Setembro.2025

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$ 17.510.000,00 [1]

Patrimônio Líquido
R$ 17.164.836,34

Valor Patrimonial da Cota
R$ 41,86 [2]

Rendimento do mês
R$ 0,18/cota

Dividend Yield Anualizado
3,34% [3]

Duration da Carteira
1,4 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

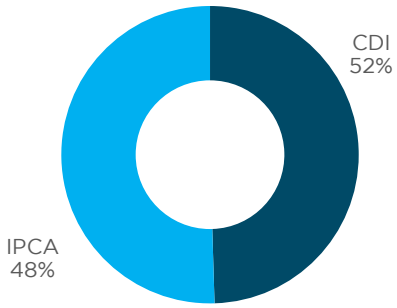
Comentários do Gestor

Neste mês, os dividendos do Fundo foram impactados por despesas não recorrentes incorridas no período, que consumiram de forma relevante as receitas das operações alocadas no portfólio.

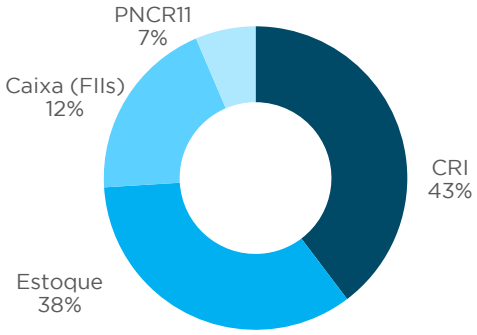
Os investimentos do portfólio seguem estáveis e dentro do previsto em cada um dos ativos, exceto pelo CRI Hausbau, que permanece com inadimplente, e sem qualquer ação propositiva por parte do Emissor.

Abertura do Portfólio

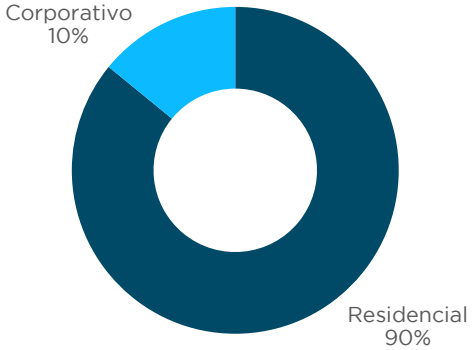
por Indexador



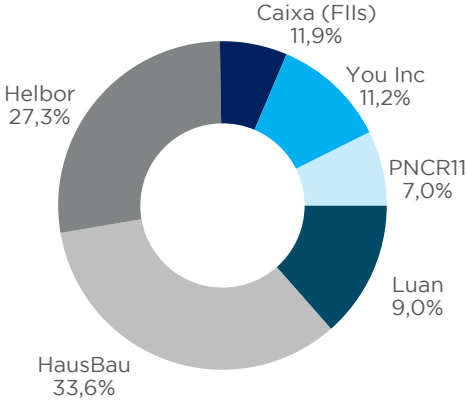
por Tipo de Operação



por Segmento



por Devedor



[1]Valor de Mercado calculado com base no preço de integralização de R$ 64,64 multiplicado pela quantidade de cotas.
[2]Valor da Cota Patrimonial reflete o provisionamento integral do CRI Hausbau no portfólio, dado status do ativo.
[3]Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado na cota de integralização, ex-amortização - R$ 64,64.

