

# 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 <sup>1</sup>

#### Patrimônio Líquido

R\$ 22.191.705,53

#### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 54,11 <sup>2</sup>

#### Rendimento do mês

R\$ 0,56/cota

#### Dividend Yield Anualizado

8,75% <sup>3</sup>

#### 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

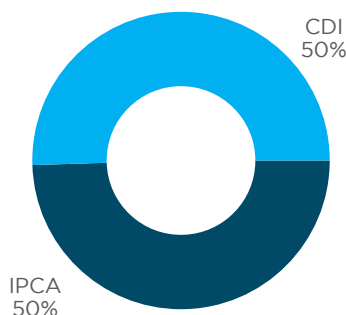
Neste mês, o Fundo retornou a distribuir dividendos, com a absorção integral de alguns prejuízos decorrentes de venda de FIIs de mercado em dezembro/24.

O portfólio segue com alocação inalterada nos ativos investidos, com ligeira amortização do investimento no fundo PNCR11, que possui recompras recorrentes.

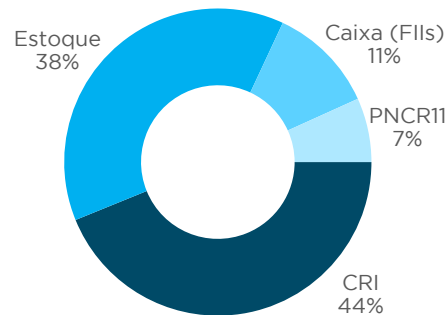
Em relação ao portfólio, a gestão segue trabalhando na construção de alternativas para viabilizar a recuperação do investimento realizado no CRI Hausbau. A operação encontra-se em default e as conversas para construir soluções ainda não avançaram a ponto de endereçar o processo de forma satisfatória e definitiva.

#### Abertura do Portfólio

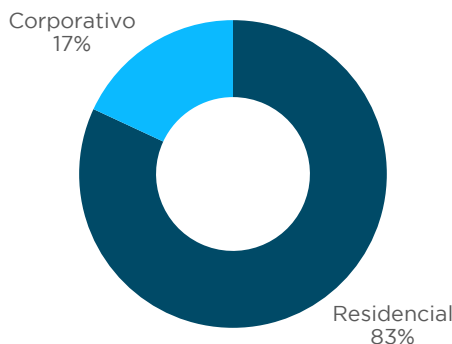
##### por Indexador



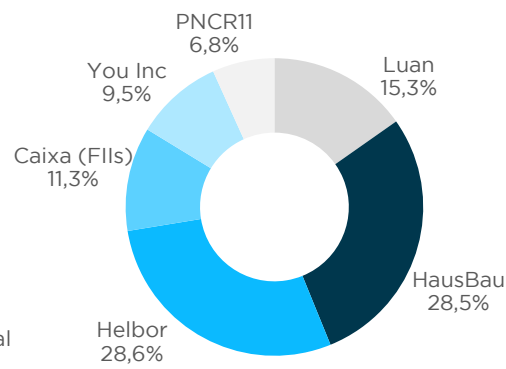
##### por Tipo de Operação



##### por Segmento



##### por Devedor



<sup>1</sup>Valor de Mercado calculado com base no preço de integralização de R\$ 76,83 multiplicado pela quantidade de cotas.

<sup>2</sup>Valor da Cota Patrimonial reflete o provisionamento integral do CRI Hausbau no portfólio, dada a situação do ativo.

<sup>3</sup>Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado na cota de integralização, ex-amortização - R\$ 76,83.

