

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\$ 31.510.000,00 ¹

Patrimônio Líquido

R\$ 30.926.258,75

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 75,41

Rendimento do mês

-

Dividend Yield Anualizado

-

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

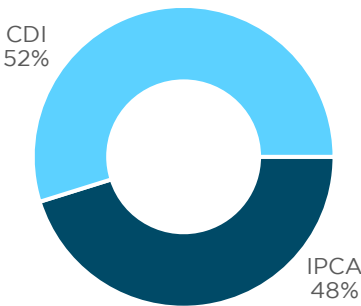
No mês de dezembro, o Fundo realizou a amortização parcial de suas cotas aos investidores, no montante de R\$ 9,5 milhões, utilizando o excedente de capital retornado de investimentos já amortizados.

Para amparar a amortização, foram vendidas posições em fundos imobiliários listados (KNHY11 e KNIP11) a preços inferiores aos anteriormente investidos, ocasionando um prejuízo na venda das cotas, que por sua vez consumiu os resultados obtidos no mês, zerando os dividendos.

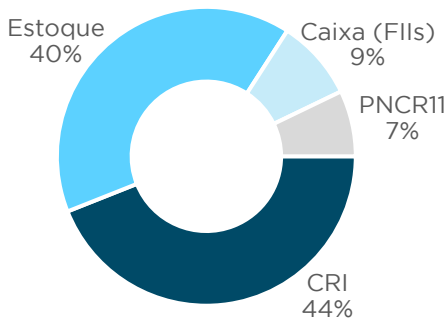
Sobre os ativos na carteira, O CRI Luan iniciou seu ciclo de amortização, com o recebimento da 1ª parcela trimestral no valor de R\$ 1,2 milhões, restando 4 parcelas a receber.

Abertura da Carteira

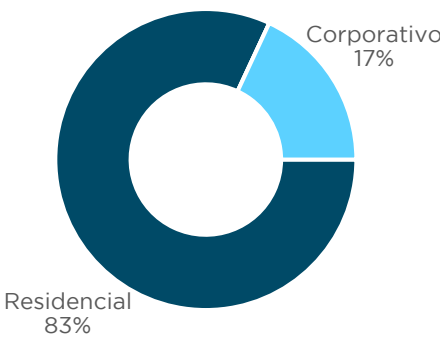
por indexador



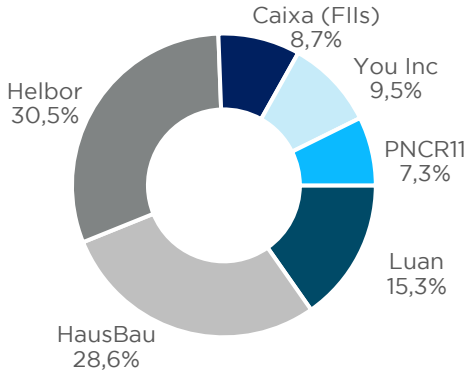
por Tipo de Operação



por segmento



por Devedor



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

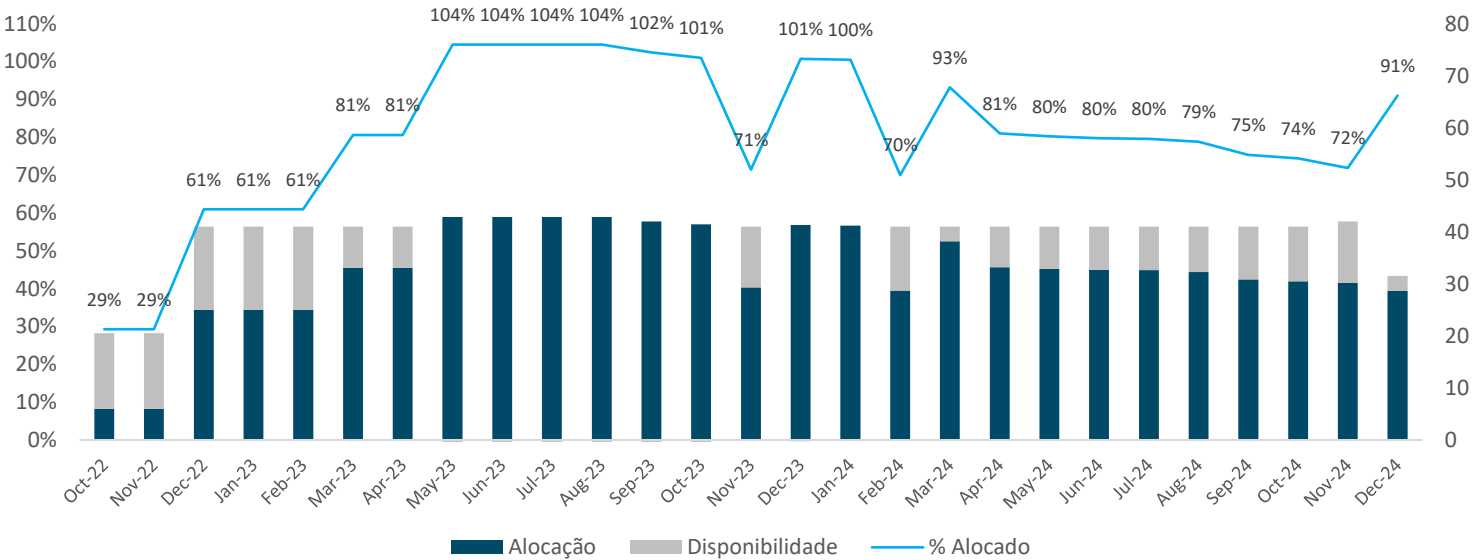
²Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado sobre a cota de integralização - R\$ 100,00.

