

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\$ 17.142.178,53

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 41,80 ²

Rendimento do mês

R\$ 0,53/cota

Dividend Yield Anualizado

9,84% ³

Duration da Carteira

1,2 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

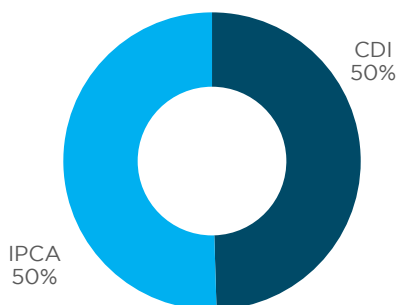
No mês de novembro, o Fundo não apresentou movimentações ou amortizações na carteira, tendo recebido os rendimentos das operações investidas.

A carteira vem amadurecendo, e os recursos provenientes das amortizações dos investimentos deverão ser amortizados oportunamente, devolvendo o capital aos investidores.

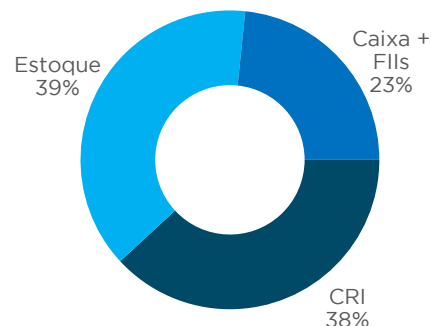
Com exceção ao CRI Hausbau, que segue inadimplente e provisionado, o restante da carteira segue alocado em operações de CRI - Luan e Aquisição de Estoques - W Residence e Patteo Klabin (prontos) e Oscar Freire Unlimited (em fase final de obras).

Abertura do Portfólio

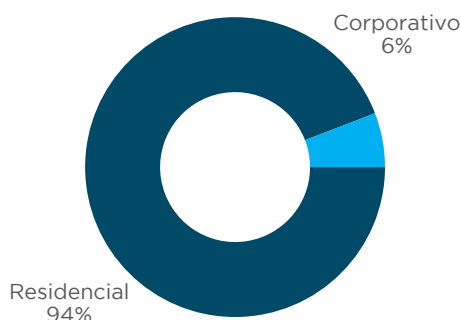
por Indexador



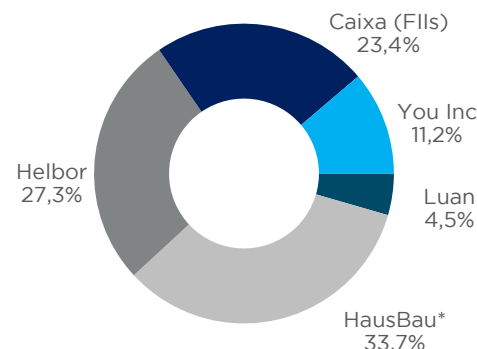
por Tipo de Operação



por Segmento



por Devedor



¹Valor de Mercado calculado com base no preço de integralização de R\$ 64,64 multiplicado pela quantidade de cotas.

²Valor da Cota Patrimonial reflete o provisionamento integral do CRI Hausbau no portfólio, dado status do ativo.

³Dividend Yield Anualizado calculado com base no dividendo do mês corrente, aplicado na cota de integralização, ex-amortização - R\$ 64,64.

(*) Embora conste como alocação ativa, o CRI Hausbau encontra-se inadimplente e marcado a zero na carteira/cota patrimonial indicada.

