

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 ¹

Patrimônio Líquido

R\$ 22.191.118,67

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 54,11 ²

Rendimento do mês

R\$ 0,60/cota

Dividend Yield Anualizado

9,37% 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

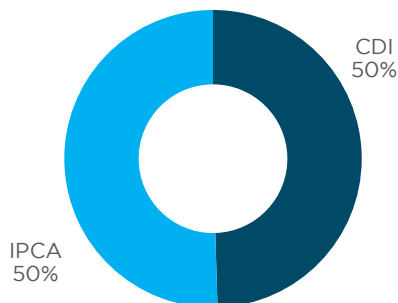
Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo não registrou prêmios de recompra e não contou com efeito de picos do IPCA como no mês anterior, refletindo um rendimento baseado nas alocações recorrentes do portfólio.

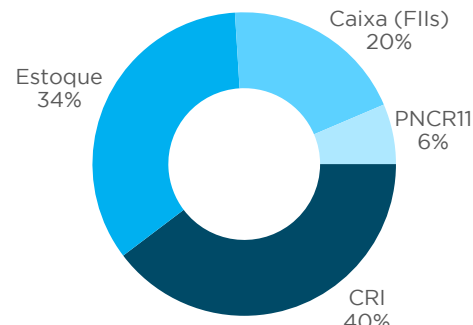
As operações ativas do portfólio seguem se curso normal, enquanto o CRI Hausbau continua sem solução definitiva enquanto seguimos avaliando formas de recuperação do crédito concedido ao incorporador. Esta ativo já foi marcado a zero na cota patrimonial, de forma conservadora.

