

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\$ 41.645.454,15

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,55

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

BRL Trust

Comentários do Gestor

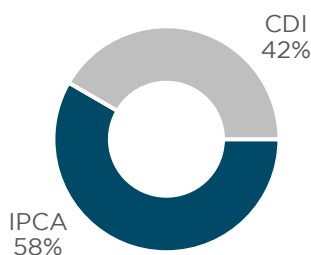
O cenário macroeconômico permanece volátil, com muitas expectativas quanto aos indicadores internacionais e aspectos fiscais do Brasil. Por outro lado, a trajetória de queda dos juros prevalece como um consenso, ainda que persistam discussões sobre o patamar no qual a taxa se estabilizará. De qualquer forma, essa expectativa e as sucessivas reduções já realizadas favorecem o segmento da construção civil.

Especificamente sobre o desempenho do setor, analisando as prévias operacionais divulgadas pelas empresas listadas, confirmamos a resiliência e boa performance de comercialização, demonstrando que o mercado permanece com a demanda aquecida e as condições de mercado têm propiciado a realização dos negócios. Além disso, as empresas indicam a retomada de lançamentos no 4T23 e 2024, tendo como fator impulsionador o efeito da revisão do plano diretor para a cidade de São Paulo.

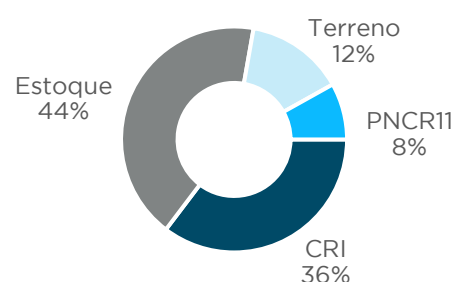
Abertura da Carteira

O Fundo segue totalmente alocado, com a carteira composta por 7 ativos investidos, todos no segmento de incorporação residencial. Um dos ativos investido já iniciou sua curva de amortização, com pagamento de 2 parcelas.

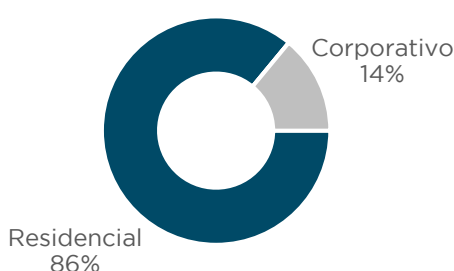
por indexador



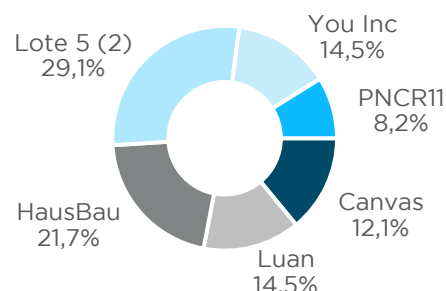
por tipo de operação



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.