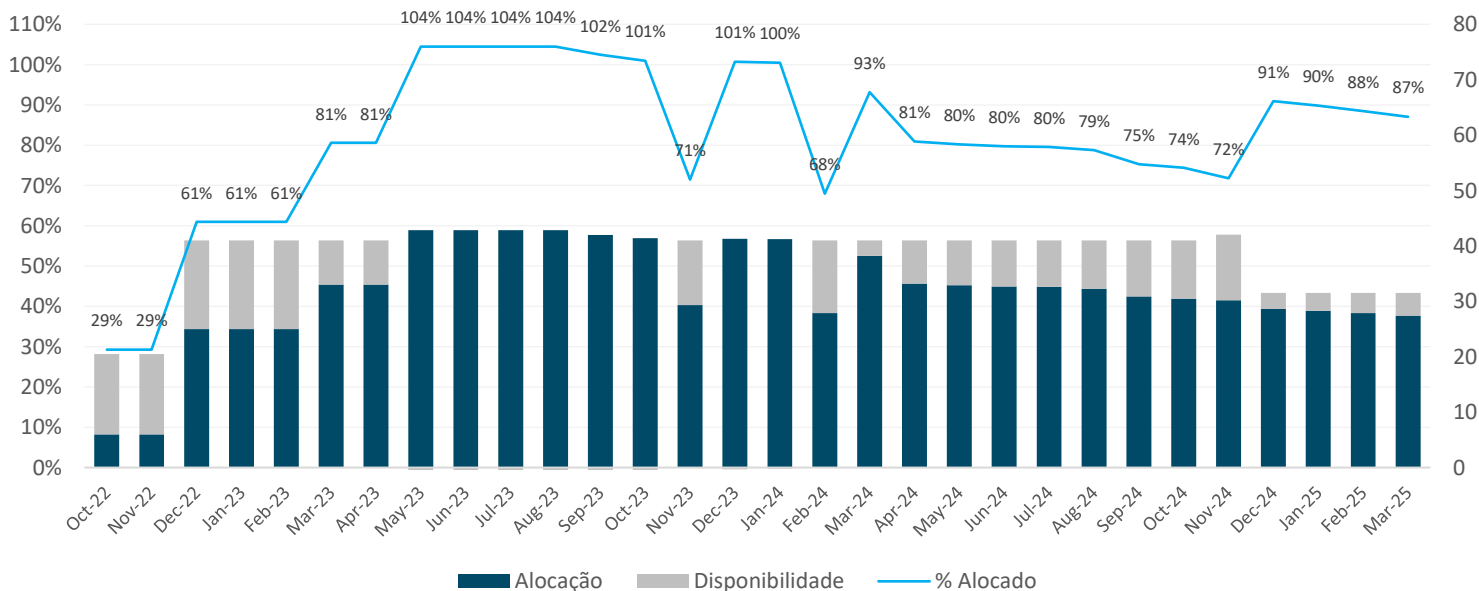
**Carteira do Fundo**

Tipo	Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan	22L1215090	4.800.000	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%
<b>(A) Total CRI</b>			<b>13.800.000</b>	<b>43,8%</b>							
Imóvel	Patteo Klabin	-	1.792.596	5,7%	CDI +	4,20%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%
Imóvel	W Residence	-	6.779.373	21,5%	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>(B) Total</b>			<b>11.571.969</b>	<b>36,7%</b>							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	2.062.005	6,5%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
<b>(C) Total FII</b>			<b>2.062.005</b>	<b>6,5%</b>							
<b>Total Alocado (A+B+C)</b>			<b>27.433.974</b>	<b>87,1%</b>							
						<b>Yield sem Prêmio</b>	<b>Yield com Prêmio</b>				
<b>Parcela IPCA +</b>			<b>13.800.000</b>	<b>50,3%</b>		10,16% a.a.	10,16% a.a.				
<b>Parcela CDI +</b>			<b>13.633.974</b>	<b>49,7%</b>		4,49% a.a.	5,24% a.a.				
(-)	Valores a desembolsar		0	0,0%							
(-)	Valores retidos		347.159	1,1%							
<b>(D) Total a liberar</b>			<b>347.159</b>	<b>1,1%</b>							
<b>Total Desembolsado (A+B+C)-(D)</b>			<b>27.086.815</b>	<b>86,0%</b>							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	1.943.436	6,2%							
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	2.336.791	7,4%							
<b>(C) Total FI</b>			<b>4.280.228</b>	<b>13,6%</b>							
<b>Total Geral</b>			<b>31.367.043</b>	<b>99,5%</b>							
<b>Patrimônio Líquido</b>			<b>31.510.000</b>	<b>100,0%</b>							

