

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\$ 41.736.625,98

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,77

Rendimento no mês

R\$ 3,30/cota

Dividend Yield Anualizado

39,6%²

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

O mês foi marcado por alguns eventos que influenciaram positivamente o resultado do Fundo, envolvendo parte do portfólio atual:

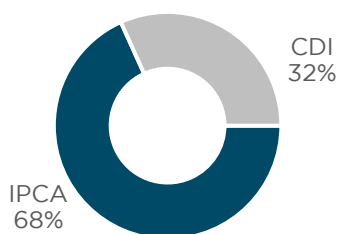
- Recompra de todas as unidades dos empreendimentos Mob Station e Moema Vida Nova, ambos incorporados pela Lote 5, devolvendo ao Fundo cerca de R\$ 12 milhões. O Fundo recebeu o prêmio de recompra de 5% sobre as unidades recompradas pela Lote 5.
- Concessão de carência de principal adicional de 4 meses para a operação da Canvas (localizada na Praça Pereira Coutinho, Vila Nova Conceição, em São Paulo). Foi mantido o pagamento de juros e negociado (e já pago) um prêmio adicional de 3% sobre o saldo devedor em novembro/2023.

Como consequência, o Fundo distribuiu em novembro um dividendo mais alto e pontual de R\$ 3,30.

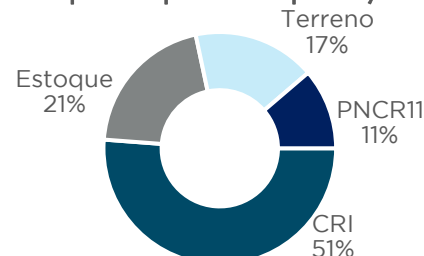
Abertura da Carteira

Com as recompras realizadas pela Lote 5, o Fundo encerrou o mês com 5 ativos em seu portfólio. Temos hoje em curso conversas para alocar o capital disponível, com conclusão esperada para os próximos 30 a 45 dias.

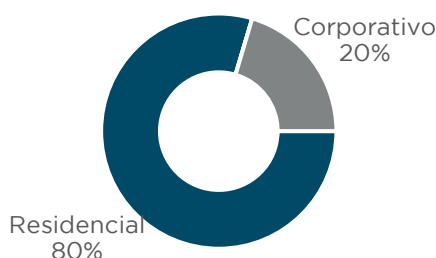
por Indexador



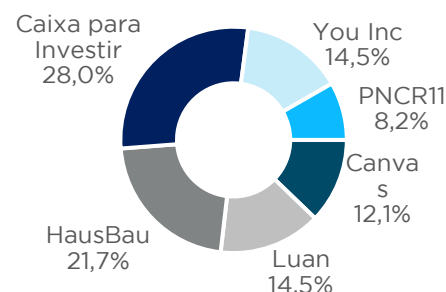
por Tipo de Operação



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.