Carteira do Fundo

Tipo		Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	%PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan		22L1215090	4.793.281	15,2%	IPCA +	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
CRI	Hausbau		22K1685394	9.000.000	28,6%	IPCA +	10,25%	-	27/05/2026	2,60	trimestral	65,0%
(A) Total CRI				13.793.281	43,8%							
Imóvel	Patteo Klabin	-	2.091.622	6,6%	CDI +	4,20%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%	
Imóvel	W Residence	-	7.526.804	23,9%	CDI +	4,20%	1,00%	06/12/2026	2,40	final	59,0%	
Imóvel	Oscar Freire	-	3.000.000	9,5%	CDI +	5,50%	3,0%	12/05/2026	2,20	final	58,0%	
(B) Total				12.618.426	40,0%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	2.223.783	7,1%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%	
(C) Total FII				2.223.783	7,1%							
Total Alocado (A+B+C)				28.635.490	90,9%							
								Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio		
Parcela IPCA +				13.793.281	48,2%				10,16% a.a.	10,16% a.a.		
Parcela CDI +				14.842.209	51,8%				4,46% a.a.	5,20% a.a.		
(-)	Valores a desembolsar			0	0,0%							
(-)	Valores retidos			378.553	1,2%							
(D) Total a liberar				378.553	1,2%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)				28.256.937	89,7%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa		Liquidez	319.651	1,0%							
Caixa	Kinea High Yield		KNHY11	2.319.222	7,4%							
(C) Total FII				2.638.873	8,4%							
Total Geral				30.895.810	98,1%							
Patrimônio Líquido				31.510.000	100,0%							