\* 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**

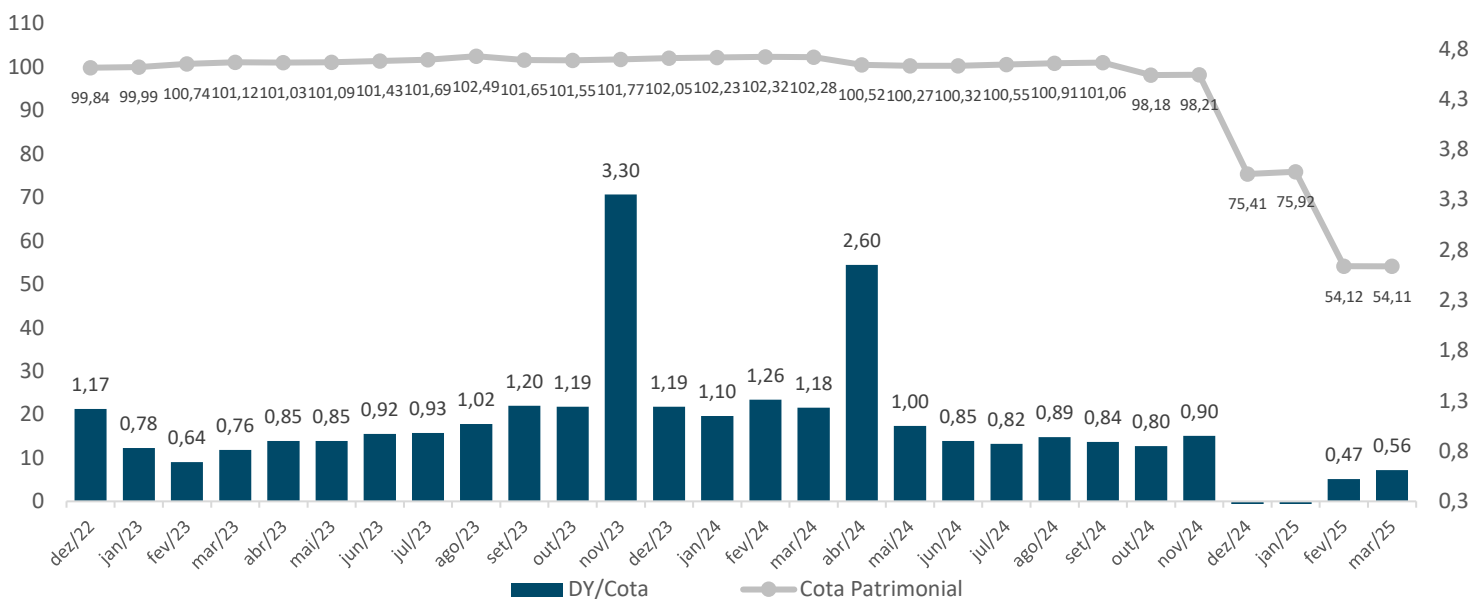
Neste mês, o Fundo registrou apenas amortização decorrente do investimento no ativo PNCR11, mantendo as demais alocações inalteradas. Por este motivo a alocação sofreu uma ligeira redução no período.



### Rendimentos

Em março, o Fundo retomou a distribuição de dividendos, com uma perspectiva de estabilização na faixa média de 0,60/cota, com variações pontuais, o que deve refletir em um retorno médio aproximado entre 1,00%-1,10%am em relação à cota de R\$ 54,88 (ex-amortização e ex-PDD CRI Hausbau). Desde seu início, o Fundo distribuiu R\$ 28,07/cota de dividendos, e promoveu uma amortização de R\$ 22,77/cota em dezembro de 2024, retornando parte do principal investido os cotistas.