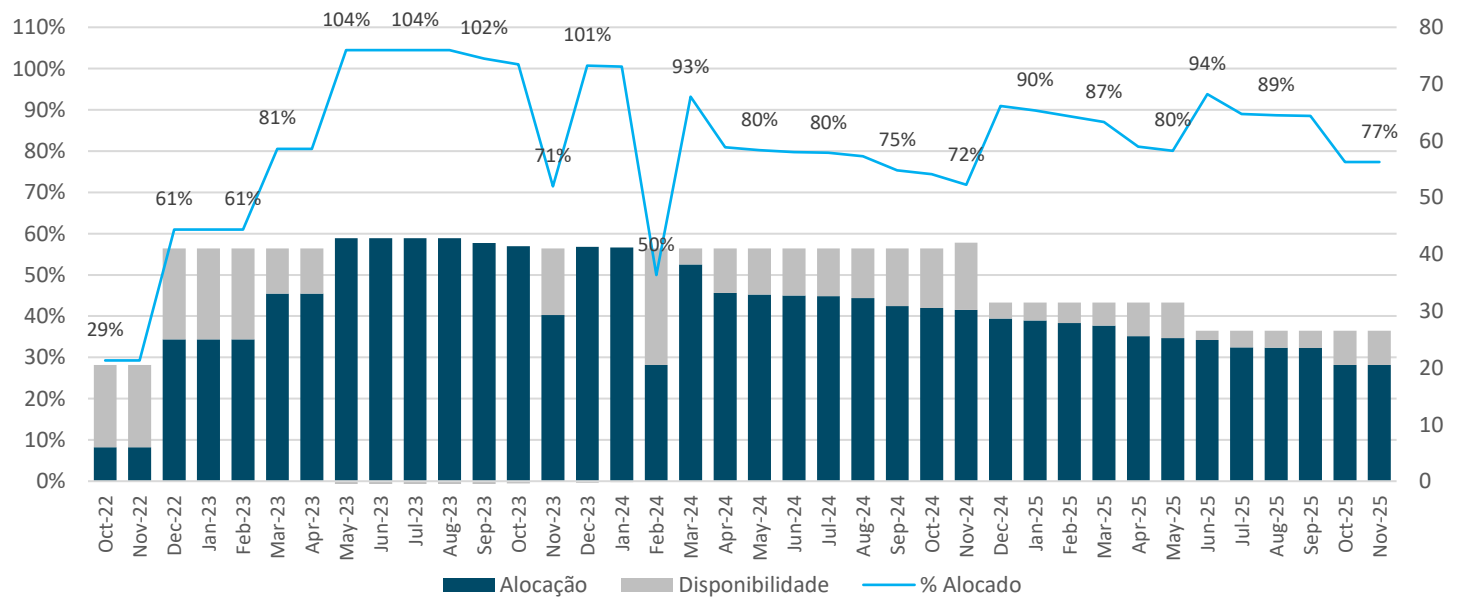
Carteira do Fundo

Tipo		Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	% P L	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Venciment o	Durati on (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan		22L15090	1200.000	4,5%	IPCA +	10,00%	-	29/12/2025	2,40	trimestral	40,0%
CRI	Hausbau		22K1685394	9.000.000	33,9%	IPCA +	10,25%	-	27/05/2026	2,60	trimestral	65,0%
(A) Total CRI				10.200.000	38,5%							
Imóvel	Patteo Klabin	-		895.518	3,4%	CDI +	4,20%	100%	07/12/2026	2,20	final	66,0%
Imóvel	WResidence	-		6.405.658	24,2%	CDI +	4,20%	100%	06/12/2026	2,40	final	59,0%
Imóvel	Oscar Freire	-		3.000.000	11,3%	CDI +	5,50%	3,0%	12/05/2026	2,20	final	58,0%
(B) Total				10.301.176	38,9%							
Total Alocado (A+B)				20.501.176	77,3%							
								Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio		
Parcela IPCA +				10.200.000	49,8%			10,22% a.a.		10,22% a.a.		
Parcela CDI +				10.301.176	50,2%			4,58% a.a.		5,37% a.a.		
(-)	Valores a desembolsar			0	0,0%							
(-)	Valores retidos			309.035	1,2%							
(D) Total a liberar				309.035	1,2%							
Total Desembolsado (A+B)-(D)				20.192.140	76,2%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa		Liquidez	4.661.109	17,6%							
Caixa	Kinea High Yield		KNHY11	1.538.126	5,8%							
(C) Total FII				6.199.236	23,4%							
Total Geral				26.391.376	99,6%							
Patrimônio Líquido				26.510.000	100,0%							

* CRI Hausbau segue informado como montante originalmente alocado no demonstrativo da carteira do Fundo, porém foi marcado a zero na cota, dada a postura e ações do Incorporador quanto à construção de soluções negociais para o crédito concedido e sua recuperação.

