

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\$ 41.121.882,00

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 100,27

Rendimento no mês

R\$ 1,00/cota

Dividend Yield Anualizado

12,00%

Duration da Carteira

2,0 anos

Quantidade de Ativos

5

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

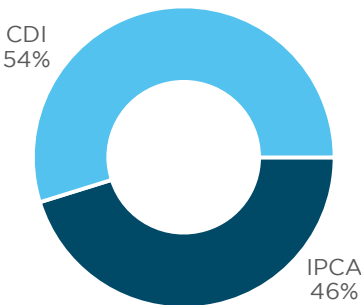
No mês de maio, o portfólio do Fundo não apresentou nenhuma alteração na sua alocação, que permanece com 5 ativos investidos, além dos 2 FIIs listados (caixa remanescente e não alocado em ativos).

Os dividendos do mês corrente foram negativamente impactados, como consequência do não pagamento da parcela de juros corrente do CRI Hausbau, que tem demandado uma atuação mais intensiva do time de gestão. Permanecemos trabalhando na implementação de uma solução que permita a retomada do projeto e a conclusão do investimento.

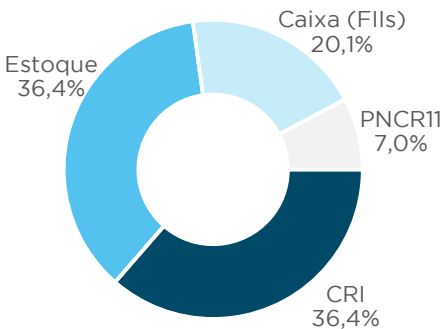
Abertura da Carteira

A carteira não sofreu alteração no mês de maio, com exceção à amortização adicional recebida do investimento no PNCR11 (empreendimento residencial da incorporadora Helbor), que vem registrando recompra das unidades adquiridas originalmente.