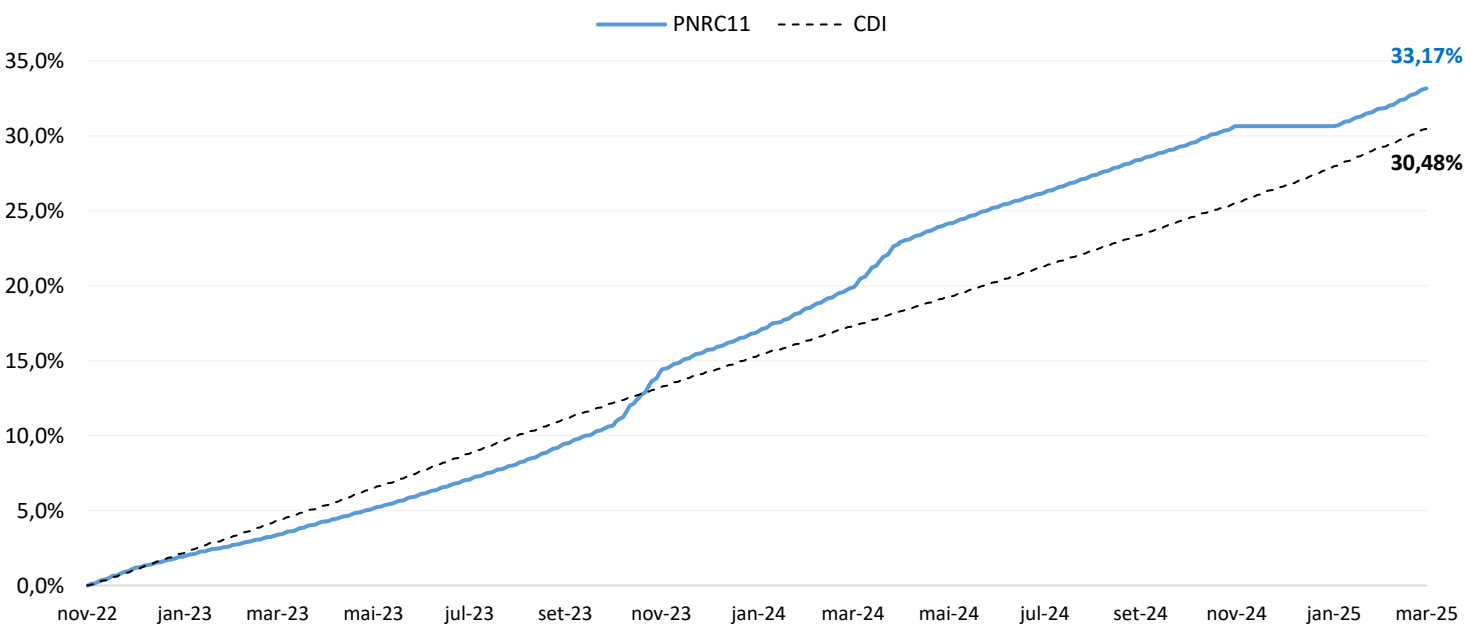
**Rendimentos mensais (R\$/cota) e Valor Patrimonial da cota (R\$)**



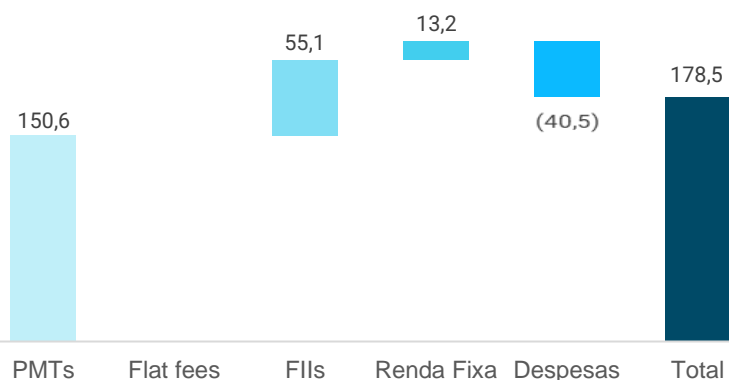
\* Impacto na cota a partir de fevereiro/2025 reflete o provisionamento integral do CRI Hausbau, operação em situação de inadimplimento, e que segue em atenção para busca de uma solução para recuperação dos recursos ora investidos.