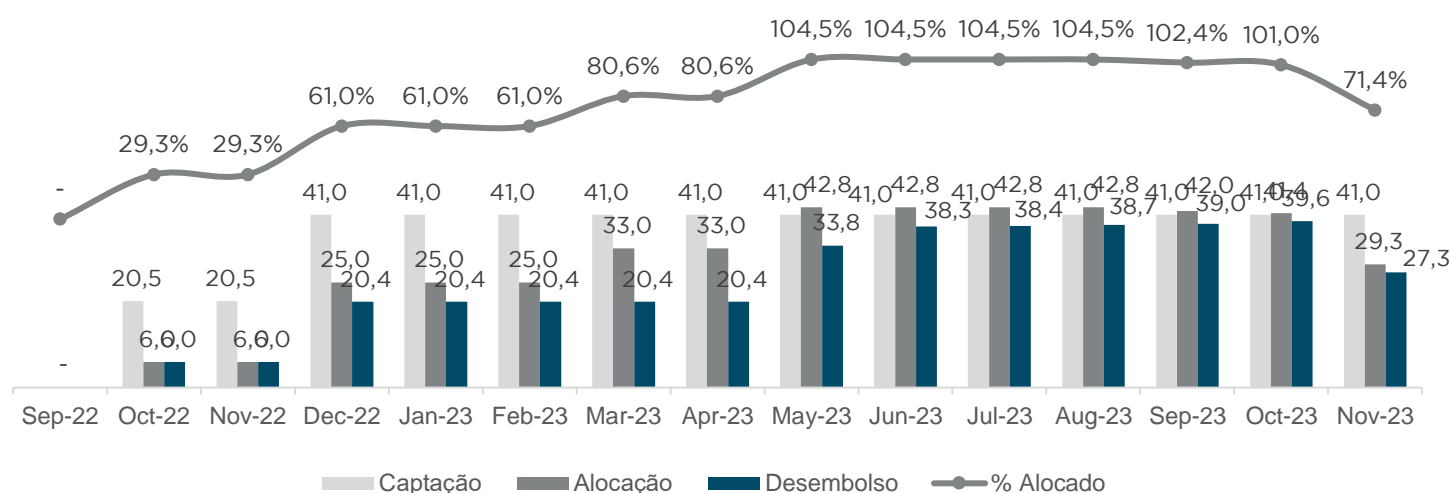
Carteira do Fundo

Abaixo a abertura dos ativos investidos pelo Fundo. Uma pequena parte do recurso ainda não foi desembolsada, e permanece alocada de forma estratégica em fundos imobiliários listados, visando maximizar o retorno do portfólio.

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duração (anos)	Amort.	LTV
CRI	CRI Luan	22L15090	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 - Oscar Freire	-	6.000.000	14,6%	CDI +	5,50%	3,0%	12/05/2026	2,20	final	58,0%
(B) Total Transações Imobiliárias			12.000.000	29,3%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	3.327.373	8,1%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
(C) Total FII			3.327.373	8,1%							
Total Alocado (A+B+C)			30.327.373	74,0%							
						Yield sem Prêmio	Yield com Prêmio				
Parcela IPCA +			21.000.000	69,2%		10,40% a.a.	10,80% a.a.				
Parcela CDI +			9.327.373	30,8%		4,82% a.a.	6,60% a.a.				
(-)	Valores a desembolsar		1.708.000	4,2%							
(-)	Valores retidos - Sem Liberação		180.000	0,4%							
(D) Valores não liberados			1.888.000	4,6%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			28.439.373	69,3%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	13.665.694	33,3%							
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	693.042	1,7%							
Caixa	Kinea Índice de Preços	KNIP11	393.215	1,0%							
(C) Total FII			14.751.951	36,0%							
Patrimônio Líquido			41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

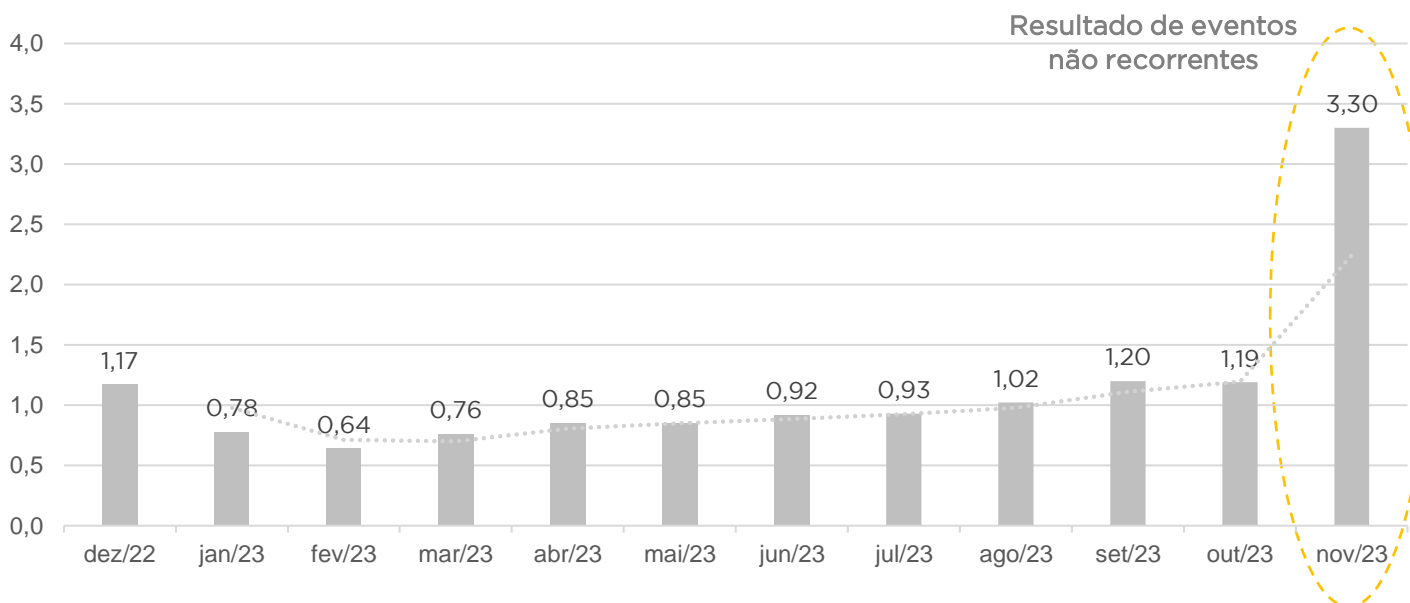
A redução observada em novembro de 2023 reflete a recompra das unidades adquiridas nos empreendimentos Mob Station Vila Clementino e Moema Vida Nova, via exercício de opção pela incorporadora. Já estamos em conversas avançadas para alocação dos recursos recebidos e estimamos que dentro de 30 a 45 dias teremos concluído os novos investimentos.