Abertura do Portfólio

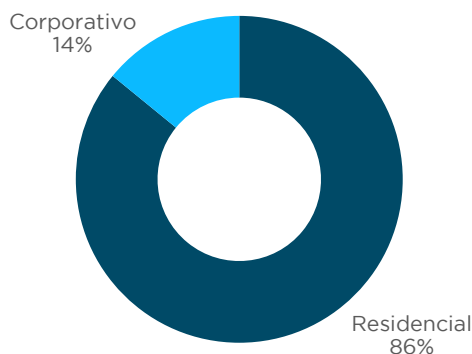
por Indexador



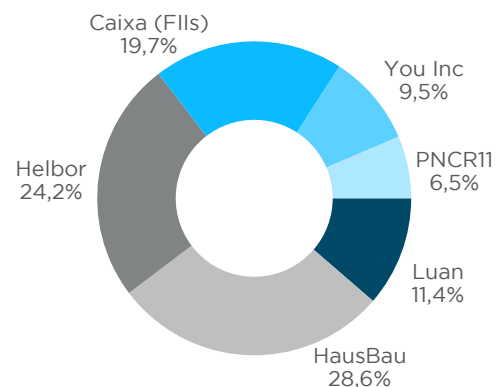
por Tipo de Operação



por Segmento



por Devedor



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

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

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

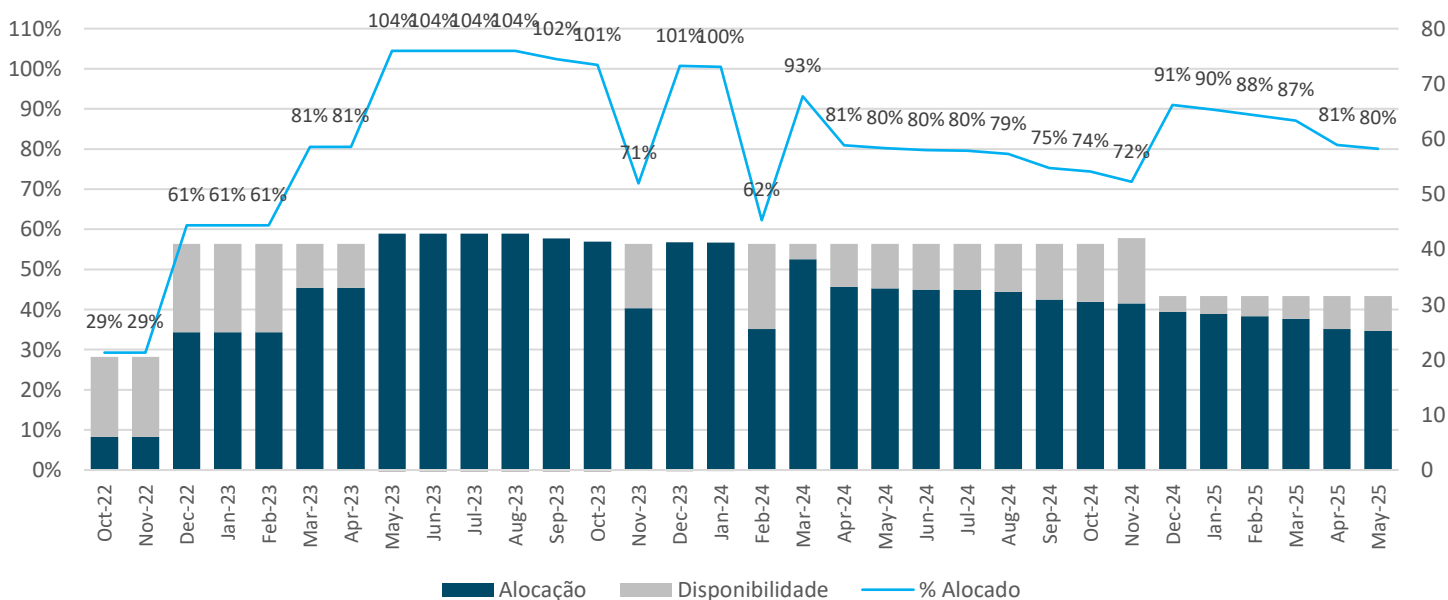
Carteira do Fundo

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%
(A) Total CRI			13.800.000	43,8%							
Imóvel	Patteo Klabin	-	1.194.544	3,8%	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			10.600.202	33,6%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	2.034.700	6,5%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%
(C) Total FII			2.034.700	6,5%							
Total Alocado (A+B+C)			26.434.902	83,9%							
						Yield sem Prêmio	Yield com Prêmio				
Parcela IPCA +			13.800.000	52,2%		10,16% a.a.	10,16% a.a.				
Parcela CDI +			12.634.902	47,8%		4,51% a.a.	5,29% a.a.				
(-)	Valores a desembolsar		0	0,0%							
(-)	Valores retidos		318.006	1,0%							
(D) Total a liberar			318.006	1,0%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)			26.116.895	82,9%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa	Liquidez	4.167.256	13,2%							
Caixa	Kinea High Yield	KNHY11	2.354.589	7,5%							
(C) Total FII			6.521.846	20,7%							
Total Geral			32.638.741	103,6%							
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

