

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\$ 40.279.492,17

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 98,21

Rendimento no mês

R\$ 0,90/cota

Dividend Yield Anualizado

10,80%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

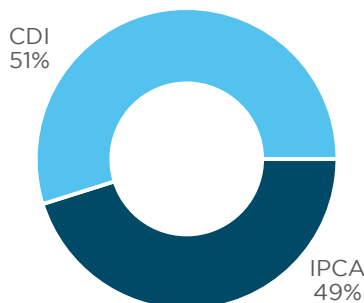
O Fundo segue com seu portfólio inalterado no mês de novembro, capturando as receitas provenientes das operações ora investidas, bem como alocação estratégica em fundos imobiliários listados.

A cota, por sua vez, sofreu um impacto negativo decorrente dos efeitos do provisionamento da operação de CRI Hausbau, o qual segue em processo de construção de alternativas de viabilizar a recuperação do crédito, porém pelo atraso observado passou a sensibilizar a cota.

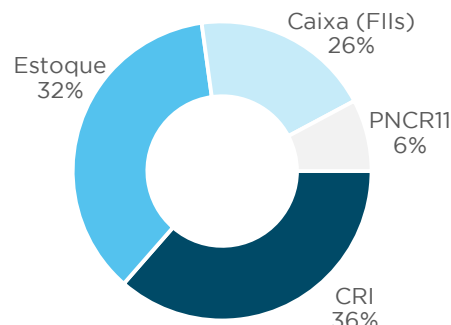
Quanto ao IPCA, neste mês a operação CRI Luan capturou efeitos positivos do IPCA de setembro, de 0,44%, contribuindo com os dividendos do mês.

