

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\$41.852.614,98

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 102,05

Rendimento no mês

R\$ 1,19/cota

Dividend Yield Anualizado

14,28%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

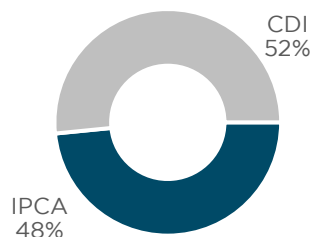
Neste mês, o portfólio foi recomposto após a liquidação de algumas operações em novembro de 2023. As novas operações seguem a mesma estratégia, focadas na aquisição de unidades de empreendimentos de alto padrão em São Paulo, com bom potencial de valorização.

Neste sentido, foram adquiridas 5 unidades do empreendimento Patteo Klabin Grand Home e outras 5 unidades do W Residences, empreendimento recém concluído e já anteriormente investido indiretamente via PNCR11. Ambos os empreendimentos são desenvolvidos pela incorporadora Helbor.

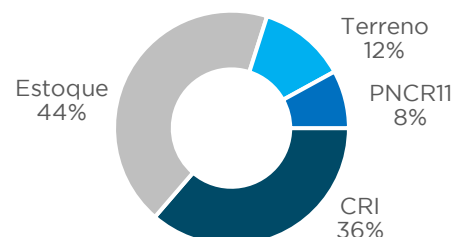
Abertura da Carteira

Considerando as novas operações investidas em dezembro, o Fundo passa a ter operações em seu portfólio. Há uma maior concentração em CDI, consequência do maior prêmio disponível atualmente neste formato.

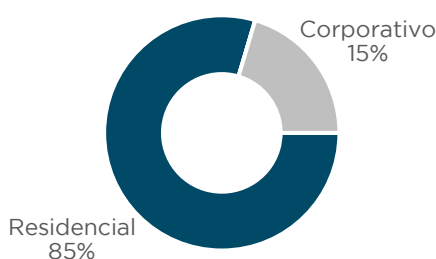
por Indexador



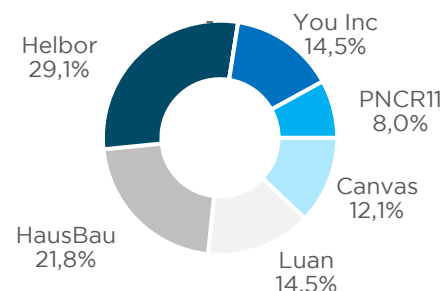
por Tipo de Operação



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.

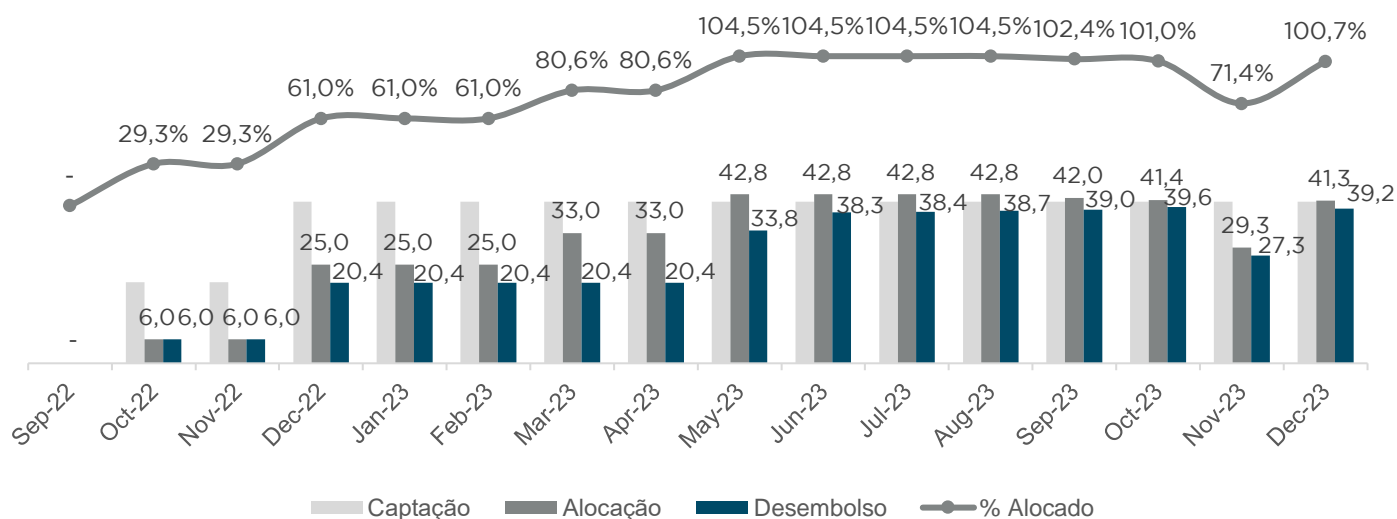
Carteira do Fundo

Uma pequena parte dos recursos disponíveis ainda não foi desembolsada, permanecendo alocada em FIIs listados, com o objetivo de maximizar o retorno do portfólio.