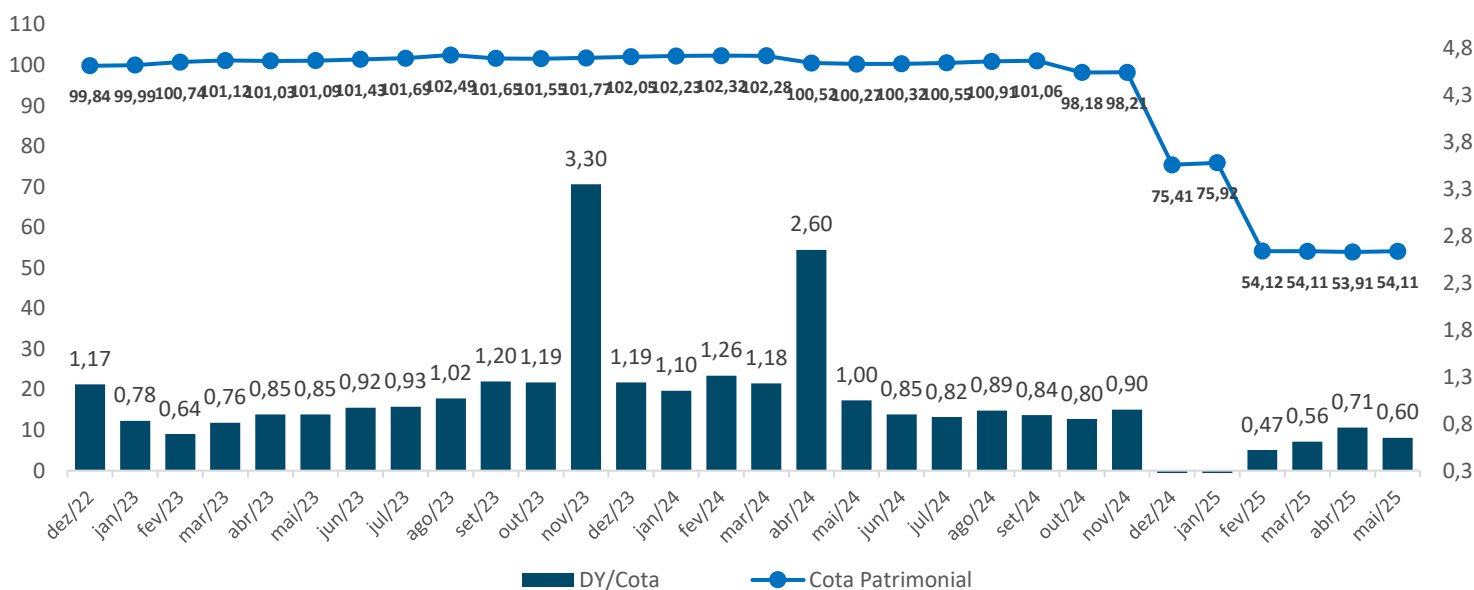
Em abril, o Fundo recebeu a 2ª parcela de amortização do principal do CRI Luan, no valor de R\$ 1,2 milhão, reduzindo assim sua posição alocada em ativos core para 81% do PL.



Rendimentos

Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,60/cota em dividendos, proveniente de rendimentos das operações ativas investidas do portfólio. Se considerarmos a rentabilidade pela cota patrimonial ajustada de acordo com provisão do CRI Hausbau (R\$ 54,11) o retorno no período alcançou 13,30% a.a. Desde seu início, o Fundo distribuiu R\$ 29,38/cota em dividendos e promoveu uma amortização de R\$ 22,77/cota em dezembro de 2024, retornando parte do principal investido os cotistas.

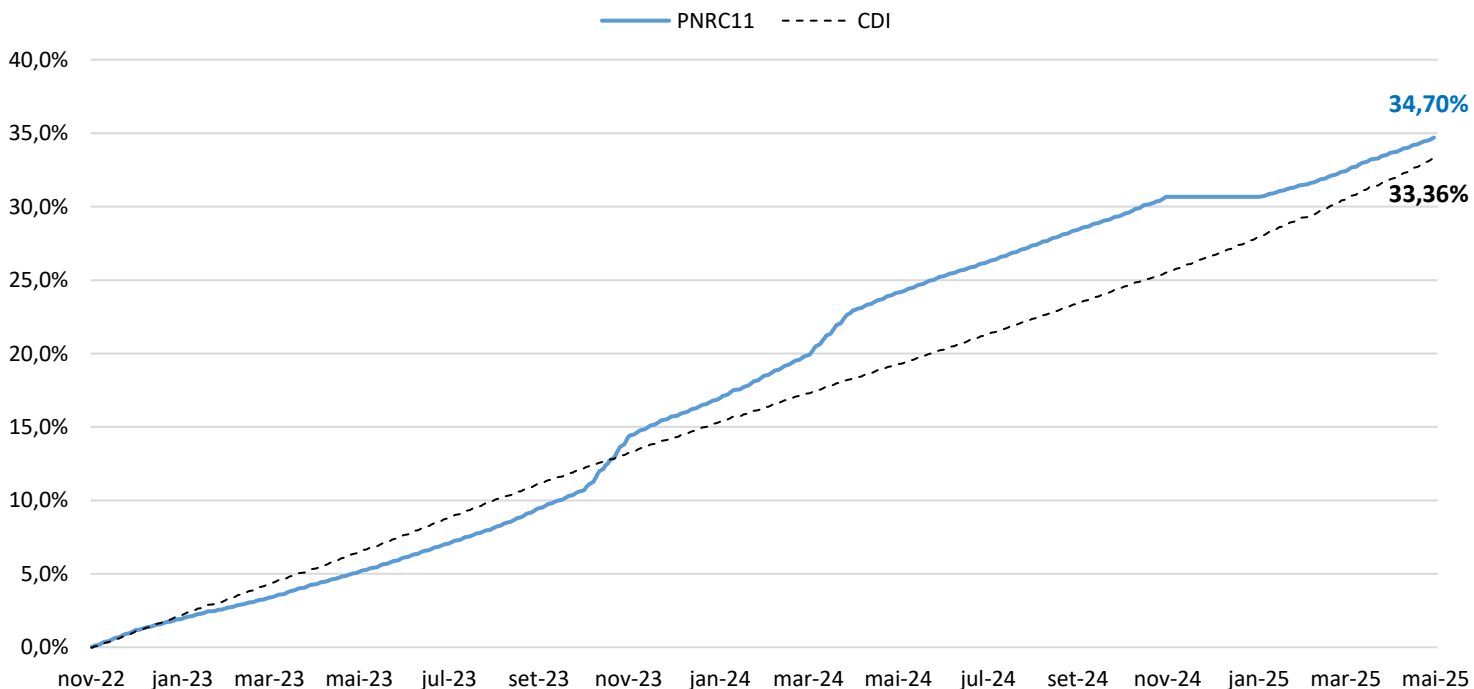
Rendimentos mensais (R\$/cota) e Valor Patrimonial da cota (R\$)