Abertura da Carteira

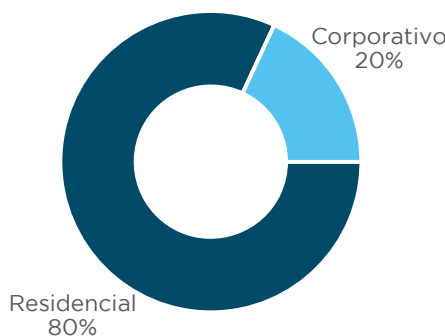
por indexador



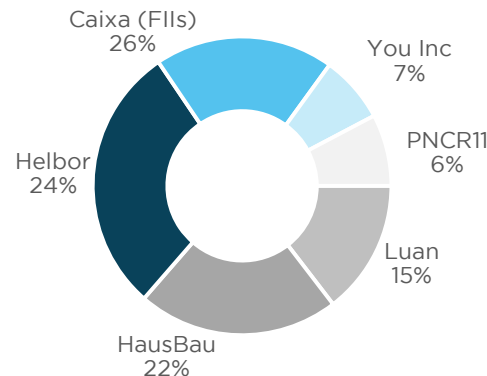
por tipo de operação



por segmento



por devedor



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

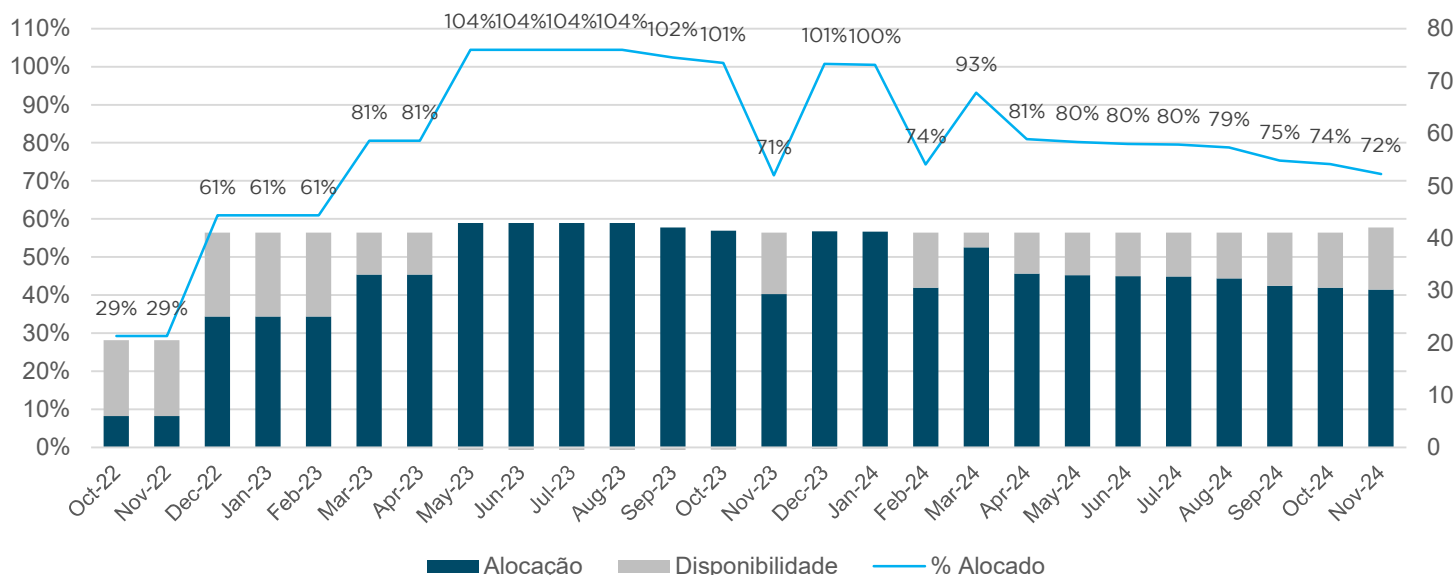
²Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado sobre a cota de integralização - R\$ 100,00.

Carteira do Fundo

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan	22L1215090	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	-	2.390.648	5,8%	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			12.917.452	31,5%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	2.253.104	5,5%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
(C) Total FII			2.253.104	5,5%							
Total Alocado (A+B+C)			30.170.557	73,6%							
					Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio				
Parcela IPCA +			15.000.000	49,7%	10,15% a.a.		10,15% a.a.				
Parcela CDI +			15.170.557	50,3%	4,46% a.a.		5,19% a.a.				
(-)	Valores a desembolsar		0	0,0%							
(-)	Valores retidos		387.524	0,9%							
(D) Total a liberar			387.524	0,9%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			29.783.033	72,6%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	3.028.969	7,4%							
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	4.022.801	9,8%							
Caixa	Kinea Índice de Preços	KNIP11	3.878.435	9,5%							
(C) Total FII			10.930.205	26,7%							
Total Geral			40.713.238	99,3%							
Patrimônio Líquido			41.010.000	100,0%							