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	-	6.000.000	14,6%	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			24.009.074	58,5%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	3.270.776	8,0%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
(C) Total FII			3.270.776	8,0%							
Total Alocado (A+B+C)			42.279.850	103,1%							
						Yield sem Prêmio	Yield com Prêmio				
Parcela IPCA +			21.000.000	49,7%		10,40% a.a.	10,80% a.a.				
Parcela CDI +			21.279.850	50,3%		4,82% a.a.	6,60% a.a.				
(-) Valores a desembolsar			1.058.381	2,6%							
(-) Valores retidos - Sem Liberação			540.272	1,3%							
(D) Valores não liberados			1.598.653	3,9%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			40.681.197	99,2%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	763.151	1,9%							
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	503.381	1,2%							
Caixa	Kinea Índice de Preços	KNIP11	408.562	1,0%							
(C) Total FII			1.675.094	4,1%							
Patrimônio Líquido			41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

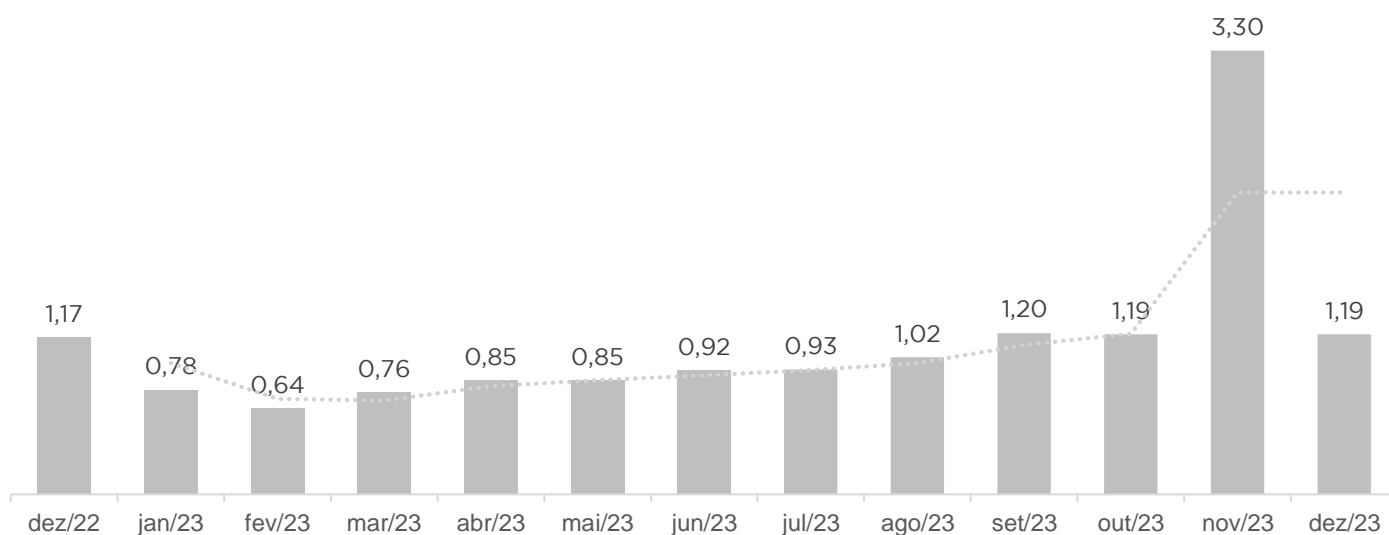
Após o exercício da recompra das unidades adquiridas dos empreendimentos Mob Station e Moema Vida Nova, a realocação do volume financeiro disponível foi rápida, tendo sido concluída no início de dezembro. Essa realocação foi composta por 2 novas operações envolvendo projetos da Helbor, sendo um deles já concluído (W Residences SP) e outro em estágio avançado de obras (Patteo Klabin Grand Home).