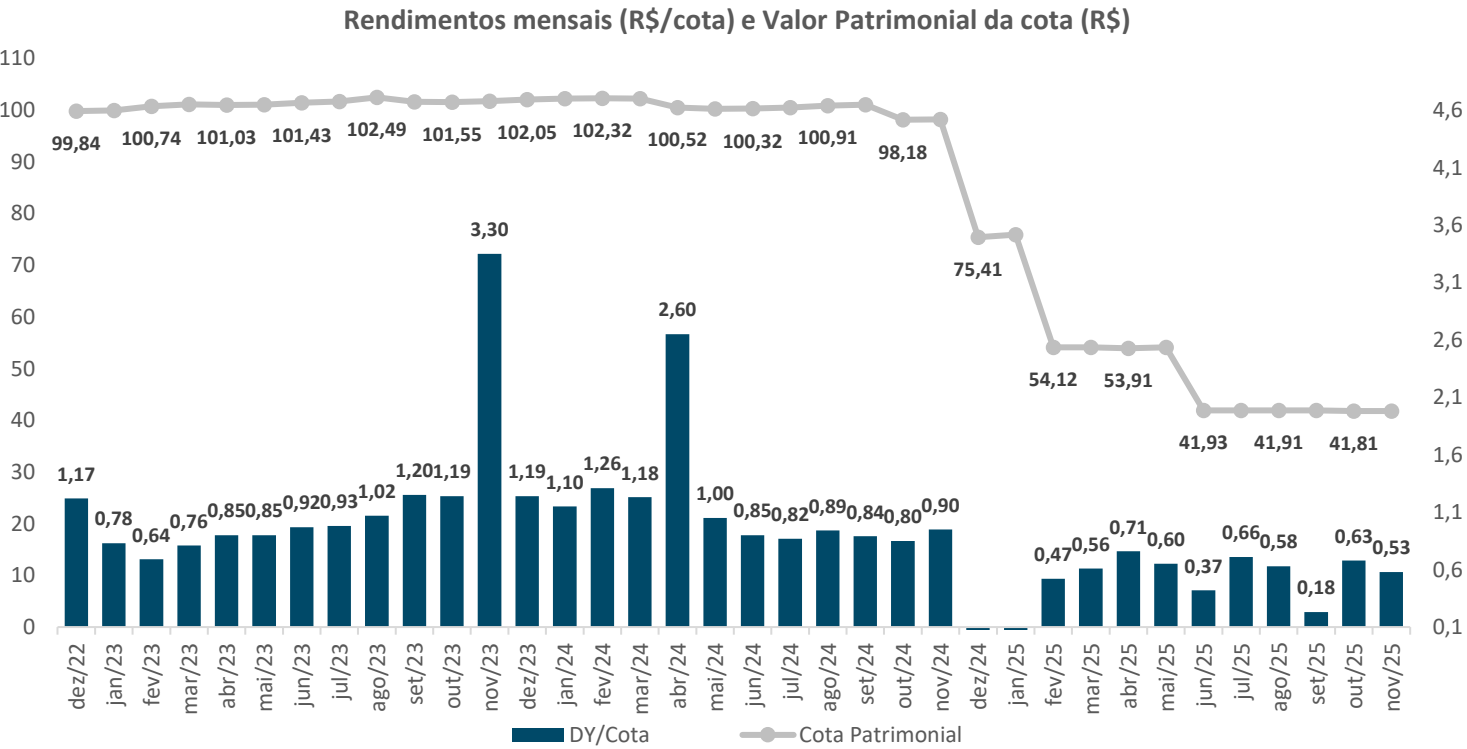
Evolução da Alocação de Capital

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. As amortizações recebidas na carteira, permanecem em renda fixa para devolução de capital aos investidores.