Rendimentos

A distribuição no mês de novembro foi de R\$ 3,30/cota, equivalente a um dividend yield de 39,6% a.a., capturando os efeitos pontuais do recebimento do prêmio de recompra das unidades da Lote 5 e prêmio pelo prazo adicional de carência concedido à Canvas. Desde setembro/2023, com o início do pagamento de juros da operação Canvas, o portfólio atingiu sua maturidade de rentabilidade.

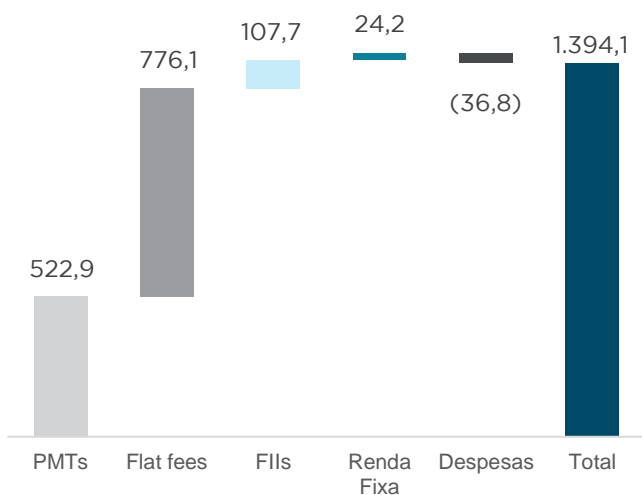
Histórico de Dividendos (R\$/cota)



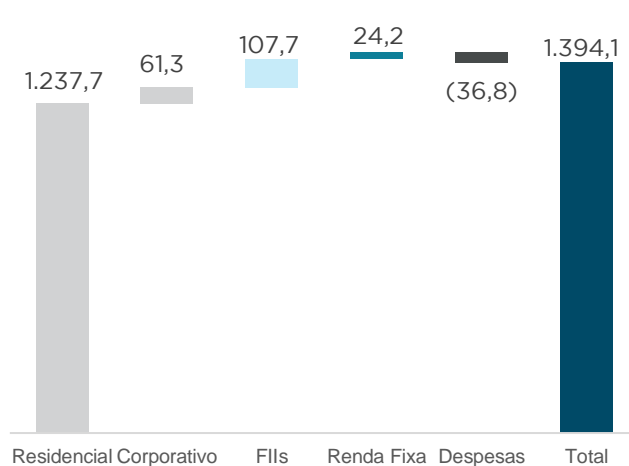
Obs.: (i) o comportamento dos dividendos pagos reflete a curva de alocação e desembolsos das operações; (ii) o dividendo distribuído em dezembro/2022 reflete a rentabilidade financeira acumulada entre outubro e dezembro de 2022; e (iii) o dividendo de novembro de 2023 reflete a captura de prêmios não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

Desde o seu início, o Fundo já distribuiu R\$ 13,61/cota, sendo R\$ 1,17 referente ao exercício de 2022 e R\$ 12,44 referentes ao exercício de 2023, com crescimento recorrente ao longo dos meses até a estabilização do portfólio. 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)