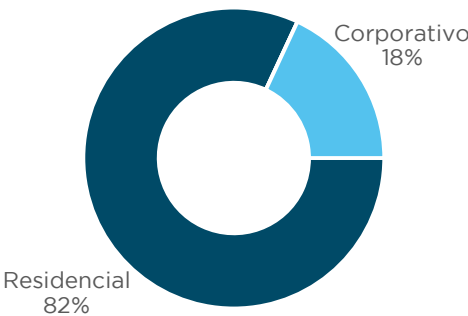
por indexador



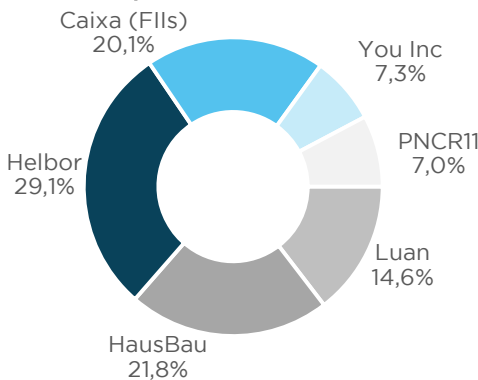
por tipo de operação



por segmento



por devedor



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

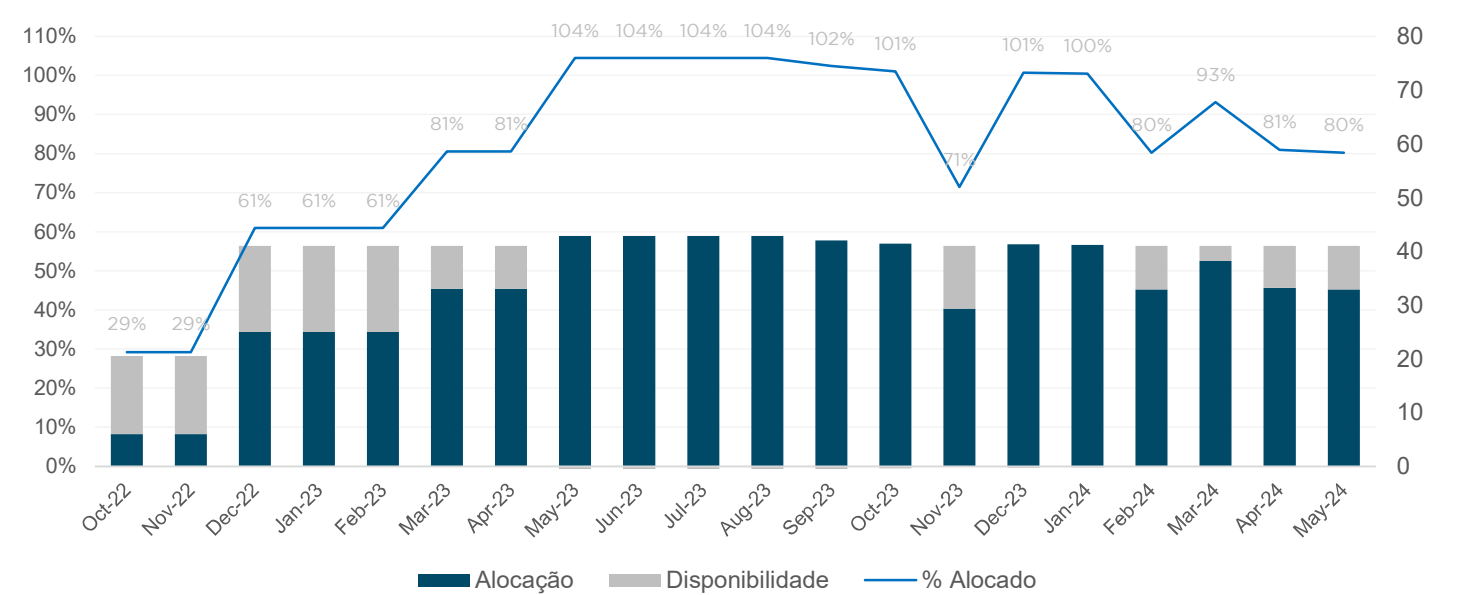
²Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado sobre a cota de integralização - R\$ 100,00.

Carteira do Fundo

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	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				15.009.074	36,6%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	2.885.181	7,0%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%	
(C) Total FII				2.885.181	7,0%							
Total Alocado (A+B+C)				32.894.255	80,2%							
						Yield sem Prêmio			Yield com Prêmio			
Parcela IPCA +				15.000.000	45,6%	10,15% a.a.			10,15% a.a.			
Parcela CDI +				17.894.255	54,4%	4,42% a.a.			5,13% a.a.			
(-)	Valores a desembolsar			0	0,0%							
(-)	Valores retidos			450.272	1,1%							
(D) Total a liberar				450.272	1,1%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)				32.443.983	79,1%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa		Liquidez	501.078	1,2%							
Caixa	Kinea High Yield		KNHY11	4.154.419	10,1%							
Caixa	Kinea Índice de Preços		KNIP11	4.142.184	10,1%							
(C) Total FII				8.797.681	21,5%							
Total Geral				41.241.664	100,6%							
Patrimônio Líquido				41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