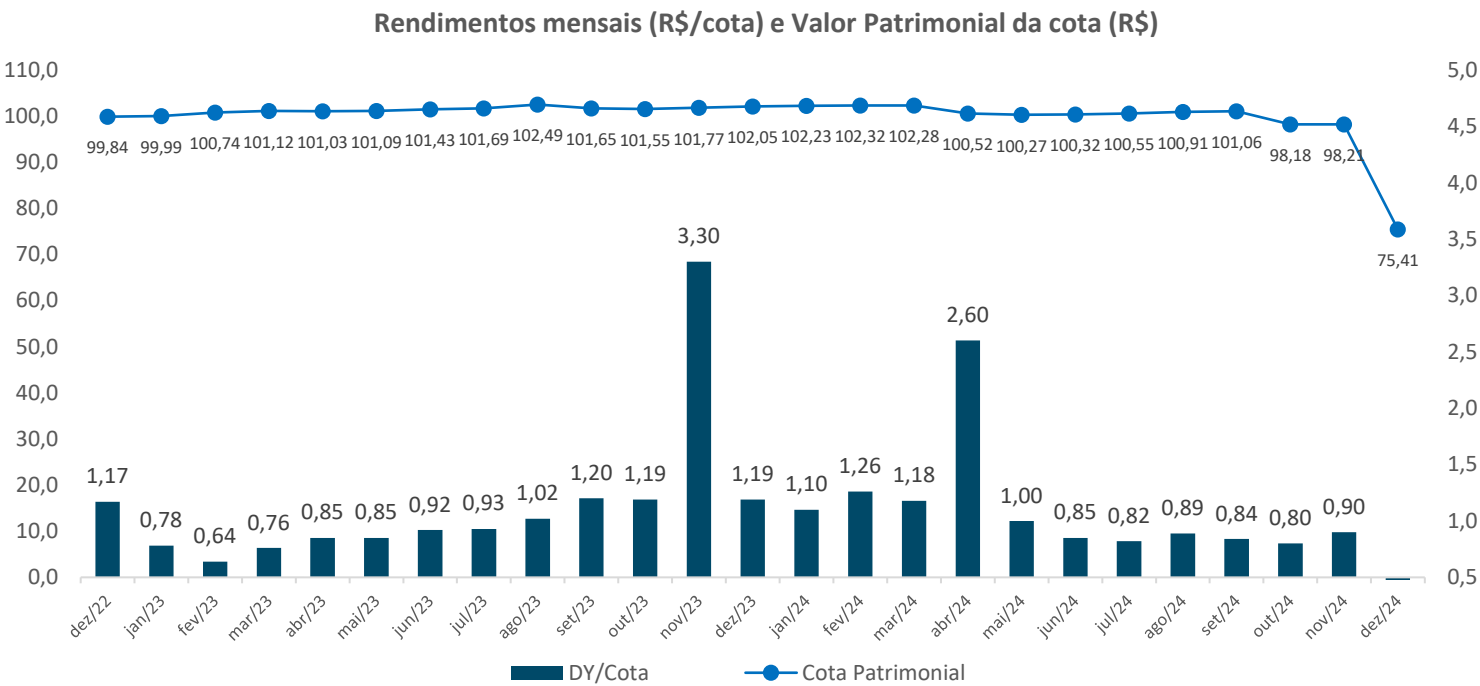
Evolução da Alocação de Capital

Com a amortização realizada, o Patrimônio do Fundo passou de R\$ 41,0 milhões para R\$ 31,5 milhões. Os recursos utilizados para a amortização já estavam alocados em FIIs listados, aguardando novas oportunidades de investimento ou retorno do capital para os investidores, de modo que não houve necessidade de movimentações nos ativos core ora investidos.