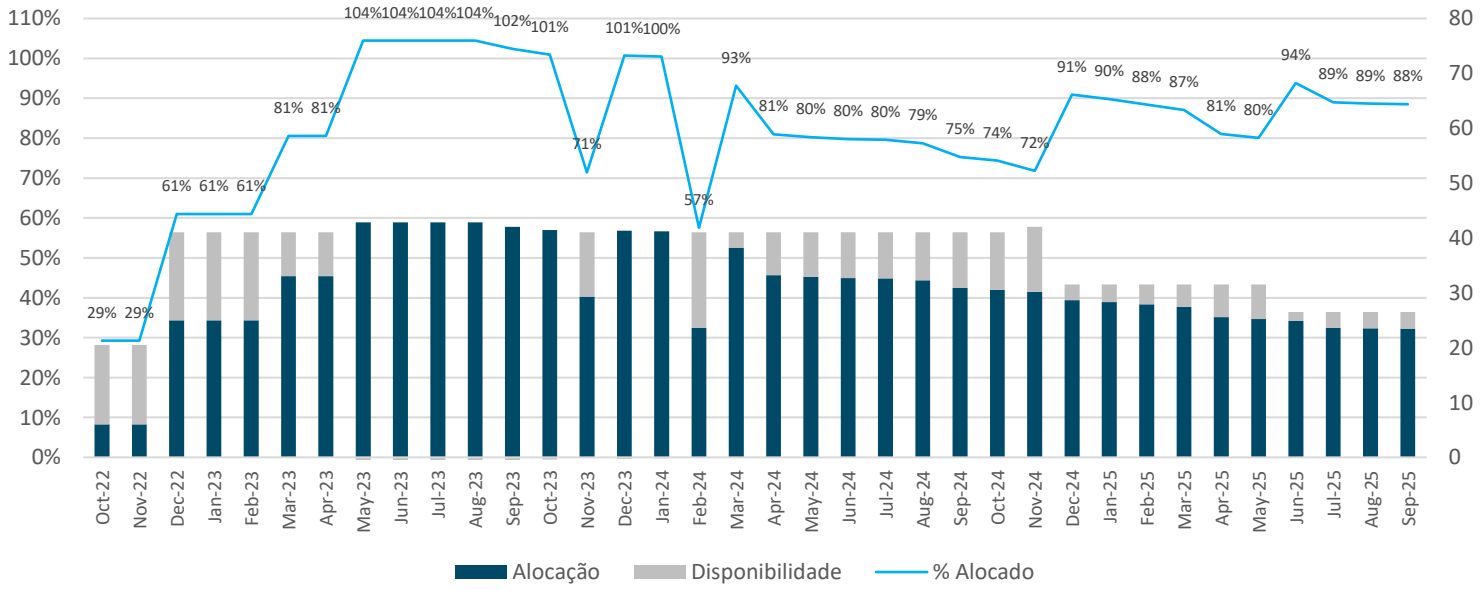
Carteira do Fundo

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R$)	%PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan	22L1215090	2.400.000	7,6%	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		**11.400.000**	**36,2%**							
Imóvel	Patteo Klabin	-	895.518	2,8%	CDI +	4,20%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%
Imóvel	W Residence	-	6.405.658	20,3%	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		**10.301.176**	**32,7%**							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	1.750.816	5,6%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
	(C) Total FII		**1.750.816**	**5,6%**							
Total Alocado (A+B+C)			**23.451.991**	**74,4%**							
							Yield sem Prêmio	**Yield com Prêmio**			
	Parcela IPCA +		**11.400.000**	**48,6%**			10,20% a.a.	10,20% a.a.			
	Parcela CDI +		**12.051.991**	**51,4%**			4,52% a.a.	5,31% a.a.			
(-)	Valores a desembolsar		0	0,0%							
(-)	Valores retidos		309.035	1,0%							
	(D) Total a liberar		**309.035**	**1,0%**							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			**23.142.956**	**73,4%**							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	1.559.678	4,9%							
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	1.562.191	5,0%							
	(C) Total FII		**3.121.869**	**9,9%**							
Total Geral			**26.264.825**	**83,4%**							
Patrimônio Líquido			**31.510.000**	**100,0%**							

* CRI Hausbau segue informado como montante originalmente alocado no demonstrativo da carteira do Fundo, porém foi totalmente provisionado com reflexo na cota, dadas as perspectivas de êxito nas conversas com a Companhia para reestruturação da operação.