Evolução da Alocação de Capital

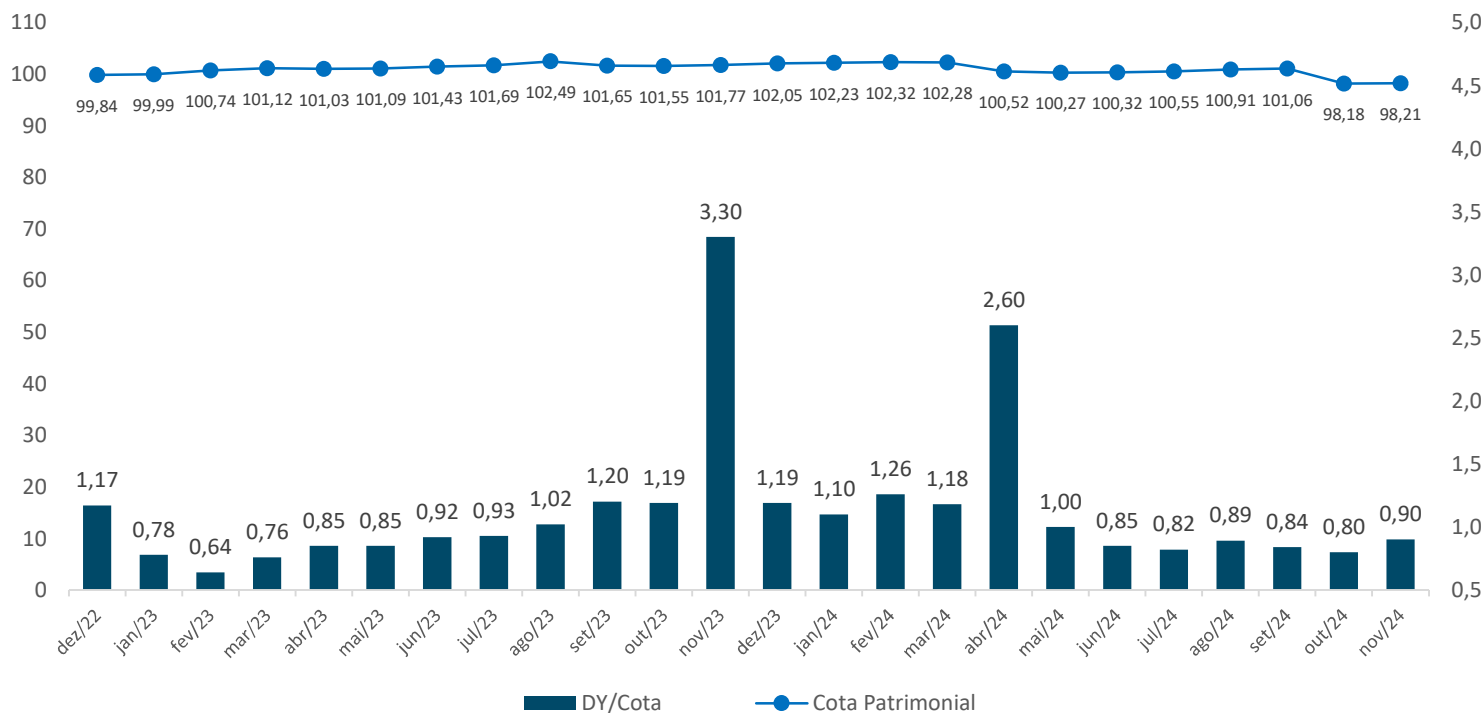
Neste mês, o Fundo registrou a recompra de mais uma unidade adquirida no empreendimento Patteo Klabin, reduzindo marginalmente sua alocação core. Os recursos não alocados seguem posicionados em caixa ou em FIIs listados de mercado com boa liquidez e boa performance de dividendos, representando 28% do patrimônio do Fundo.



Rendimentos

A distribuição no mês de julho foi de R\$ 0,90/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 10,80%. 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.