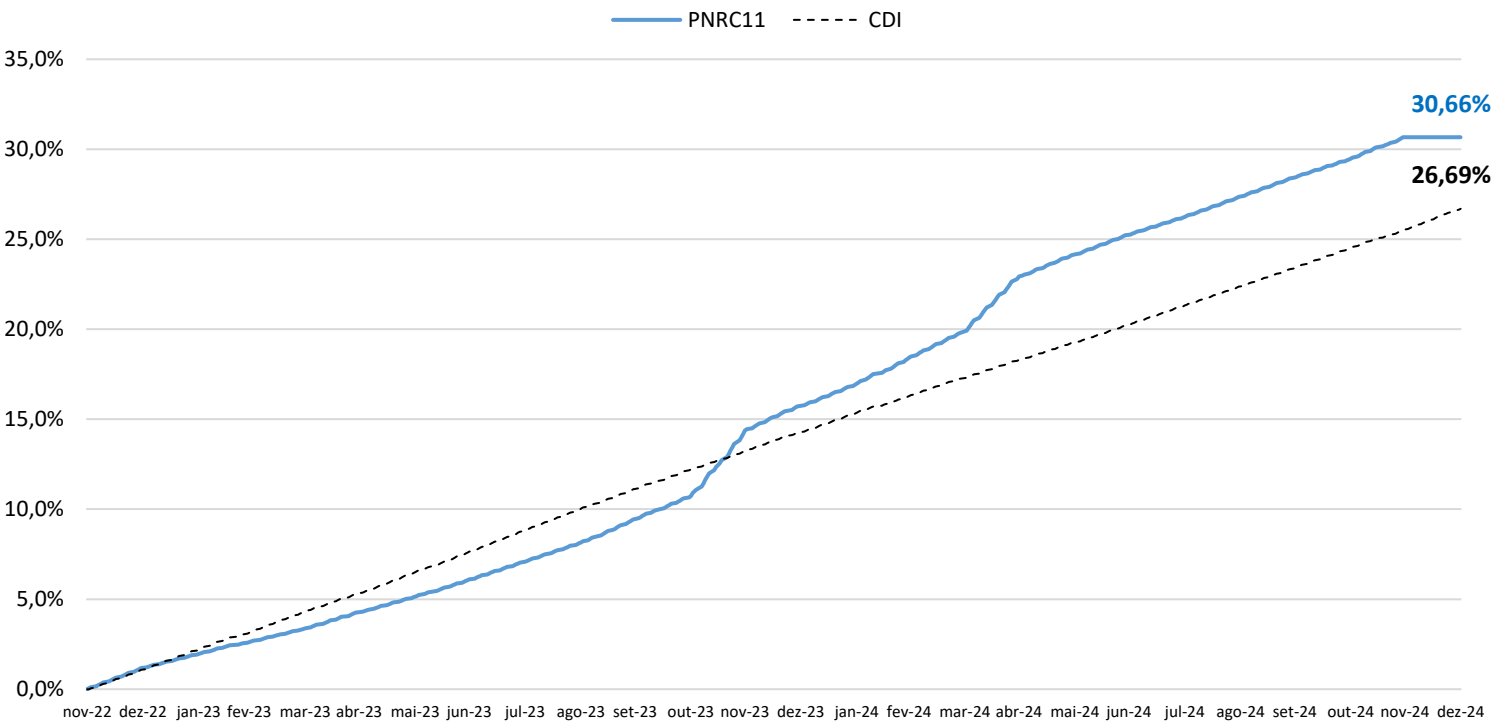
Rendimentos

A amortização de R\$ 9,5 milhões refletiu na redução de R\$ 23,69 na cota do Fundo. Além disso, em decorrência do reconhecimento de prejuízo nas vendas das cotas de FIIs listados, o Fundo não registrou resultado positivo para distribuir dividendos neste mês. A expectativa é que haja a equalização do prejuízo remanescente no mês de janeiro, com retorno dos dividendos normais em fevereiro de 2025. Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 27,04/cota, sendo R\$ 1,17/cota referente ao exercício de 2022, R\$ 13,63/cota referente ao exercício de 2023 e R\$ 12,24/cota referente a 2024.

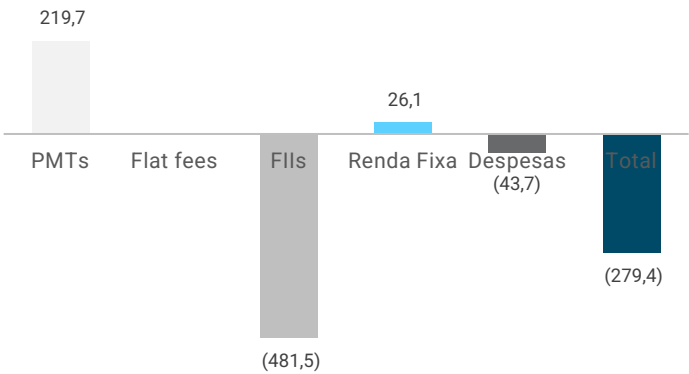


Rentabilidade

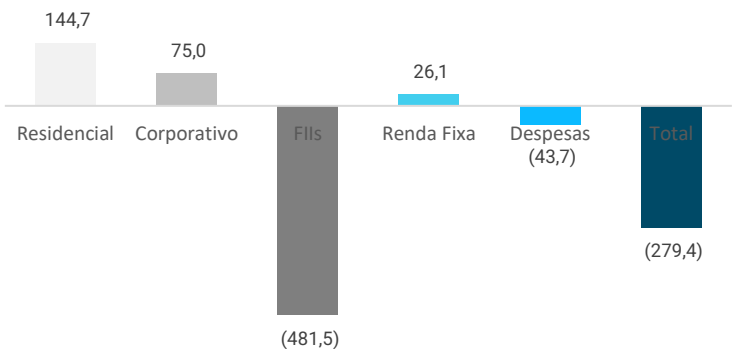
O Fundo registrou rentabilidade acumulada de 115% do CDI desde o seu início, em outubro/2022, impactado ainda pelas parcelas não recebidas do CRI Hausbau, e pelo prejuízo reconhecido neste mês em decorrência das vendas de FIIs listados abaixo dos preços de aquisição.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)

