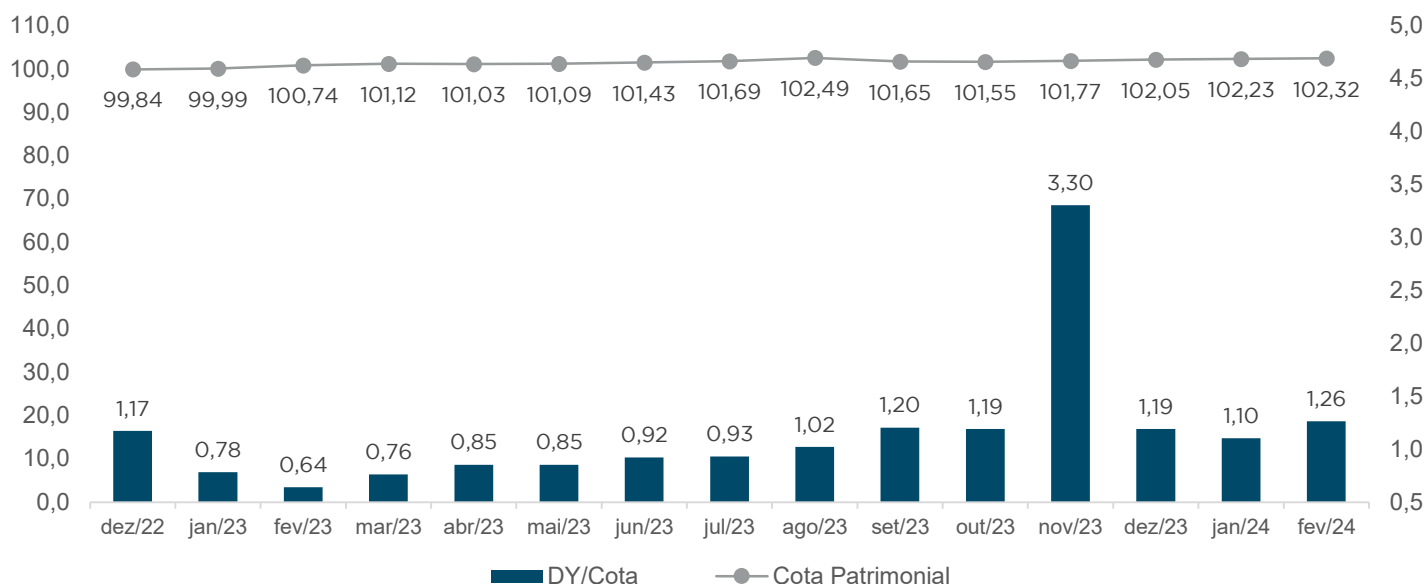
O Fundo encerrou o período com o mesmo portfólio de janeiro, porém com uma das operações sendo reduzida em 50% devido ao exercício da opção de recompra por parte da You Inc em uma das unidades adquiridas no empreendimento Oscar Freire Unlimited.



Rendimentos

A distribuição no mês de fevereiro foi de R\$ 1,26/cota, equivalente a um dividend yield de 15,12% a.a.. Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 17,16/cota, sendo R\$ 1,17 referente ao exercício de 2022, R\$ 13,63 referentes ao exercício de 2023 e R\$ 2,36 em 2024. Em termos patrimoniais, o Fundo carrega um resultado ainda não monetizado de R\$ 2,32/cota referente ao saldo de juros das parcelas da operação com a incorporadora Canvas, cujo vencimento final é em dezembro/2024.