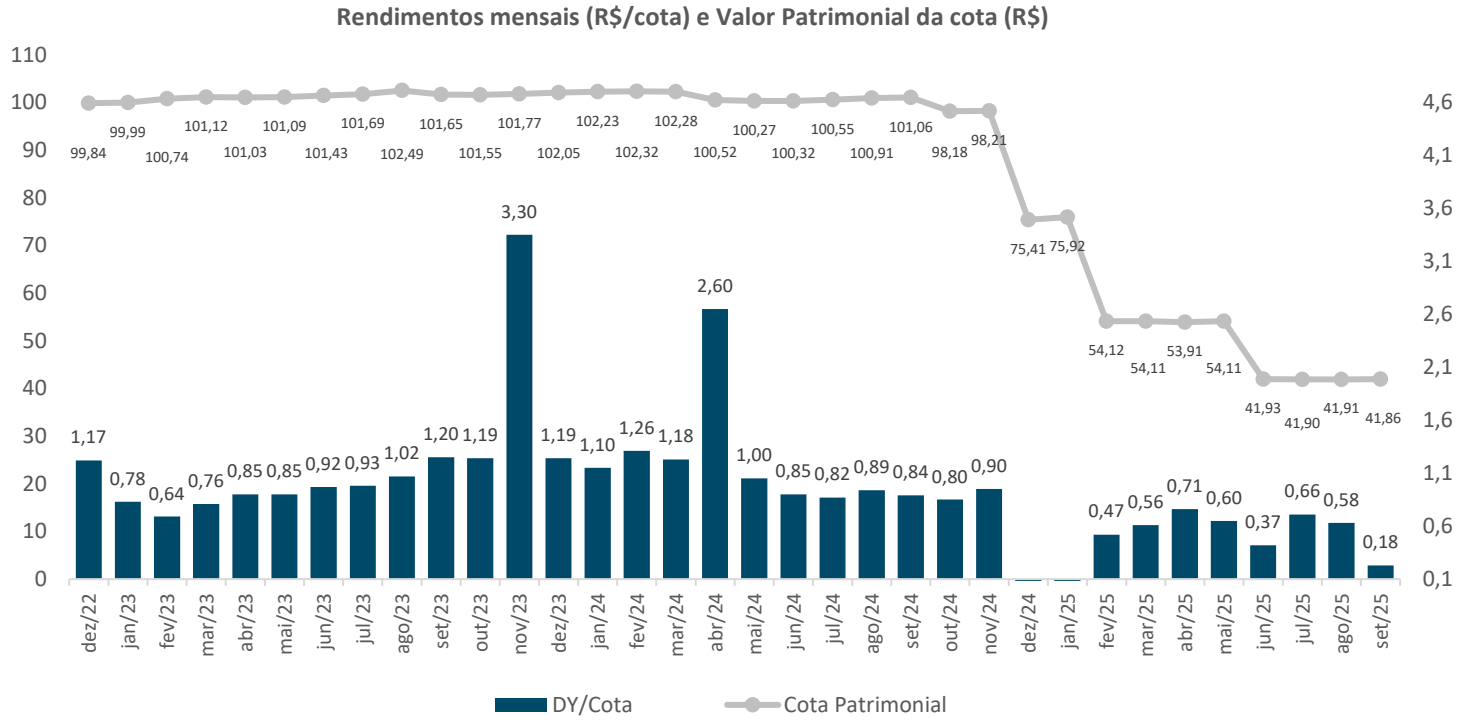
Evolução da Alocação de Capital

O Fundo segue sua estratégia de acompanhar os investimentos até sua maturidade, com devolução do capital aos investidores, à medida que as operações vão sofrendo amortização.