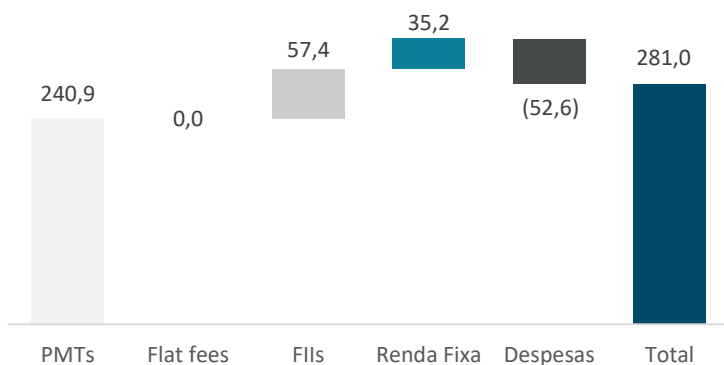
* Impacto na cota a partir de fevereiro/2025 reflete o provisionamento integral do CRI Hausbau, operação em situação de inadimplimento, e que segue em atenção para busca de uma solução para recuperação dos recursos ora investidos.

Rentabilidade

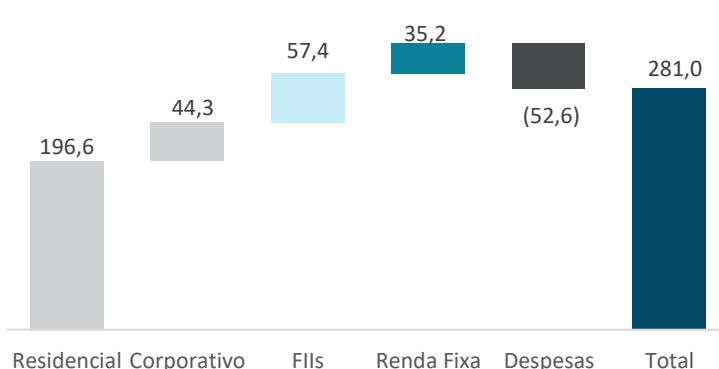
O Fundo acumula rentabilidade de 104,0% do CDI desde o seu início, em outubro/2022, considerando a cota base 100,00, subtraída a amortização realizada em dezembro/2024.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)