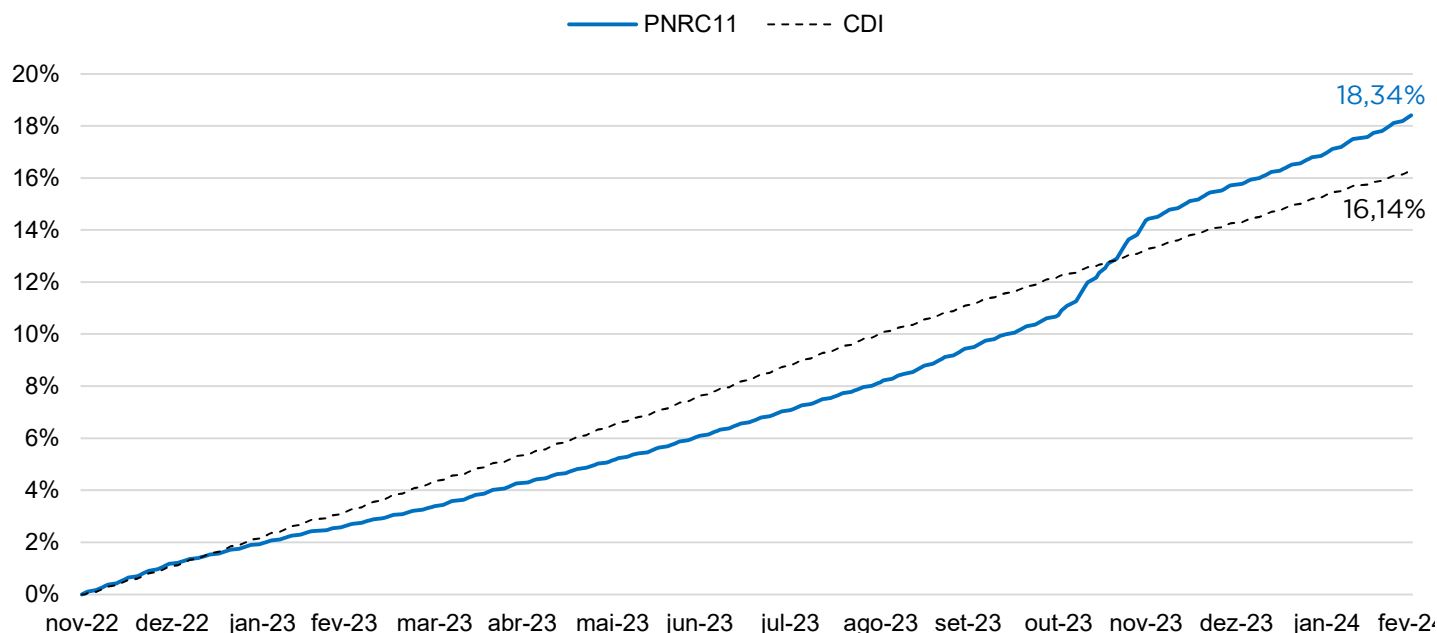
Rendimentos mensais (R\$/cota) e Valor Patrimonial da cota (R\$)

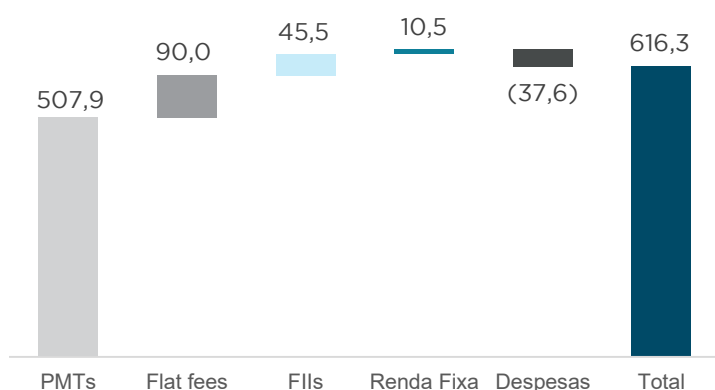
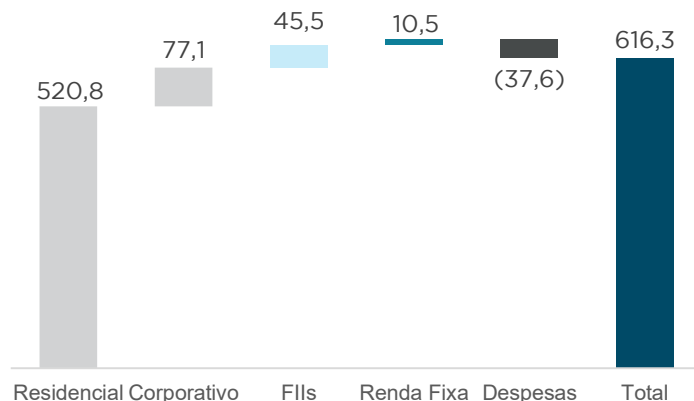


Obs.: (i) A partir de agosto de 2023 o Fundo passou a contar com 100% das operações contribuindo para o resultado, quando encerrou-se carência de juros concedida em uma das transações investidas. (ii) Em novembro de 2023, o Fundo reconheceu receita extraordinária decorrente do exercício de recompra de duas operações de aquisição de estoque, por parte do incorporador.

Rentabilidade

O Fundo alcançou rentabilidade acumulada de 113,0% do CDI desde o seu início (Out/22), baseado no fluxo de dividendos pagos aos investidores. No mês de fevereiro, considerando efeitos positivos do prêmio recebido pela recompra realizada pela You Inc, a rentabilidade foi de 157,5% do CDI.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)

Rendimento por Componente (R\$ Mil)