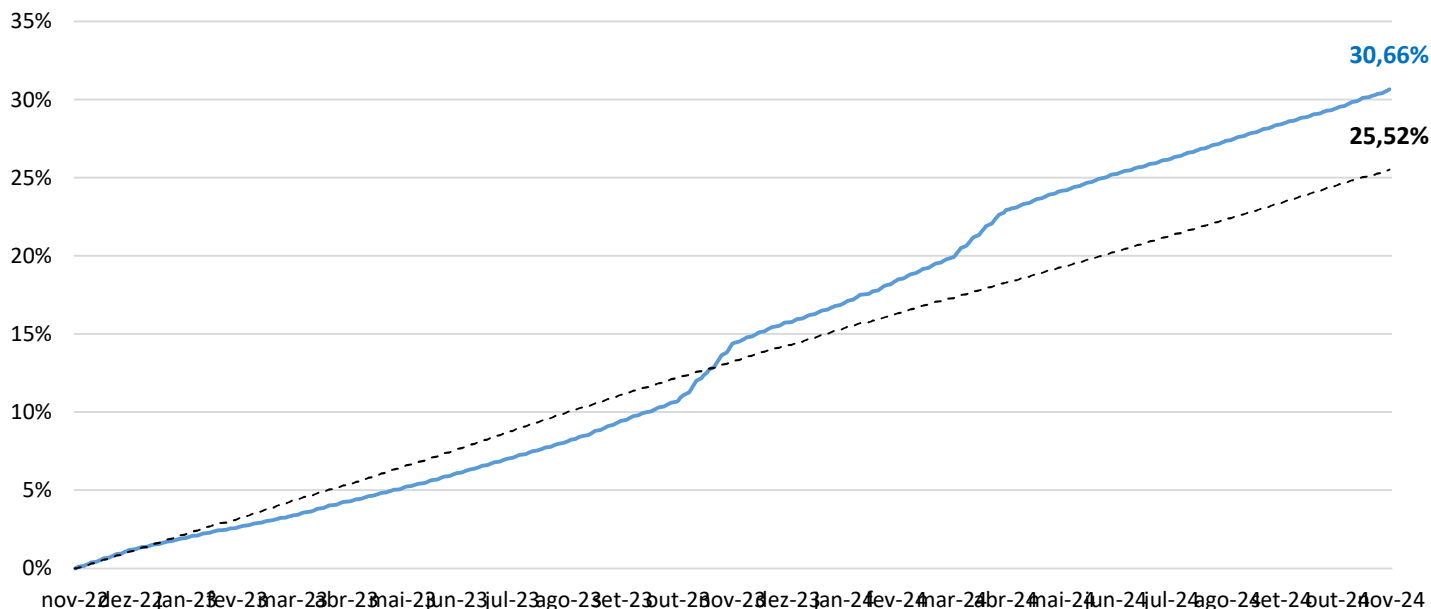
Rendimentos mensais (R\$/cota) e Valor Patrimonial da cota (R\$)



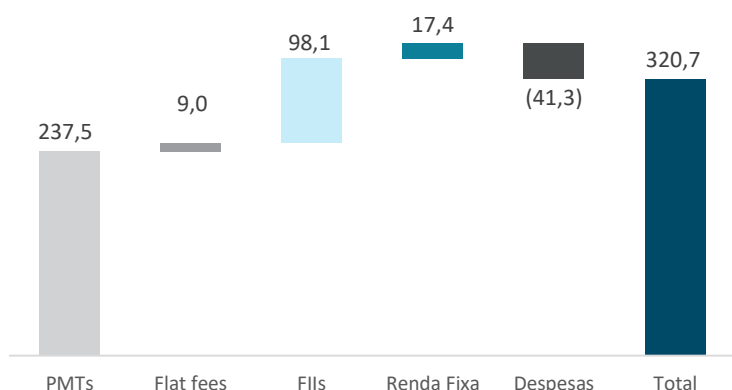
Rentabilidade

O Fundo alcançou rentabilidade acumulada de 120,1% do CDI desde o seu início, em outubro/2022. Em outubro, a rentabilidade foi de 113,5% do CDI, fruto da parcela do IPCA no CRI Luan e prêmios de recompra. O CRI Hausbau segue sem contribuir com o dividendo mensal, na busca por uma forma de equacionar a exposição.

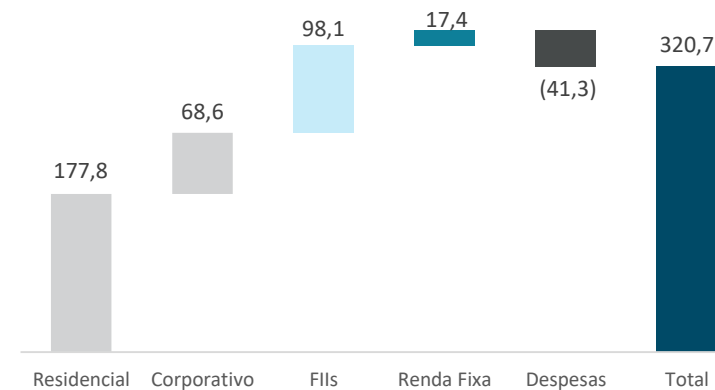
— PNRC11 - - - - - CDI



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)