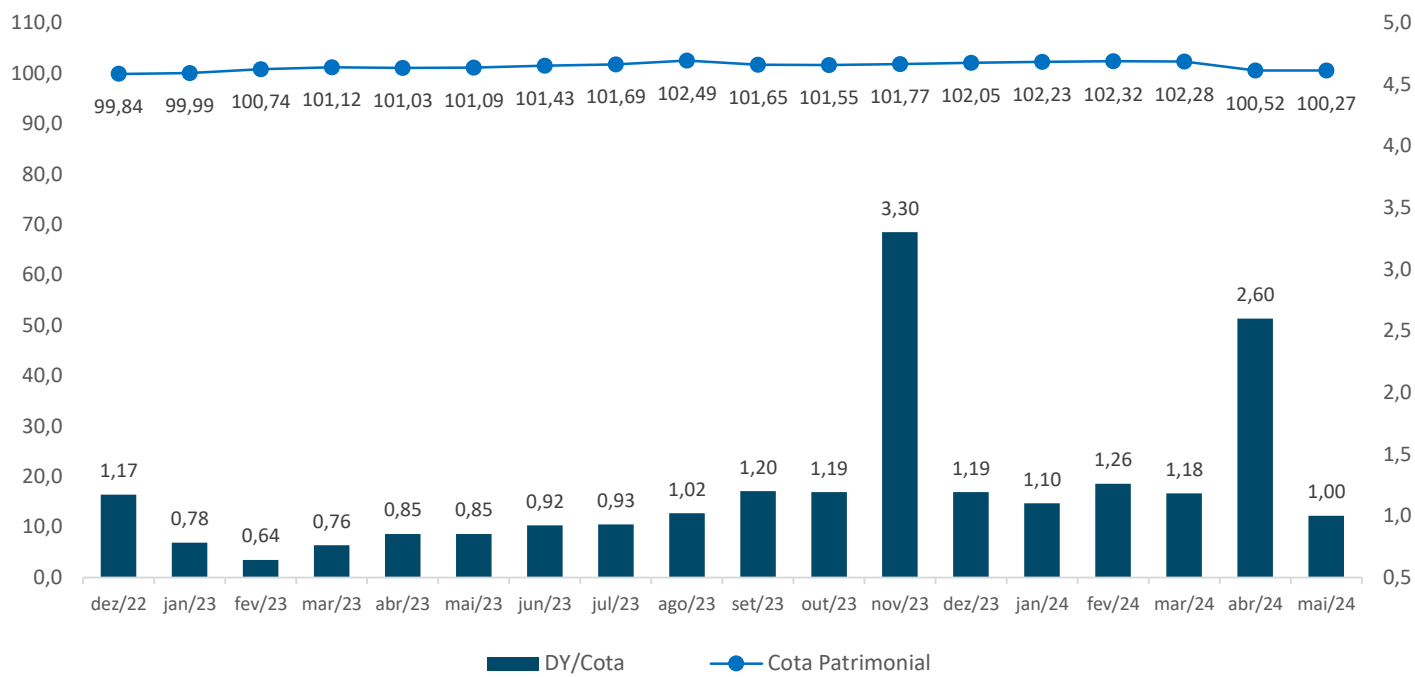
No mês de maio, não houve alterações na alocação do Fundo, exceto pelo recebimento de mais uma fração da amortização do investimento realizado no PNCR11. Novas operações estão sendo trabalhadas e à medida que avancem, serão avaliadas para investimento do Fundo.



Rendimentos

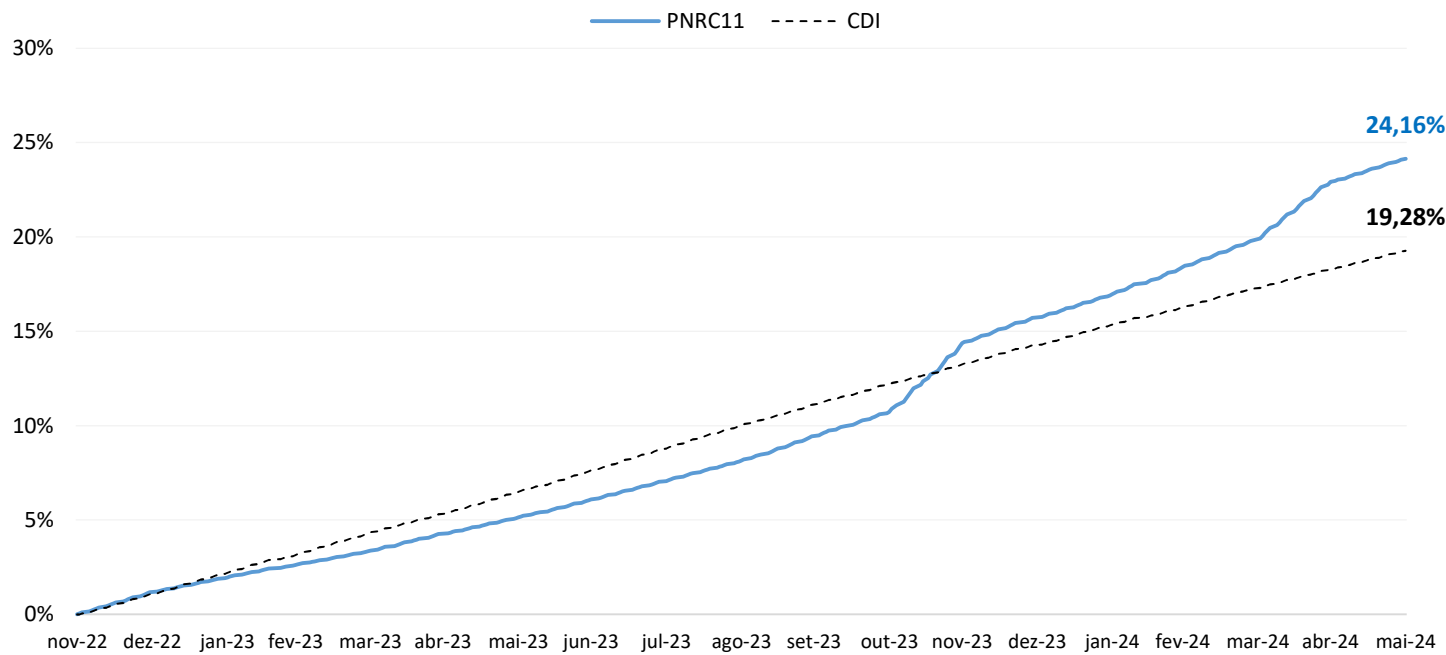
A distribuição no mês de maio foi de R\$ 1,00/cota, equivalente a um dividend yield de 12,0% a.a.. Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 21,94/cota, sendo R\$ 1,17/cota referente ao exercício de 2022, R\$ 13,63/cota referente ao exercício de 2023 e R\$ 7,14/cota referente a 2024. Em termos patrimoniais, a cota registrou redução como consequência da amortização antecipada da operação Canvas, em abril de 2024.