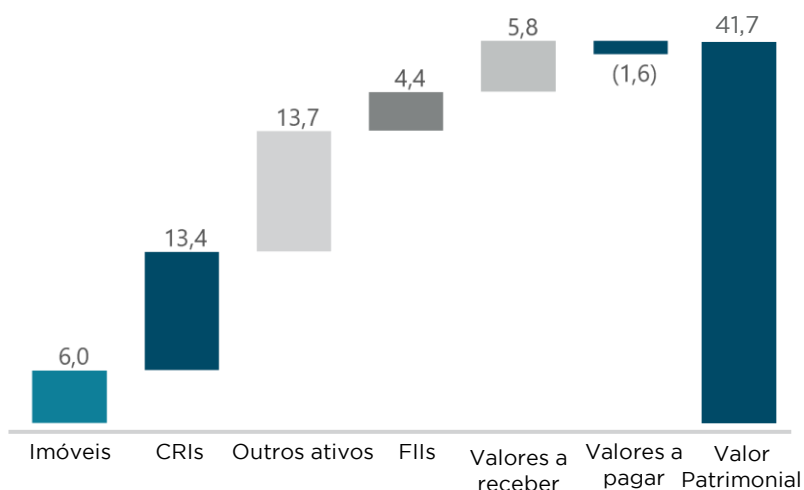


Demonstração de Resultados

	Novembro/2023	2023	12 meses
Receita Total	1.430.888	5.841.993	6.182.708
Receita Imobiliária	1.299.014	4.336.599	4.372.783
Receita Financeira	131.874	1.505.394	1.809.926
Despesa Total	(36.821)	(626.831)	(748.506)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(36.821)	(445.135)	(457.059)
Despesa Financeira	-	(181.695)	(291.447)
Resultado	1.394.066	5.215.163	5.434.202
Resultado por cota	R\$ 3,40	R\$ 12,72	R\$ 13,25
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	8.328	(64.455)	195.422
Distribuição	1.353.330	5.101.644	5.580.560
Distribuição por cota	R\$ 3,30	R\$ 12,44	R\$ 13,61
Resultado acumulado não distribuído - Final	49.064	49.064	49.064
Dividend Yield	39,6%	13,6%	13,6%

Balanço Patrimonial

	Novembro/23	
Imóveis	6,0	14,4%
CRIs	13,4	32,1%
Outros Ativos	13,7	32,7%
FII's	4,4	10,5%
Valores a Receber	5,8	14,0%
Valores a Pagar	(1,6)	-3,8%
Valor Patrimonial	41,7	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:** Obras iniciadas neste mês

Atualização: transação em carência adicional de 4 meses para principal, com manutenção das parcelas de juros. Em razão desta concessão adicional, o Fundo recebeu um prêmio adicional de 3%, incidente sobre o saldo devedor da operação, de R\$ 5,0 milhões + encargos acumulados (reconhecido no mês de novembro de 2023).



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 - 46% e Fase 2 - Não iniciada

Atualização: obras em andamento com retomada do bom ritmo e acesso às medições da CEF para reembolso das despesas com custos de construção. Acompanhamento segue sendo feito pela Trinus Co., que coordena o uso dos recursos e o relacionamento com fornecedores e carteira de recebíveis.



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 R. 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 9,2%

Updates da Transação: obras com escavação avançada e início das fundações, que tem sua conclusão prevista para maio/2026. Obras financiadas pelo Itaú.

Ativos Investidos

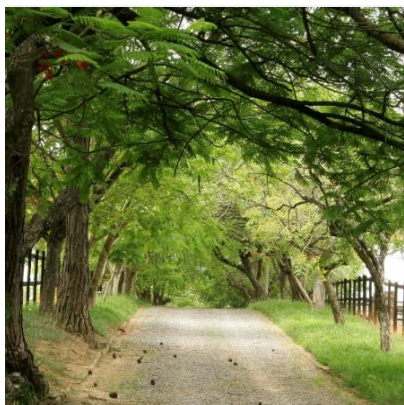


Veículo	PNCR11 - FII
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 3,8 milhões
Taxa	CDI + 4,20% a.a.
Duration	2,2 anos

Investimento realizado via aquisição de cotas do FII PNCR11.
LTV: 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: transação realizada pelo PNCR11, originalmente adquirindo 35 unidades de empreendimento de alto padrão situado no bairro da Vila Olímpia. Conta atualmente com apenas 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.

Investimentos encerrados neste mês



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 35% de vendas.

LTV: 65%

Prêmio de recompra: 5,0%

Pagamento de juros mensal.

Atualização: incorporador exerceu a opção de recompra das unidades inicialmente adquiridas pelo Fundo, devolvendo o valor pago acrescido do prêmio de recompra de 5%.



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.

Atualização: incorporador exerceu a opção de recompra das unidades inicialmente adquiridas pelo Fundo, devolvendo o valor pago acrescido do prêmio de recompra de 5%.

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.