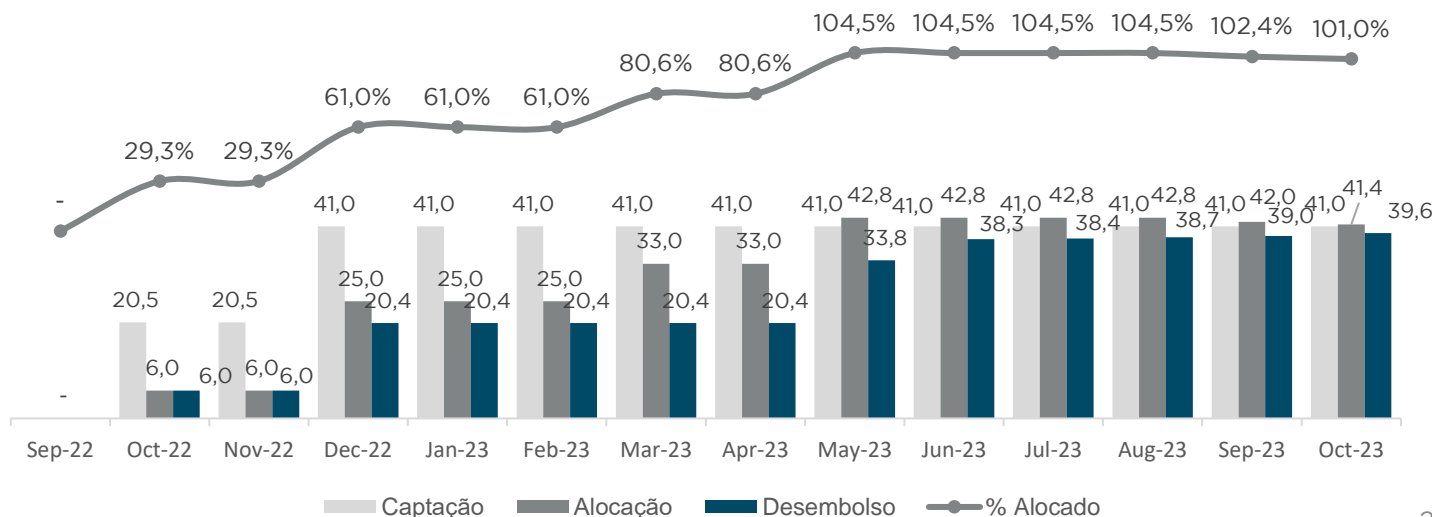
Carteira do Fundo

Abaixo a abertura dos ativos investidos pelo Fundo. Vale destacar que, embora esteja totalmente alocado, parte dos recursos de uma das operações ainda não foi totalmente liberada, estando investida em fundos imobiliários de alta liquidez para maximizar retorno do portfólio.

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duração (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 - 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	3.383.970	8,3%	CDI+	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
(C) Total FII			3.383.970	8,3%							
Total Alocado (A+B+C)			42.383.970	103,4%							
						Yield sem Prêmio	Yield com Prêmio				
Parcela IPCA +			25.000.000	59,0%		10,40% a.a.	10,80% a.a.				
Parcela CDI +			17.383.970	41,0%		4,82% a.a.	6,60% a.a.				
(-)	Valores a desembolsar		1818.000	4,4%							
(-)	Valores retidos - Sem Liberação		541230	1,3%							
(D) Valores não liberados			2.359.230	5,8%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			40.024.740	97,6%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	486.590	1,2%							
Caixa	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	1395.780	3,4%							
Caixa	Kinea Índice de Preços	KNIP11	393.257	1,0%							
(C) Total FII			2.275.628	5,5%							
Patrimônio Líquido			41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

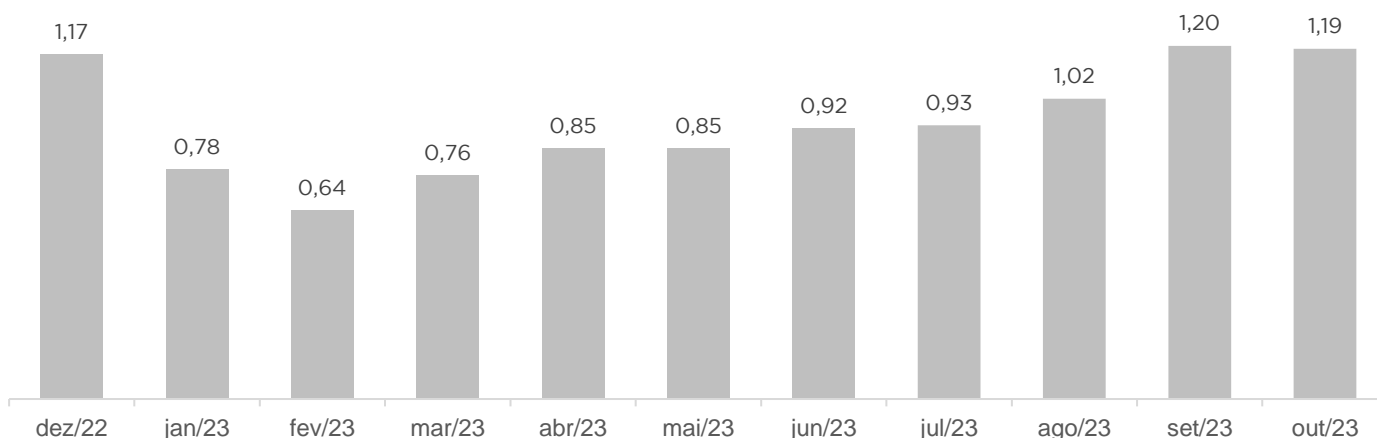
A curva abaixo demonstra a velocidade de alocação e desembolso dos recursos do Fundo, que conta com uma exposição superior ao total do patrimônio líquido, pois existem operações com amortizações acontecendo enquanto há recursos para desembolsar em outras.



Rendimentos

A distribuição no mês de setembro foi de R\$ 1,19/cota, equivalente a um dividend yield de 14,28% a.a. O portfólio investido conta ainda com prêmios a serem capturados ao longo das transações investidas. Desde setembro/2023, com o início do pagamento de juros da operação Canvas, o portfólio atingiu sua maturidade de rentabilidade.