Rendimentos

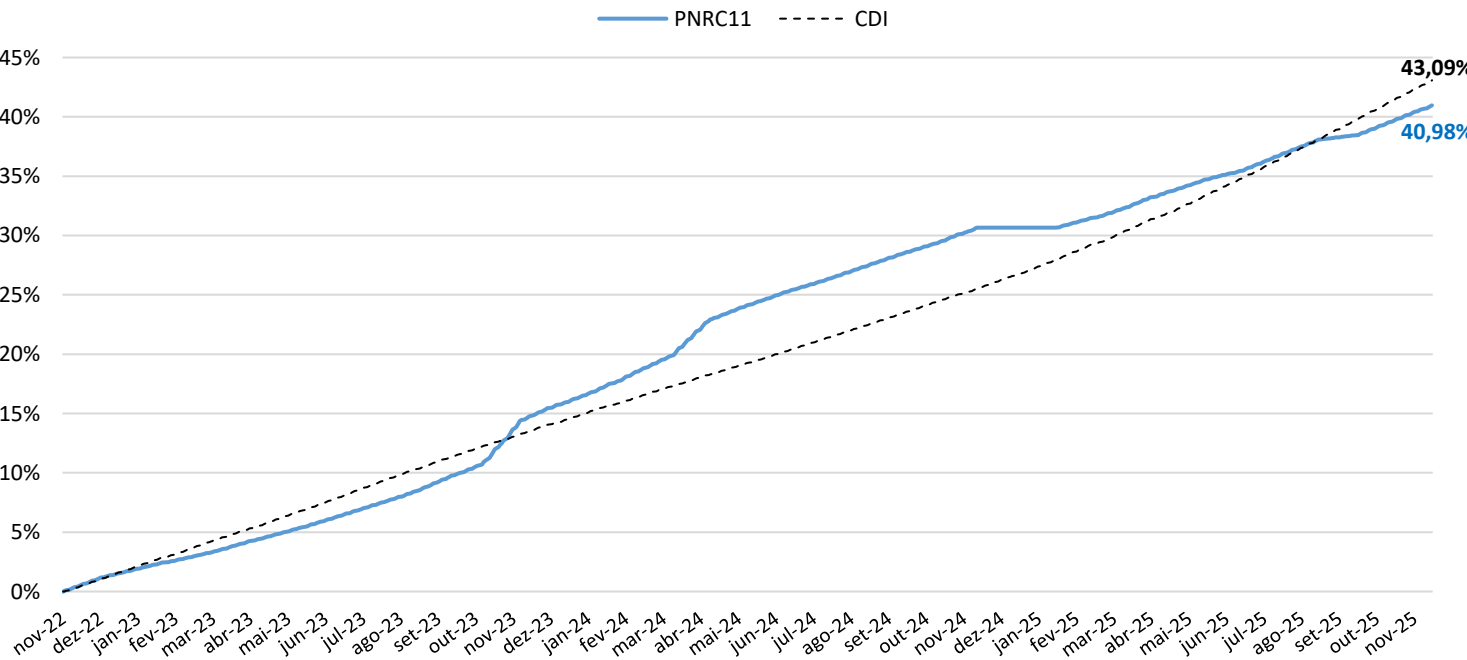
Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,53/cota em dividendos, proveniente de rendimentos das operações do portfólio, subtraído de despesas não recorrentes realizadas neste mesmo período. Desde seu início, o Fundo distribuiu R\$ 32,33/cota em dividendos, tendo realizado 2 amortizações: uma de R\$ 22,77/cota em dezembro de 2024 e outra de R\$ 12,19/cota em junho de 2025.