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

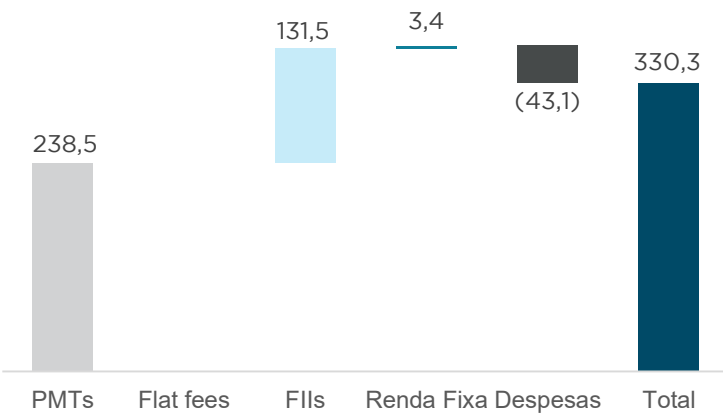


Rentabilidade

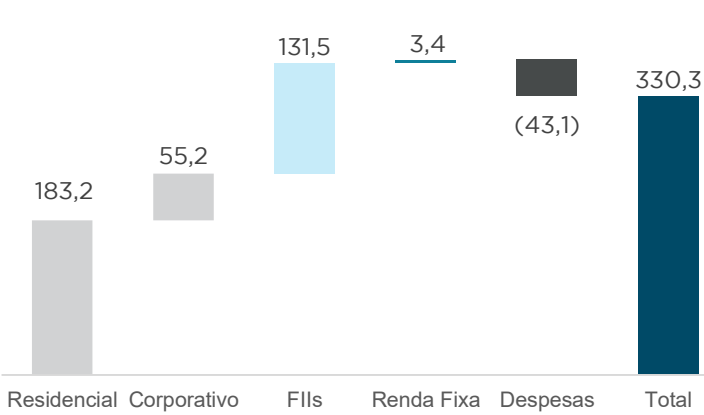
O Fundo alcançou rentabilidade acumulada de 125,3% do CDI desde o seu início, em outubro/2022. No mês de maio, a rentabilidade registrada foi de 120,3% do CDI (1,00% a.m. x 0,83% a.m. do CDI).