Rendimentos

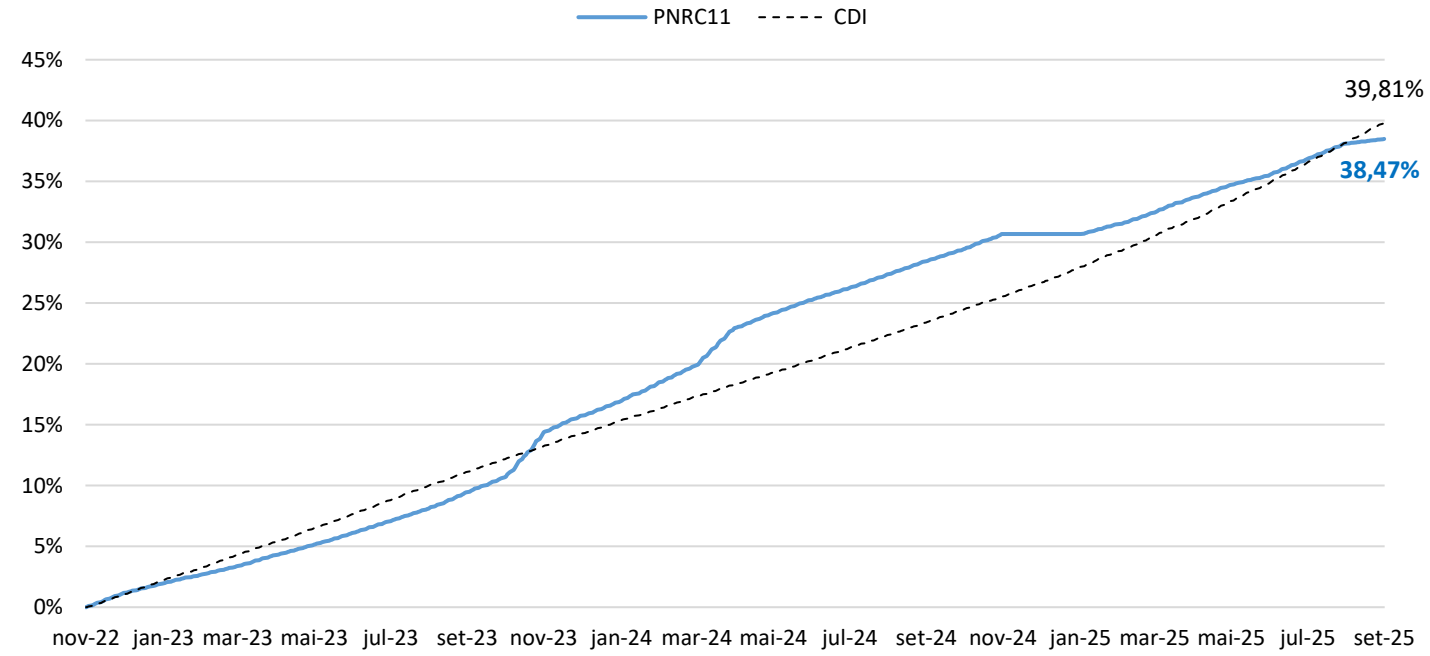
Neste mês, o Fundo distribuiu R$ 0,18/cota em dividendos, proveniente de rendimentos das operações do portfólio, subtraído de despesas não recorrentes realizadas neste mesmo período. Desde seu início, o Fundo distribuiu R$ 31,17/cota em dividendos, tendo realizado 2 amortizações: uma de R$ 22,77/cota em dezembro de 2024 e outra de R$ 12,19/cota em junho de 2025.



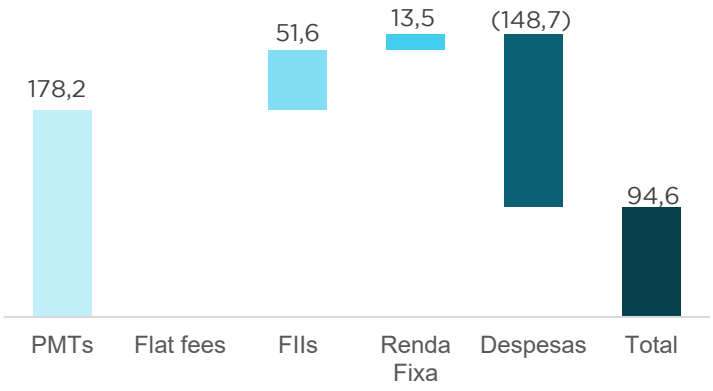
* Efeitos de cota em Dezembro/24 e Junho/25 refletem amortizações realizadas, e Fevereiro/25 o provisionamento integral do CRI Hausbau, operação em situação de inadimplemento, e que segue em atenção para busca de uma solução para recuperação dos recursos ora investidos.