Rendimentos

A distribuição no mês de dezembro foi de R\$ 1,19/cota, equivalente a um dividend yield de 14,28% a.a., sendo este o patamar de retorno recorrente da carteira dos ativos do Fundo. Desde setembro/2023, com o início do pagamento de juros da operação Canvas, o portfólio atingiu sua maturidade em termos de rentabilidade.

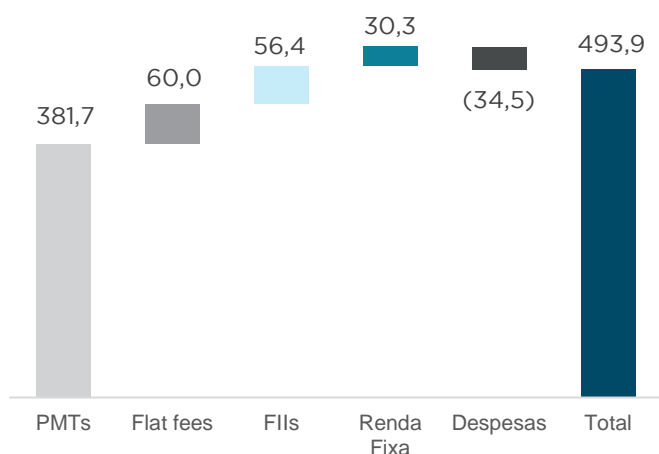
Histórico de Dividendos (R\$/cota)



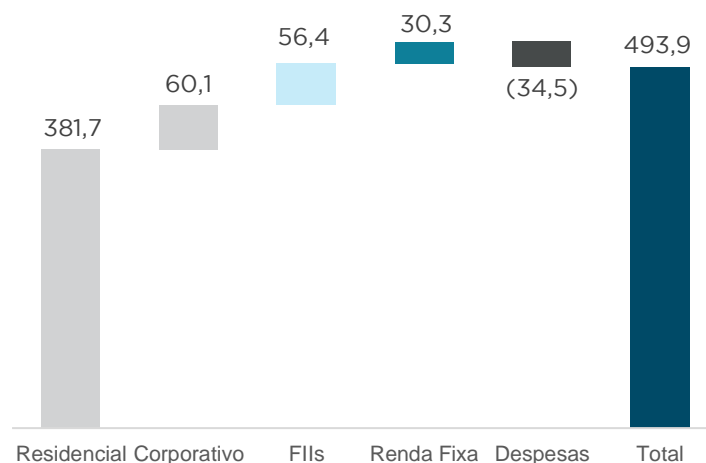
Obs.: (i) o comportamento dos dividendos pagos reflete a curva de alocação e desembolsos das operações; (ii) o dividendo distribuído em dezembro/2022 reflete a rentabilidade financeira acumulada entre outubro e dezembro de 2022; e (iii) o dividendo de novembro de 2023 reflete a captura de prêmios não recorrentes de 2 ativos, não representando tendência ou um novo patamar de distribuição.

Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 14,80/cota, sendo R\$ 1,17 referente ao exercício de 2022 e R\$ 13,63 referentes ao exercício de 2023. Considerando que o dividendo mais elevado pago em novembro/2023 foi um evento pontual, o patamar esperado de distribuição recorrente de dividendos do Fundo permanece na faixa entre R\$ 1,10 e R\$ 1,20/cota.

Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)