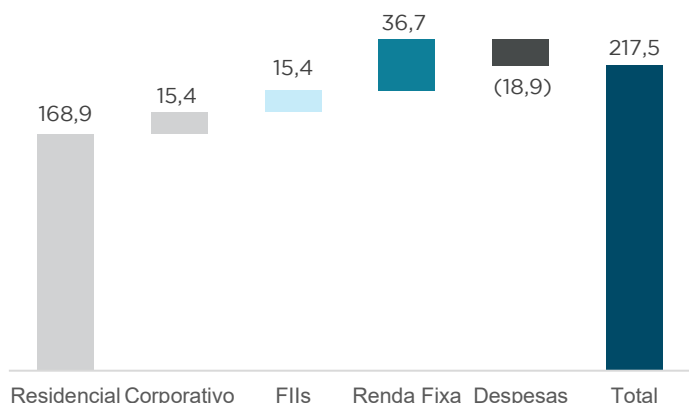
* Efeitos de cota em Dezembro/24 e Junho/25 refletem amortizações realizadas, e Fevereiro/25 o provisionamento integral do CRI Hausbau, operação em situação de inadimplimento, e que segue em atenção para busca de uma solução para recuperação dos recursos ora investidos.

Rentabilidade

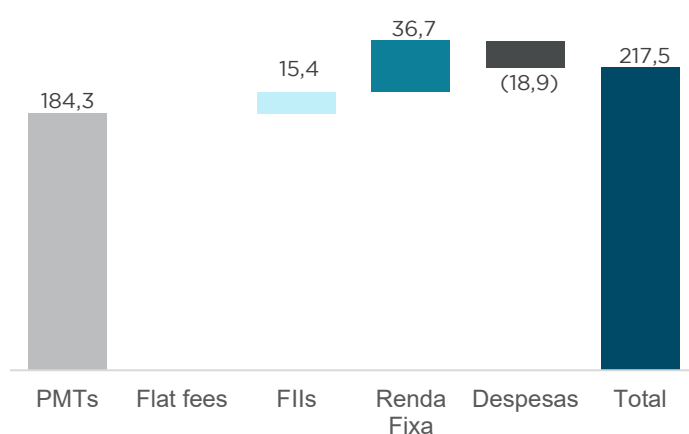
O Fundo acumula rentabilidade de 95,1% do CDI desde o seu início, em outubro/2022, considerando a cota base 100,00 subtraída de amortizações realizadas em dezembro/2024 e junho/2025.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)



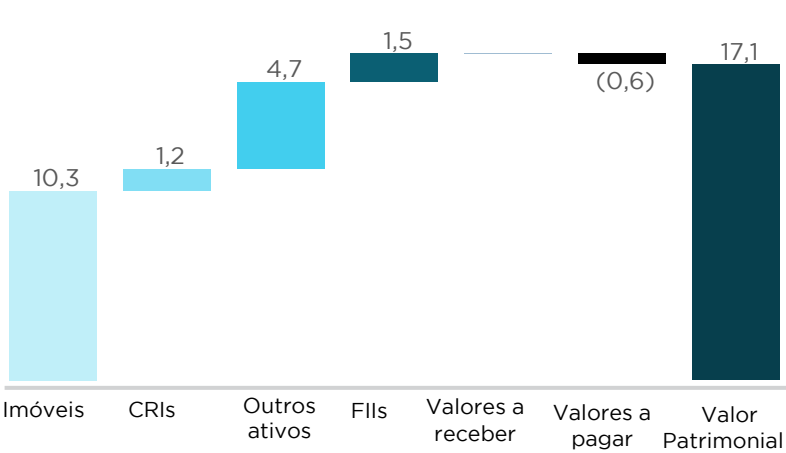
Demonstração de Resultados

(R\$)	Novembro/2025	2025	12 meses
Receita Total	236.437	3.043.005	2.814.049
Receita Imobiliária	184.267	2.259.994	2.486.449
Receita Financeira	52.169	783.011	327.600
Despesa Total	(18.897)	(606.938)	(650.684)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(18.897)	(606.938)	(650.684)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	217.540	2.436.067	2.163.366
Resultado por cota	R\$ 0,53	R\$ 5,94	R\$ 5,28
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	5.568	(260.883)	11.818
Distribuição	217.353	2.169.429	2.169.429
Distribuição por cota	R\$ 0,53	R\$ 5,29	R\$ 5,29
Resultado acumulado não distribuído - Final	5.755	5.755	5.755
Dividend Yield (a.a.)	9,84%	10,91%	8,18%