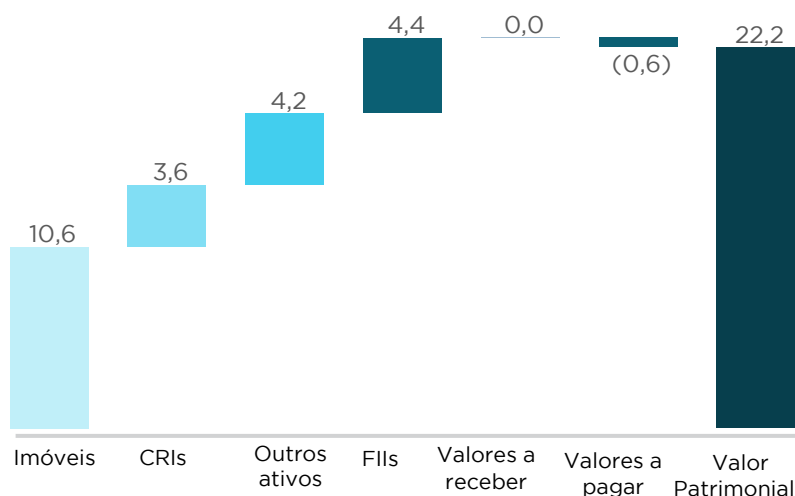
Demonstração de Resultados

(R\$)	Maio/2025	2025	12 meses
Receita Total	333.521	1.469.649	3.469.985
Receita Imobiliária	240.930	1.113.979	2.871.046
Receita Financeira	92.590	355.670	598.938
Despesa Total	(52.552)	(249.392)	(532.860)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(52.552)	(249.392)	(532.860)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	280.968	1.220.257	2.937.125
Resultado por cota	R\$ 0,69	R\$ 2,98	R\$ 7,16
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(35.168)	(260.883)	113.759
Distribuição	246.060	959.634	3.051.144
Distribuição por cota	R\$ 0,60	R\$ 2,34	R\$ 7,44
Resultado acumulado não distribuído - Final	(260)	(260)	(260)
Dividend Yield (a.a.)	9,37%¹	7,31%	9,68%

¹ Dividend Yield calculado com base na cota base 100,00, subtraída de amortizações = R\$ 76,83.

Balanco Patrimonial

(R\$ mm)	Maio/2025	
Imóveis	10,6	47,8%
CRIs	3,6	16,2%
Outros Ativos	4,2	18,8%
Flls	4,4	19,8%
Valores a Receber	0,0	0,2%
Valores a Pagar	(0,6)	(2,7%)
Valor Patrimonial	22,2	100,0%



Balanco 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.

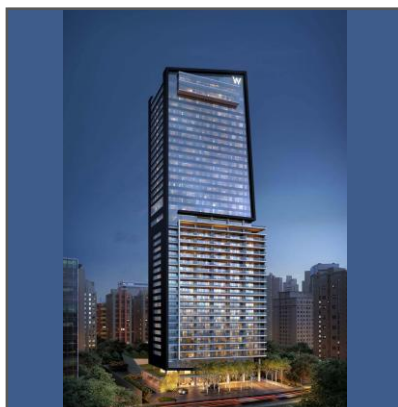
Portfólio



Vendedor	Helbor Empreend. S.A.	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: concluído e com 98% 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 que estão em fase de pagamento (3x), restando apenas 1 unidade com CCV ativo no portfólio do Fundo.



Vendedor	Helbor Empreend. S.A.	Aquisição de 5 unidades do empreendimento W Residences SP (mesmo empreendimento do PNCR11).
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: 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



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 18 unidades permanecem com CCV ativos no portfólio 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 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/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.



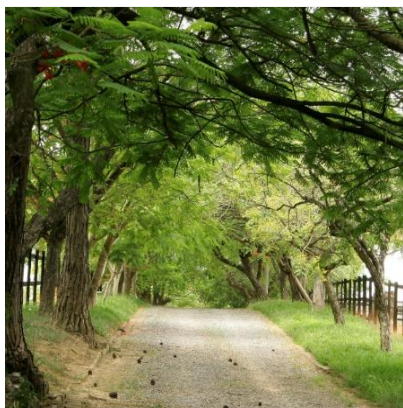
Devedor	HausBau S.A.
Modalidade	CRI para obras
Montante	R\$ 9,0 milhões
Taxa	IPCA + 10,25% a.a.
Duration	2,6 anos

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, 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



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 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 já realizado em SP e com vendas registradas de 111 lotes, sendo 20 deles em 2025, com preços que alcançaram R\$ 1.430/m² (lotes de 2.000m²), alcançando um volume de VGV de R\$ 185 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 2 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



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.