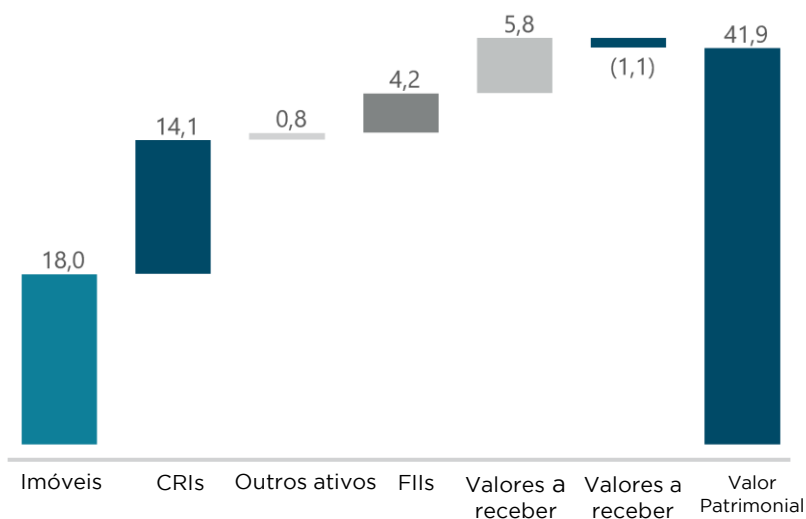


Demonstração de Resultados

	Dezembro/2023	2023	12 meses
Receita Total	528.448	6.370.441	6.370.441
Receita Imobiliária	441.747	4.778.346	4.778.346
Receita Financeira	86.701	1.592.095	1.592.095
Despesa Total	(34.524)	(661.355)	(661.355)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(34.524)	(479.660)	(479.660)
Despesa Financeira	-	(181.695)	(181.695)
Resultado	493.923	5.709.086	5.709.086
Resultado por cota	R\$ 1,20	R\$ 13,92	R\$ 13,92
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	49.064	(64.455)	(64.455)
Distribuição	488.019	5.589.663	5.589.663
Distribuição por cota	R\$ 1,19	R\$ 13,63	R\$ 13,63
Resultado acumulado não distribuído - Final	54.969	54.969	54.969
Dividend Yield	14,3%	13,6%	13,6%

Balanço Patrimonial

	Dezembro/2023	
Imóveis	18,0	43,0%
CRIs	14,1	33,8%
Outros Ativos	0,8	1,8%
FII's	4,2	10,0%
Valores a Receber	5,8	14,0%
Valores a Pagar	(1,1)	-2,6%
Valor Patrimonial	41,9	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 - em revisão para aumento de área | **Obras:** Iniciadas em novembro, porém sem medição

Atualização: operação com carência adicional até fev/2024, com manutenção das parcelas de juros como forma de preservar capital para aceleração do ritmo inicial de obras do projeto. Com a nova aprovação, empreendimento passará a contar com 6 unidades, 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 retomando ritmo consistente, com medições para retomada do ciclo de desembolsos da CEF, agente financeiro do empreendimento via Crédito Associativo. Acompanhamento das etapas de obras segue com a 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%

Pagamento de juros mensal.

Status Projeto: Lançado em nov/2022 | **Obras:** Iniciadas em jun/2023 - atualmente em 10,9% executado

Atualização: obras com escavação dos subsolos e fundação avançados. Conclusão está prevista para maio/2025. Financiamento do Itaú.

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.

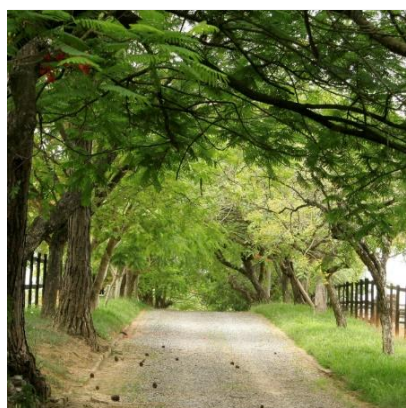
LTV: 63%

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

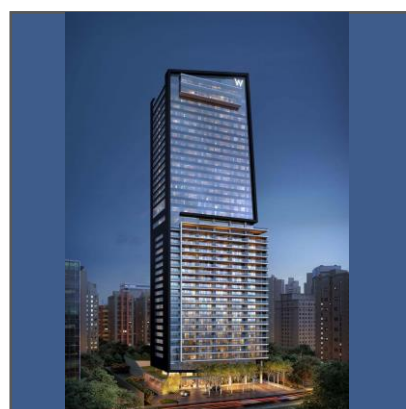
Investimento na aquisição de área para loteamento de alto padrão em São Roque, SP.

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 2T2024)

Atualização: projeto em estágio adiantado, com pré-lançamento realizado em SP e com preparação da fase 1 para iniciar visita assim que sair aprovação do GRAPOHAB.



Vendedor	Helbor Empreend. S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 7,5 milhões
Taxa	CDI + 4,20% a.a.
Duration	2,2 anos

Investimento na aquisição direta de 5 unidades do empreendimento W Residences SP (mesmo empreendimento do PNCR11).

LTV: 59%

Prêmio de recompra: 1,0%

Pagamento de juros mensais.

Status Projeto: empreendimento 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 praticamente concluída, com opção de recompra para a Helbor em até 36 meses.

Ativos Investidos



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

Status Projeto: lançado em maio/2021 | **Obras:** 72% executadas - entrega prevista para jun/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 60% vendido e boas perspectivas de valorização.

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.