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

Balanço Patrimonial

(R\$ mm)	Novembro/2025	
Imóveis	10,3	60,1%
CRIs	1,2	7,0%
Outros Ativos	4,7	27,2%
FII's	1,5	9,0%
Valores a Receber	0,0	0,0%
Valores a Pagar	(0,6)	(3,3%)
Valor Patrimonial	17,1	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	2,0 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 99,4% 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 portfólio do Fundo.



Vendedor	Helbor Empreend. S.A.
Modalidade	Aquisição de imóveis
Montante	R\$ 7,5 milhões
Taxa	CDI + 4,20% a.a.
Duration	2,0 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 73% 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.

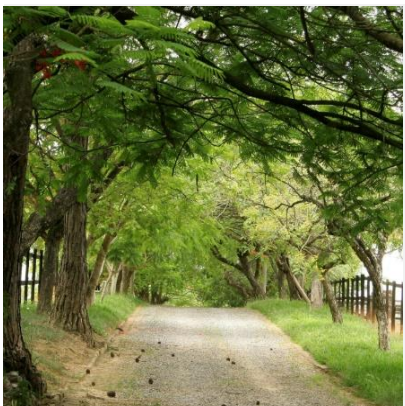
Portfólio



Vendedor	You Inc S.A.	Empreendimento na R. Oscar Freire, lançado e em construção, com 86% de vendas.
Modalidade	Aquisição de imóveis	LTV de 58%
Montante	R\$ 6,0 milhões	Prêmio de recompra: 3,0%
Taxa	CDI + 5,50% a.a.	Remuneração do prêmio de recompra mensal.
Duration	2,2 anos	Seguro Garantia das unidades como proteção adicional.

Status Projeto: lançado em novembro/2022 | **Obra:** iniciada em junho/2023 – atualmente em 77,0% 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	Luan Adm. De Bens Ltda	Investimento na aquisição de área para loteamento de alto padrão em São Roque, SP.
Modalidade	CRI para aquisição	LTV: 40%
Montante	R\$ 6,0 milhões	Pagamento de juros e correção monetária mensal, amortização trimestral a partir do 24º mês.
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.	
Duration	2,4 anos	

Status: Aprovado e Lançado | **Obra:** Em fase inicial de execução

Atualização: conta com 76% de vendas contratadas dos lotes da 1ª fase, e uma série de investimentos definitivos do empreendimento já foram realizados. Alguns dos investimentos da 2ª fase como a piscina de ondas, o hotel VIK Wine já começaram a ser investidos. Operação com 4 das 5 parcelas pagas, com vencimento final em Dez/25.



Devedor	HausBau S.A.	Funding para recomposição de impacto do elevado INCC em dois projetos da Companhia.
Modalidade	CRI para obras	LTV: 65%
Montante	R\$ 9,0 milhões	Pagamento de juros e correção monetária mensal, amortização trimestral a partir do 30º mês + cash sweep.
Taxa	IPCA + 10,25% a.a.	
Duration	2,6 anos	

Status: aprovado | **Obra:** fase 1 – 45% e fase 2 – não iniciada

Atualização: projeto com obras paradas, sem atuação por parte do incorporador no projeto e em outras atividades correlatas. Operação sem solução aparente para recuperar o risco ora alocado por vias normais, dada postura do devedor durante todo processo de tentativas de construir soluções.

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.