Histórico de Dividendos (R\$/cota)

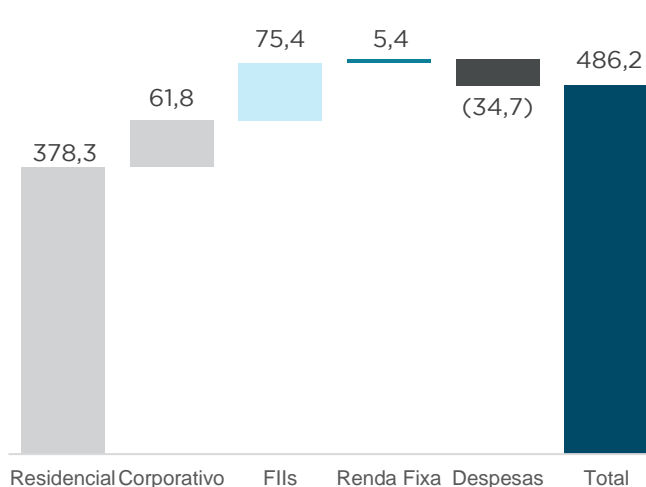
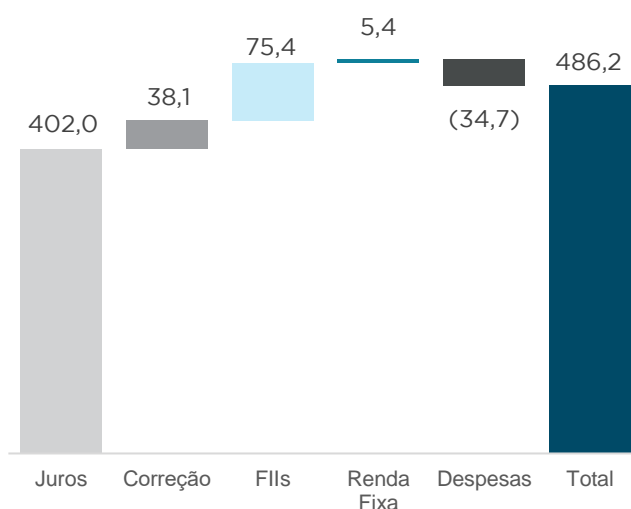


Obs.: O comportamento dos dividendos pagos reflete a curva de alocação e desembolsos das operações, capturando os efeitos dos rendimentos de cada investimento realizado. As operações atingiram sua maturidade no mês de Set/22, alcançando o nível esperado de dividendos. O dividendo distribuído em Dez/22 reflete rentabilidade financeira acumulada de Out/-Nov-Dez/22.

Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 10,31/cota, sendo R\$ 1,17 referente ao exercício de 2022 e R\$ 9,14 referentes ao exercício de 2023, com crescimento recorrente ao longo dos meses até a estabilização do portfólio, alcançada com o término da carência de uma das operações investidas, em patamar próximo de R\$ 1,20/cota.

Rendimento por Segmento (R\$ Mil)

Rendimento por Componente (R\$ Mil)

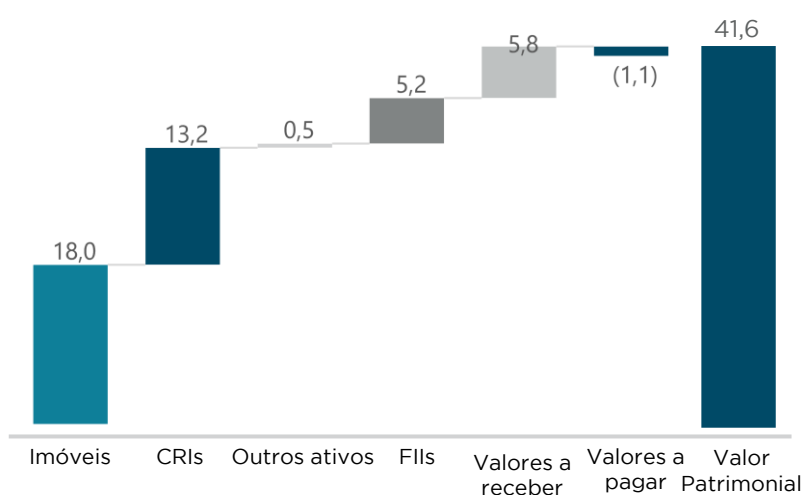


Demonstração de Resultados

	Outubro/23	2023	12 meses
Receita Total	522.434	4.411.106	4.970.528
Receita Imobiliária	440.105	3.037.585	3.073.769
Receita Financeira	82.329	1.373.521	1.896.760
Despesa Total	(36.255)	(590.009)	(734.970)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(34.691)	(408.314)	(435.205)
Despesa Financeira	(1.563)	(181.695)	(299.765)
Resultado	486.179	3.821.096	4.235.558
Resultado por cota	R\$ 1,19	R\$ 9,32	R\$ 10,33
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	10.167	(64.455)	-
Distribuição	488.019	3.748.314	4.227.230
Distribuição por cota	R\$ 1,19	R\$ 9,14	R\$ 10,31
Resultado acumulado não distribuído - Final	8.328	8.328	8.328
Dividend Yield	14,3%	11,0%	11,2%