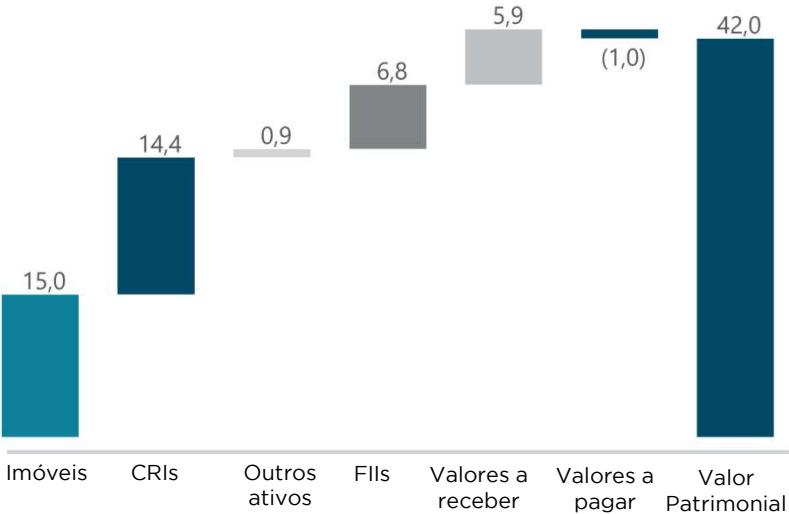
As receitas do Fundo são provenientes das transações investidas, sendo os CRIs e Aquisições de Estoques respondem por 90,2%, seguido pelos investimentos em FIIs com 9,2% e receitas financeiras com 0,6%.

Demonstração de Resultados

	Fevereiro/2024	2024	12 meses
Receita Total	653.931	1.190.419	6.827.086
Receita Imobiliária	597.937	1.081.597	5.537.591
Receita Financeira	55.994	108.822	1.289.495
Despesa Total	(37.615)	(83.608)	(592.220)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(37.615)	(83.608)	(467.388)
Despesa Financeira	-	-	(124.832)
Resultado	616.316	1.106.811	6.234.866
Resultado por cota	R\$ 1,50	R\$ 2,70	R\$ 15,20
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	94.354	149.324	(65.764)
Distribuição	516.726	967.836	5.975.157
Distribuição por cota	R\$ 1,26	R\$ 2,36	R\$ 14,57
Resultado acumulado não distribuído - Final	193.944	288.299	193.944
Dividend Yield	15,12%	14,16%	14,57%

Balanço Patrimonial

	Fevereiro/2024	
Imóveis	15,0	35,8%
CRIs	14,4	34,4%
Outros Ativos	0,9	2,1%
FIs	6,8	16,1%
Valores a Receber	5,9	14,0%
Valores a Pagar	(1,0)	-2,4%
Valor Patrimonial	42,0	100,0%



Ativos Investidos



Vendedor	Helbor Empreend. S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 4,5 milhões
Taxa	CDI + 4,20% a.a.
Duration	2,2 anos

Aquisição de 5 unidades do empreendimento Patteo Klabin Grand Home.
LTV: 66%
Prêmio de recompra: 1,0%
Remuneração do prêmio de recompra mensal.

Status Projeto: lançado em maio/2021 | **Obras:** 75,6% 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 79% vendido e com 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.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 7,5 milhões
Taxa	CDI + 4,20% a.a.
Duration	2,2 anos

Aquisição de 5 unidades do empreendimento W Residences SP (mesmo empreendimento do PNCRI1).
LTV: 59%
Prêmio de recompra: 1,0%
Remuneração do prêmio de recompra mensal.

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 de 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:** 4,22% executado - Iniciada em nov/23

Atualização: operação com carência adicional de principal concedida em nov/23 até fev/24, com manutenção das parcelas de juros correntes, como forma de financiar os 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 em ritmo reduzido neste momento, buscando alinhar-se ao processo de reformulação do cronograma com a CEF e pleito de suplementação de recursos do Plano Empresário para apoio às obras. Acompanhamento dos serviços de obras contratados e recebimentos de vendas realizado pela Trinus&Co, e avaliação do fluxo de caixa futuro do empreendimento para conclusão das obras da fase 1, para posterior início da execução da fase 2, gerenciando exposição de caixa do empreendimento e equalização de exposição de caixa.



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 14,3% 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. Operação teve a recompra exercida e a exposição atual no investimento é de R\$ 3,0 milhões.

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.

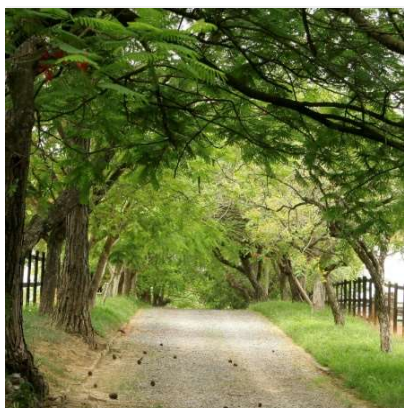
LTV: 63%

Prêmio de recompra: 1,5%

Fundo com pagamento de dividendos mensais.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em nov/2019 | **Obras:** 100% - Entregue em nov/2023 e com Habite-se

Atualização: operação realizada pelo PNCR11, que originalmente adquiriu 35 unidades de empreendimento W Residences, situado no bairro da Vila Olímpia. Atualmente com 28 unidades em portfólio, dado o exercício da opção de recompra de 7 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 vendas registradas de cerca de 60 lotes com preços que alcançaram R\$ 1.200,00/m² (lotes de 2.000m²). Lançamento oficial previsto para 2T24, com a finalização do GRAPOHAB. Projeto contará com uma série de diferenciais como um Hotel VIK Wine Chile, dentre outras estratégias comerciais para vocacionar o projeto.



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.