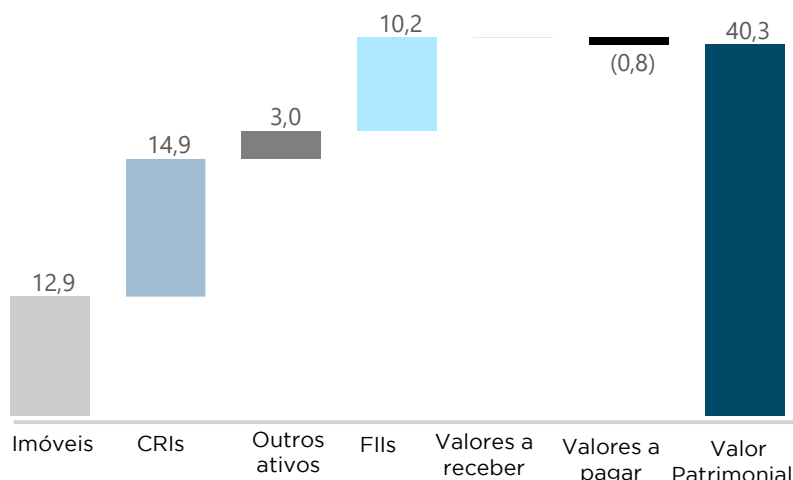
As receitas reconhecidas pelo Fundo neste período foram 65,6% provenientes dos investimentos core em CRIs e aquisições de estoques, 27,0% proveniente de alocação em fundos imobiliários, 4,8% de receitas financeiras e 2,6% de prêmio de retrovenda.

Demonstração de Resultados

	Novembro/2024	2024	12 meses
Receita Total	361.985	5.412.166	7.371.502
Receita Imobiliária	246.453	4.303.110	6.061.797
Receita Financeira	115.532	1.109.056	1.309.704
Despesa Total	(41.307)	(435.693)	(507.038)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(41.307)	(435.693)	(507.038)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	320.678	4.976.473	6.864.463
Resultado por cota	R\$ 0,78	R\$ 12,13	R\$ 16,74
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	60.231	54.969	8.328
Distribuição	369.090	5.019.624	6.860.973
Distribuição por cota	R\$ 0,90	R\$ 12,24	R\$ 16,73
Resultado acumulado não distribuído - Final	11.818	11.818	11.818
Dividend Yield	10,80%	13,35%	16,73%

Balanço Patrimonial

	Novembro/2024	
Imóveis	12,9	32,1%
CRIs	14,9	37,1%
Outros Ativos	3,0	7,5%
FIIIs	10,2	25,2%
Valores a Receber	0,0	0,1%
Valores a Pagar	(0,8)	-2,0%
Valor Patrimonial	40,3	100,0%



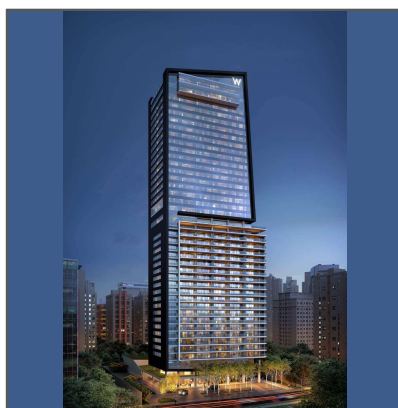
Portfólio



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 PNCRI1).
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, 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.



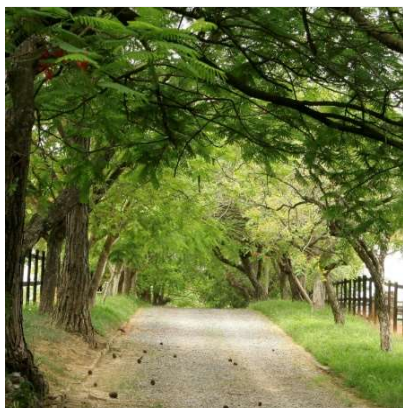
Vendedor	You Inc S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 6,0 milhões
Taxa	CDI + 5,50% a.a.
Duration	2,2 anos

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 42,2% 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	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.
Modalidade	CRI para aquisição	
Montante	R\$ 6,0 milhões	
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.	
Duration	2,4 anos	

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.

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.