Rentabilidade

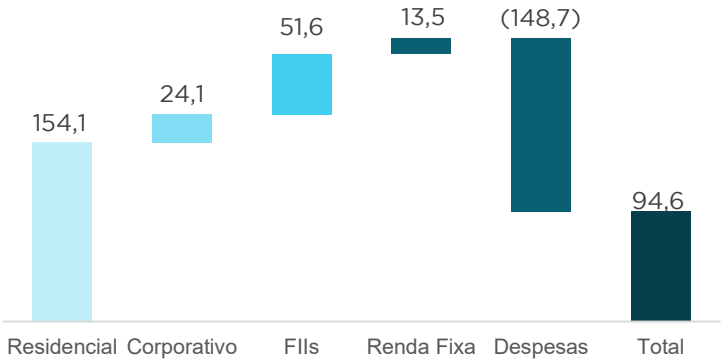
O Fundo acumula rentabilidade de 96,6% do CDI desde o seu início, em outubro/2022, considerando a cota base 100,00 subtraída de amortizações realizadas em dezembro/2024 e junho/2025.



Rendimento por Segmento (R$ Mil)



Rendimento por Componente (R$ Mil)



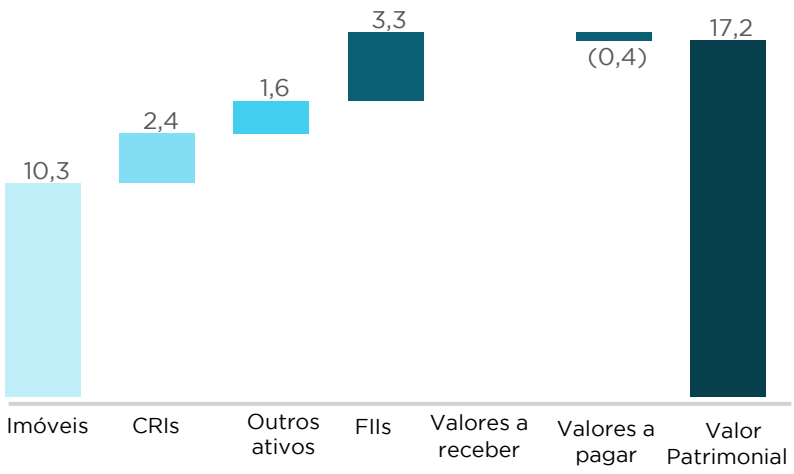
Demonstração de Resultados

(R$)	Setembro/2025	2025	12 meses
Receita Total	**243.357**	**2.526.827**	**2.987.580**
Receita Imobiliária	178.237	1.894.620	2.574.647
Receita Financeira	65.120	632.207	412.933
Despesa Total	**(148.724)**	**(570.066)**	**(694.248)**
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(148.724)	(570.066)	(694.248)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	**94.633**	**1.956.761**	**2.293.332**
Resultado por cota	R$ 0,23	R$ 4,77	R$ 5,59
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(18.650)	(260.883)	99.716
Distribuição	73.818	1.693.713	2.390.883
Distribuição por cota	R$ 0,18	R$ 4,13	R$ 5,83
Resultado acumulado não distribuído - Final	2.165	2.165	2.165
Dividend Yield (a.a.)	**3,34%**	**8,52%**	**9,02%**

[1] Dividend Yield calculado com base na cota base 100,00, subtraída de amortizações = R$ 64,64.