Balanço Patrimonial

	Outubro/23	
Imóveis	18,0	43,3%
CRIs	13,2	31,7%
Outros Ativos	0,5	1,2%
FII's	5,2	12,4%
Valores a Receber	5,8	14,0%
Valores a Pagar	(1,1)	-2,6%
Valor Patrimonial	41,6	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 | **Obras:** Não Iniciadas (previsão início - nov/23)

Atualização: empreendimento com aprovação adicional para adição de nova unidade, ampliando potencial construtivo. Possui vendas em 54% de vendas contratadas. Operação iniciou amortização e pagamento de juros em set/2023, já tendo sido pago 2 parcelas de principal + juros.



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 - 42% e Fase 2 - Não iniciada

Atualização: empreendimento cuja fase 1 conta com financiamento da CEF para sua conclusão, combinada com os recursos do CRI. Total de 91 unidades, com vendas de 36 + 16 da fase 2, que conta com outras 90 unidades. Execução das obras e acompanhamento do projeto conta com apoio da Trinus Co. e a conclusão da fase 1 está prevista para out/2024.



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.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em set/2022 | **Obras:** Iniciadas em ago/2023 - Evolução de 6,0%

Atualização: empreendimento com obras em andamento dentro do cronograma previsto, conduzidas pela Stog e com previsão de entrega em jan/2025.

Ativos Investidos

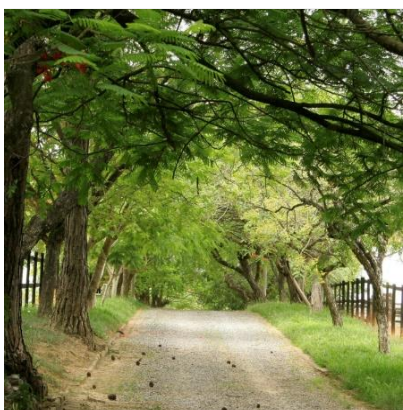


Devedor	Lote 5 Desenv. Urbano S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 8,0 milhões
Taxa	CDI + 4,60% a.a.
Duration	2,2 anos

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.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em out/2022 | **Obras:** Iniciadas em mai/2023 – atualmente com 9,9%

Atualização: empreendimento com obras caminhando dentro do cronograma previsto, sob execução da Construtora Tallento, com previsão de conclusão em jul/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.

Status Projeto: Em Aprovação Final Fase 1 | **Obras:** Não Iniciadas (previsão 2T2024)

Atualização: empreendimento com a 1ª fase (de um total de 3) em etapa final de aprovação, com agenda de pré-lançamento sendo realizada pelo empreendedor junto ao mercado de alto padrão de São Paulo.



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.

Status Projeto: Aprovado e Lançado em nov/2022 | **Obras:** Iniciadas em jun/2023 – atualmente em 8,5%

Updates da Transação: empreendimento segue com bom ritmo de vendas, já alcançando 87% das unidades comercializadas. As obras seguem em ritmo acelerado pela Rocontec, com financiamento do Banco Itaú e previsão de conclusão em mai/2026.

Ativos Investidos



Veículo	PNCR11 - FII	Investimento realizado via aquisição de cotas do FII PNCR11.
Modalidade	Aquisição de imóveis	LTV: 63%
Montante	R\$ 3,8 milhões	Prêmio de recompra: 1,5%
Taxa	CDI + 4,20% a.a.	Fundo com pagamento de dividendo mensal, amortização final + cash sweep.
Duration	2,2 anos	

Status Projeto: Aprovado e Lançado em nov/2019 | **Obras:** Iniciadas em jun/2020 - atualmente em 99,0%

Atualização: o Fundo PNCR11 investiu na aquisição de unidades de empreendimento na Vila Olimpia. Vendas estão em 60% ao preço médio de R\$ 35.400/m². Das 35 unidades tipo adquiridas pelo o Fundo, 5 foram recompradas pelo incorporador nos últimos meses. Obras com entrega para nov/2023.

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.