### Rentabilidade

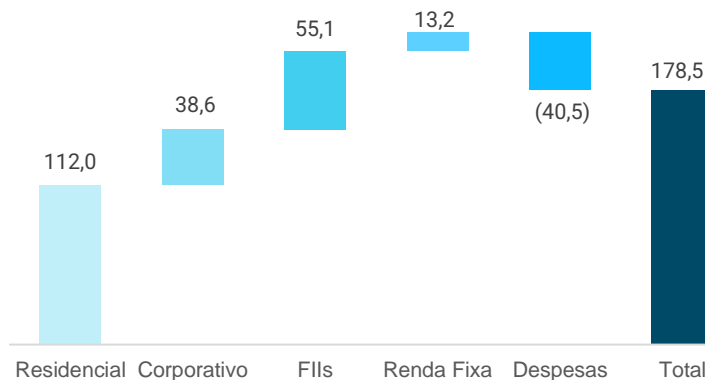
O Fundo acumula rentabilidade de 108,8% do CDI desde o seu início, em outubro/2022.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)

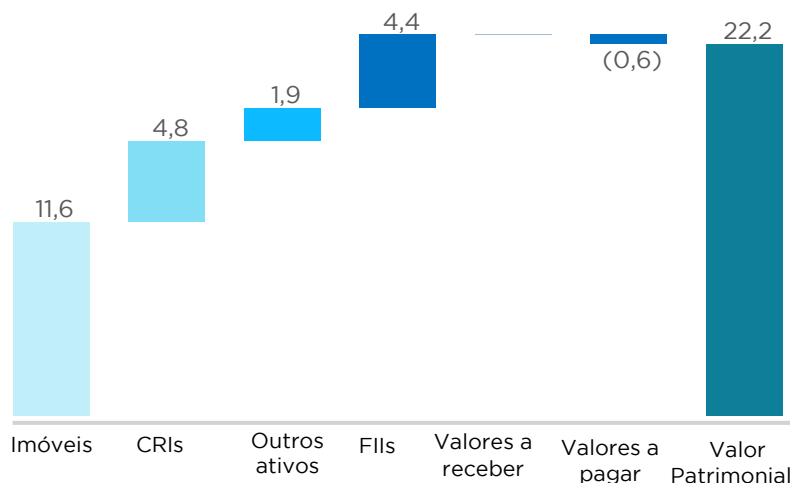


### Demonstração de Resultados

(R\$)	Março/2025	2025	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>218.956</b>	<b>802.210</b>	<b>4.360.999</b>
Receita Imobiliária	150.606	616.232	3.713.341
Receita Financeira	68.350	185.978	647.658
<b>Despesa Total</b>	<b>(40.457)</b>	<b>(158.145)</b>	<b>(518.139)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(40.457)	(158.145)	(518.139)
Despesa Financeira	-	-	-
<b>Resultado</b>	<b>178.500</b>	<b>644.065</b>	<b>3.842.859</b>
Resultado por cota	R\$ 0,44	R\$ 1,57	R\$ 9,37
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	11.935	(260.883)	108.192
Distribuição	229.656	422.403	3.990.273
Distribuição por cota	R\$ 0,56	R\$ 1,03	R\$ 9,73
Resultado acumulado não distribuído - Final	(39.221)	(39.221)	(39.221)
<b>Dividend Yield (a.a.)</b>	<b>8,75%</b>	<b>5,36%</b>	<b>12,66%</b>

**Balanco Patrimonial**

(R\$ mm)	Março/2025	
Imóveis	11,6	52,1%
CRIs	4,8	21,8%
Outros Ativos	1,9	8,8%
Flls	4,4	19,8%
Valores a Receber	0,0	0,2%
Valores a Pagar	(0,6)	(2,7%)
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>22,2</b>	<b>100,0%</b>



Balanco Patrimonial impactado pela provisao integral do CRI Hausbau em virtude da situacao do papel e estagio das negociacoes com a Devedora para recuperar a operacao.