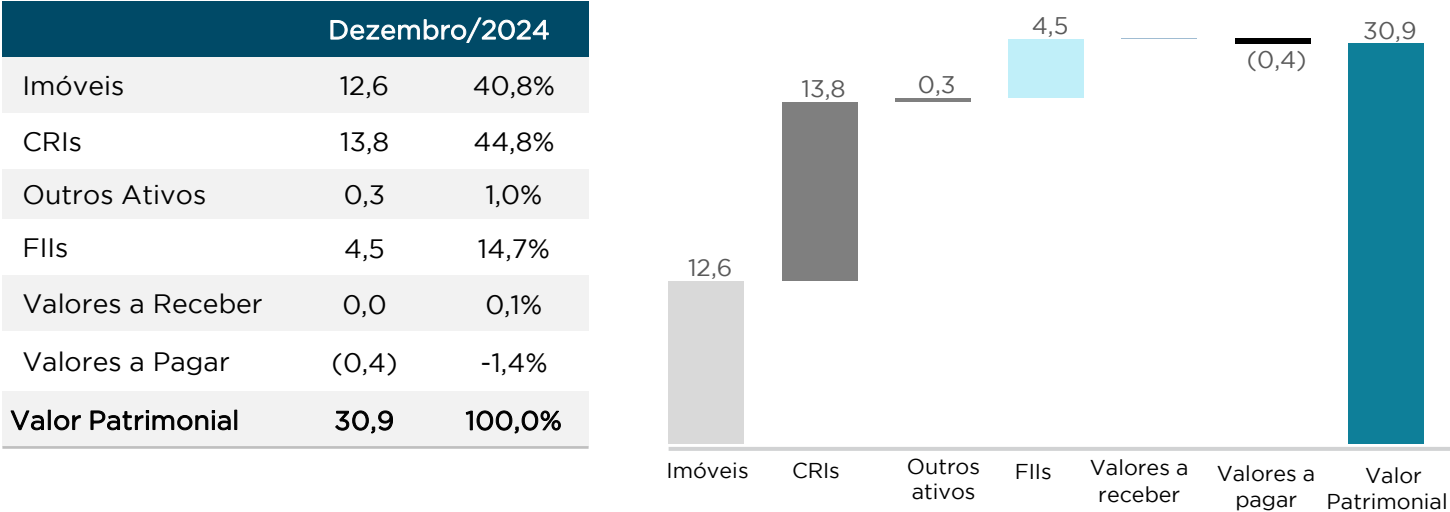


As receitas reconhecidas pelo Fundo neste período não foram suficientes para absorver o prejuízo reconhecido na venda de posições em FIs de mercado, resultando em um prejuízo de R\$ 279 mil no mês de dezembro. A expectativa é que o mês de janeiro neutralize esse prejuízo, permitindo retornar a distribuição de dividendos em proporção menor, e de forma normal em fevereiro.

Demonstração de Resultados

	Dezembro/2024	2024	12 meses
Receita Total	(235.675)	5.176.490	5.176.490
Receita Imobiliária	219.736	4.522.845	4.522.845
Receita Financeira	(455.411)	653.645	653.645
Despesa Total	(43.745)	(479.438)	(479.438)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(43.745)	(479.438)	(479.438)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	(279.420)	4.697.052	4.697.052
Resultado por cota	(R\$ 0,68)	R\$ 11,45	R\$ 11,45
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	11.818	54.969	54.969
Distribuição	-	5.019.624	5.019.624
Distribuição por cota	-	R\$ 12,24	R\$ 12,24
Resultado acumulado não distribuído - Final	-267.602	-267.602	-267.602
Dividend Yield	0,00%	12,24%	12,24%

Balanço Patrimonial



Portfólio

Vendedor	Helbor Empreend. S.A.	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 | **Obra:** 97,5% executada - acabamentos finais - Habite-se Emitido

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 92% 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.	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 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



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: 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 20 unidades em portfólio, dado o exercício da opção de recompra de 15 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: operação em processo de reestruturação, sem pagamento de parcelas por parte do incorporador, com discussão sobre potenciais caminhos sendo avaliados para regularização da operação e retomada das obras para conclusão da Fase 1 e 2, alinhando recursos da CEF e potenciais novos investidores para suportar capital adicional para os investimentos necessários no projeto.



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 86% 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 48,0% 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 88% e preços praticados na casa dos R\$ 25.000-26.000/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: lançamento em Dez/24 | **Obra:** obras de preparação do projeto em andamento

Atualização: projeto em estágio adiantado, com pré-lançamento realizado em SP e com vendas registradas de cerca de 75 lotes com preços que alcançaram R\$ 1.200/m² (lotes de 2.000m²), alcançando um volume de recebíveis da ordem de R\$ 130 milhões, sendo parte já destinada às obras e investimentos realizados no projeto. Lançamento oficial reprogramado para Dez/24 e as obras para preparação estão em curso no empreendimento. Projeto contará com uma série de diferenciais como um Hotel VIK Wine Chile, dentre outras estratégias comerciais para vocacionar o projeto. Operação já entrou em ciclo de amortização, com o recebimento da 1ª parcela em Dez/2024, no valor de R\$ 1.200.000,00

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.