Balanço Patrimonial

(R$ mm)	Setembro/2025	
Imóveis	10,3	60,0%
CRIs	2,4	14,0%
Outros Ativos	1,6	9,1%
FIIs	3,3	19,3%
Valores a Receber	0,0	0,2%
Valores a Pagar	(0,4)	(2,4%)
Valor Patrimonial	**17,2**	**100,0%**



Balanço Patrimonial impactado pela provisão integral do CRI Hausbau em virtude da situação do papel e estágio das negociações com a Devedora para recuperar a operação.

Portfólio

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

Aquisição de 5 unidades do empreendimento Patteo Klabin Grand Home.

LTV: 66%

Prêmio de recompra: 1,0%

Remuneração do prêmio de recompra mensal.

Status Projeto: concluído e com 98,9% de vendas contratadas.

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). Aquisição inicial de 5 unidades, com opção de recompra concedida à incorporadora pelo prazo de 36 meses. Houve a recompra de 4 unidades, restando apenas 1 unidade com CCV ativo no portfolio do Fundo.

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

Aquisição de 5 unidades do empreendimento W Residences SP (mesmo empreendimento do PNCR11).

LTV: 59%

Prêmio de recompra: 1,0%

Remuneração do prêmio de recompra mensal.

Status Projeto: concluído e com 68% de vendas contratadas

Atualização: empreendimento de alto padrão na Vila Olímpia, composto por apartamentos para venda e hotel. Obras do residencial foram concluídas em 2023. Aquisição inicial de 5 unidades, com opção de recompra concedida para a incorporadora pelo prazo de 36 meses. Atualmente 4 unidades permanecem com CCV ativos no portfólio do Fundo.

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 15 unidades permanecem com CCV ativos no portfolio do PNCR11.

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.

Seguro Garantia das unidades como proteção adicional.

Status Projeto: lançado em novembro/2022 | **Obra:** iniciada em junho/2023 – atualmente em 75,0% executado

Atualização: obras em estágio avançado, com estrutura pronta e início de faze de instalações e acabamentos das unidades. Conclusão está prevista para jan/2026. 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.

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.

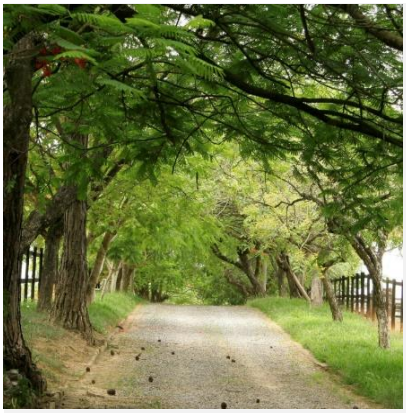
LTV: 65%

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 default, com ausência de soluções propostas pelo Devedor e dificuldades em encontrar formas de construir uma equação de solução/reestruturação para o crédito. De forma conservadora, houve o provisionamento integralmente da operação, refletida na cota patrimonial atualizada. A gestão segue em busca de soluções e alternativas para recuperar o crédito.

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: à lançar (aprovações finais em curso) | **Obra:** obras de preparação do projeto com alguns investimentos já realizados pela Luan.

Atualização: projeto totalmente aprovado e com obras em início. Conta com 76% das unidades da 1ª fase vendidas, com preços que alcançaram R$ 1.430/m² (lotes de 2.000m²), alcançando um volume de VGV de R$ 192 milhões e uma carteira a receber de R$ 72 milhões. Parte recebida já vem sendo investida no projeto e fornecedores, como a piscina de ondas, o projeto com a VIK Wine, dentre outras frentes.

Operação já contou com pagamento de 3 parcelas de um total de 5, com vencimento final em Dez/2025.

AZQUEST
PANORAMA

www.azqpanorama.com.br | contato@azqpanorama.com.br | +55 11 3168-0680

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.