**Portfólio**



<b>Vendedor</b>	Helbor Empreend. S.A.	Aquisição de 5 unidades do empreendimento Patteo Klabin Grand Home.
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis	LTV: 66%
<b>Montante</b>	R\$ 4,5 milhões	Prêmio de recompra: 1,0%
<b>Taxa</b>	CDI + 4,20% a.a.	Remuneração do prêmio de recompra mensal.
<b>Duration</b>	2,2 anos	

**Status Projeto:** concluído e com 95% 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. Atualmente 2 unidades permanecem com CCV ativos no portfólio do Fundo.



<b>Vendedor</b>	Helbor Empreend. S.A.	Aquisição de 5 unidades do empreendimento W Residences SP (mesmo empreendimento do PNCR11).
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis	LTV: 59%
<b>Montante</b>	R\$ 7,5 milhões	Prêmio de recompra: 1,0%
<b>Taxa</b>	CDI + 4,20% a.a.	Remuneração do prêmio de recompra mensal.
<b>Duration</b>	2,2 anos	

**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 da 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



<b>Veículo</b>	PNCR11 - FII
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis
<b>Montante</b>	R\$ 3,8 milhões
<b>Taxa</b>	CDI + 4,20% a.a.
<b>Duration</b>	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 18 unidades permanecem com CCV ativos no portfólio do PNCR11.



<b>Vendedor</b>	You Inc S.A.
<b>Modalidade</b>	Aquisição de imóveis
<b>Montante</b>	R\$ 6,0 milhões
<b>Taxa</b>	CDI + 5,50% a.a.
<b>Duration</b>	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 57,6% executado

**Atualização:** obras em estágio avançado, com estrutura pronta e início de fase de instalações e acabamentos das unidades. Conclusão está prevista para jan/26. Financiamento do Itaú. Vendas do empreendimento em 88% e preços praticados na casa dos R\$ 25.000-26.000/m<sup>2</sup> nos produtos de maior metragem. Operação teve a recompra exercida e a exposição atual no investimento é de R\$ 3,0 milhões.



<b>Devedor</b>	HausBau S.A.
<b>Modalidade</b>	CRI para obras
<b>Montante</b>	R\$ 9,0 milhões
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,25% a.a.
<b>Duration</b>	2,6 anos

Funding para recomposição de impacto do elevado INCC em dois projetos da Companhia.

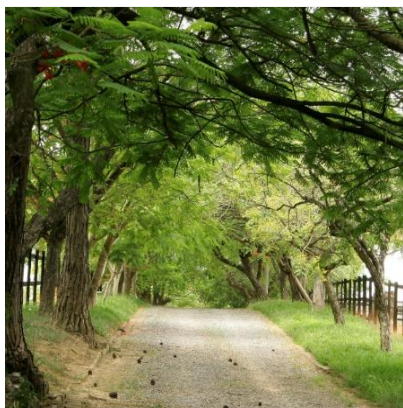
LTV: 65%

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 segue em situação de 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, provisionamos integralmente a perda de seu valor no Fundo, com objetivo de refletir na cota a realidade. A gestão segue buscando alternativas para recuperar o crédito.

Portfólio



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

**Status:** lançamento preliminar em dez/2024 | **Obra:** obras de preparação do projeto com alguns investimentos já realizados pela Luan

**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/m<sup>2</sup> (lotes de 2.000m<sup>2</sup>), alcançando um volume de recebíveis da ordem de R\$ 130 milhões, sendo parte já destinada às obras e investimentos realizados no projeto. 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](http://www.azqpanorama.com.br) | [contato@azqpanorama.com.br](mailto: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.