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)



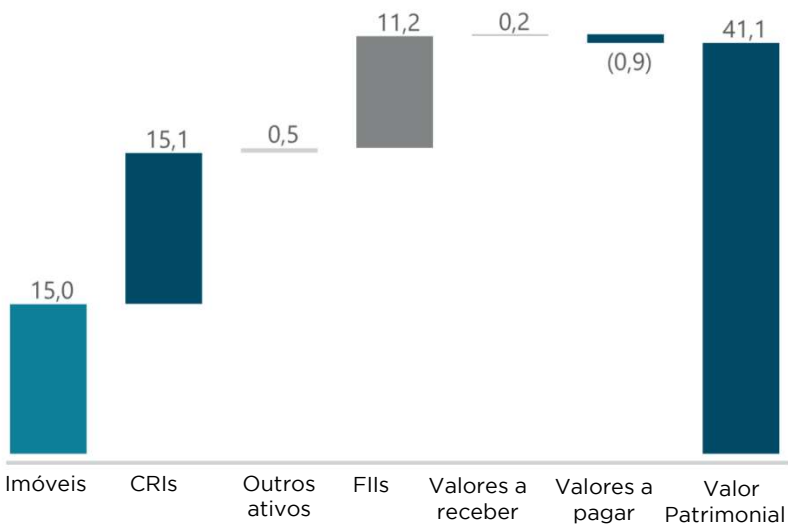
As receitas do Fundo são provenientes das operações alocadas, sendo que os CRIs e Aquisições de Estoques respondem por 90,2%, a alocação em Flls por 9,2% e as receitas financeiras por 0,6%.

Demonstração de Resultados

	Maio/2024	2024	12 meses
Receita Total	373.383	3.182.874	7.945.669
Receita Imobiliária	238.744	2.772.498	6.862.349
Receita Financeira	134.639	410.376	1.083.320
Despesa Total	(43.121)	(195.971)	(527.792)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(43.121)	(195.971)	(495.192)
Despesa Financeira	-	-	(32.601)
Resultado	330.262	2.986.903	7.417.877
Resultado por cota	R\$ 0,81	R\$ 7,28	R\$ 18,09
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	193.596	645.056	(28.944)
Distribuição	410.100	2.928.114	7.275.174
Distribuição por cota	R\$ 1,00	R\$ 7,14	R\$ 17,74
Resultado acumulado não distribuído - Final	113.759	703.846	113.759
Dividend Yield	12,00%	17,14%	17,74%

Balanço Patrimonial

Maio/2024		
Imóveis	15,0	36,5%
CRIs	15,1	36,7%
Outros Ativos	0,5	1,2%
FIs	11,2	27,2%
Valores a Receber	0,2	0,6%
Valores a Pagar	(0,9)	-2,2%
Valor Patrimonial	41,1	100,0%



Portfólio



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 | Obra: 85,7% executada

Atualização: empreendimento de alto padrão localizado na Chácara Klabin, composto por 3 torres residenciais, com tipologias distintas (Torre 1: 1-2 Dorm, 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 alcançou 89% de vendas e refletindo ganho de preço por m². 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 novembro/2023 | Obra: 100% executada 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. Empreendimento tem registrado vendas com ganho de preço por m².

Portfólio



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: 59%

Prêmio de recompra: 1,5%

Fundo com pagamento de dividendos mensais.

Status: aprovado e lançado em novembro/2019 | **Obras** 100% - entregue em novembro/2023 e com Habite-se

Atualização: operação realizada pelo PNCR11, que originalmente adquiriu 35 unidades de empreendimento W Residence, situado no bairro da Vila Olímpia. Atualmente com 24 unidades em portfólio, dado o exercício da opção de recompra de 11 unidades por parte do incorporador.



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: aprovado | **Obra:** fase 1 – 45% e fase 2 – não iniciada

Atualização: empreendimento em análise para viabilização de recursos para conclusão da Fase 1 e 2, alinhando recursos da CEF e potenciais investidores novos para suportar os investimentos necessários para conclusão do projeto. Gerenciamento da Trinus&Co para conclusão da F1 e revisão de próximos passos para a F2. Conta com parcela em atraso, dependente da definição de quais passos serão dados no empreendimento.



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 novembro/2022 | **Obra:** iniciada em junho/2023 – atualmente em 21,75% 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 em 86% 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.

Portfólio



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: em aprovação final fase 1 | **Obra:** não Iniciada (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/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.