

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\$ 17.151.030,55

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 41,82 ²

Rendimento do mês

R\$ 0,60/cota

Dividend Yield Anualizado

11,14% ³

Duration da Carteira

1,0 anos

Quantidade de Ativos

4

Taxa de Administração

1,00% a.a.

Início do Fundo

Outubro de 2022

Prazo do Fundo

Indeterminado

Gestor

AZ Quest Panorama

Administrador

Apex

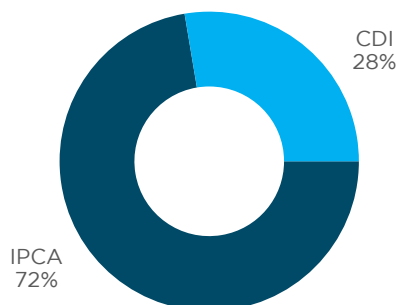
Comentários do Gestor

No mês de dezembro, o Fundo tinha previsão de recebimento da última parcela do CRI Luan, o que acabou não acontecendo por problemas operacionais do Emissor. Como evento subsequente, o Fundo recebeu no início de janeiro/26 a parcela de Luan, concluindo assim o investimento com a quitação do CRI.

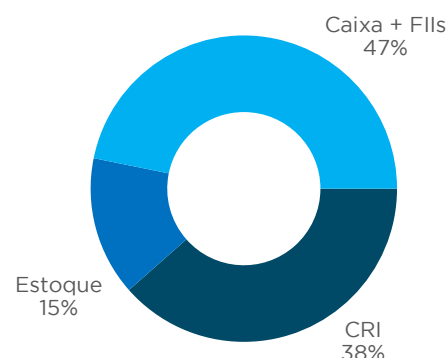
A carteira permanecerá apenas com as transações de Aquisição de Estoque de Patteo Klabin (1 unidade) e Oscar Freire Unlimited (1 unidade), além do CRI Hausbau, em situação de inadimplência e em processo de resolução do direito de crédito contra o Emissor.

Abertura do Portfólio

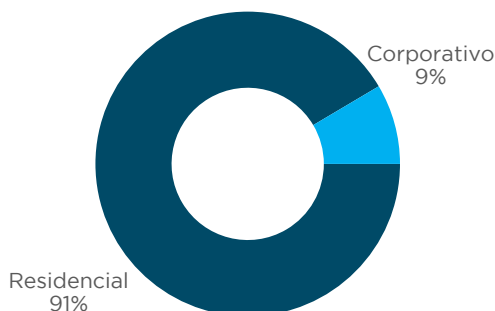
por Indexador



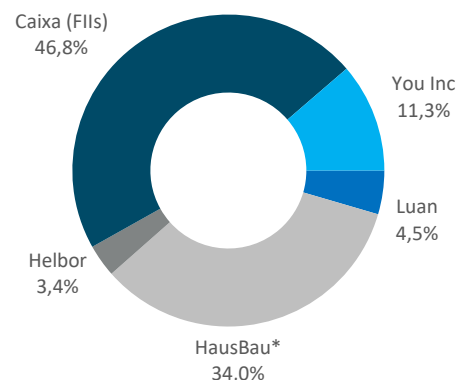
por Tipo de Operação



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.

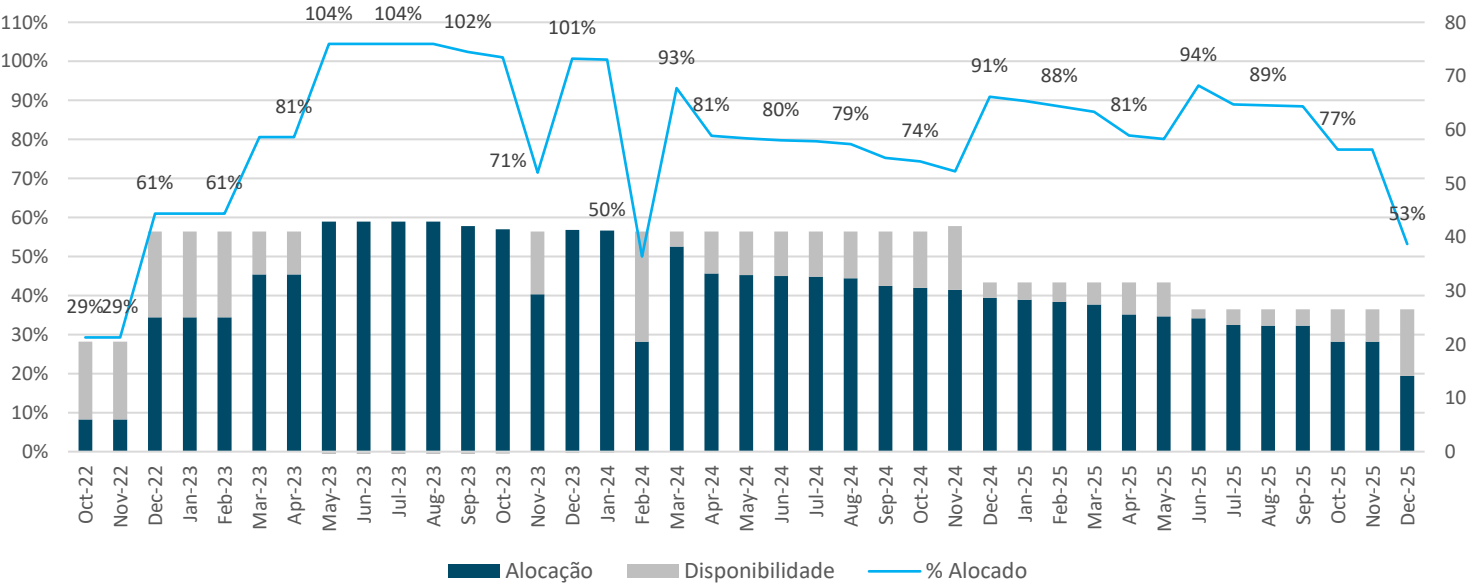
Carteira do Fundo

Tipo		Ativo	Código Ativo	Volume (R\$)	%PL	Index.	Yield (a.a.)	Prêmio	Vencimento	Duration (anos)	Amort.	LTV
CRI	Luan		22L1215090	1.200.000	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%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%	
Imóvel	Oscar Freire	-	3.000.000	11,3%	CDI +	5,50%	3,0%	12/05/2026	2,20	final	58,0%	
(B) Total				3.895.518	14,7%							
Total Alocado (A+B)				14.095.518	53,2%							
								Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio		
Parcela IPCA +				10.200.000	72,4%				10,22% a.a.	10,22% a.a.		
Parcela CDI +				3.895.518	27,6%				5,20% a.a.	6,47% a.a.		
(-)	Valores a desembolsar			0	0,0%							
(-)	Valores retidos			116.866	0,4%							
(D) Total a liberar				116.866	0,4%							
Total Desembolsado (A+B)-(D)				13.978.652	52,7%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa		Liquidez	10.904.469	41,1%							
Caixa	Kinea High Yield		KNHY11	1.551.084	5,9%							
(C) Total FI				12.455.554	47,0%							
Total Geral				26.434.206	99,7%							
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.

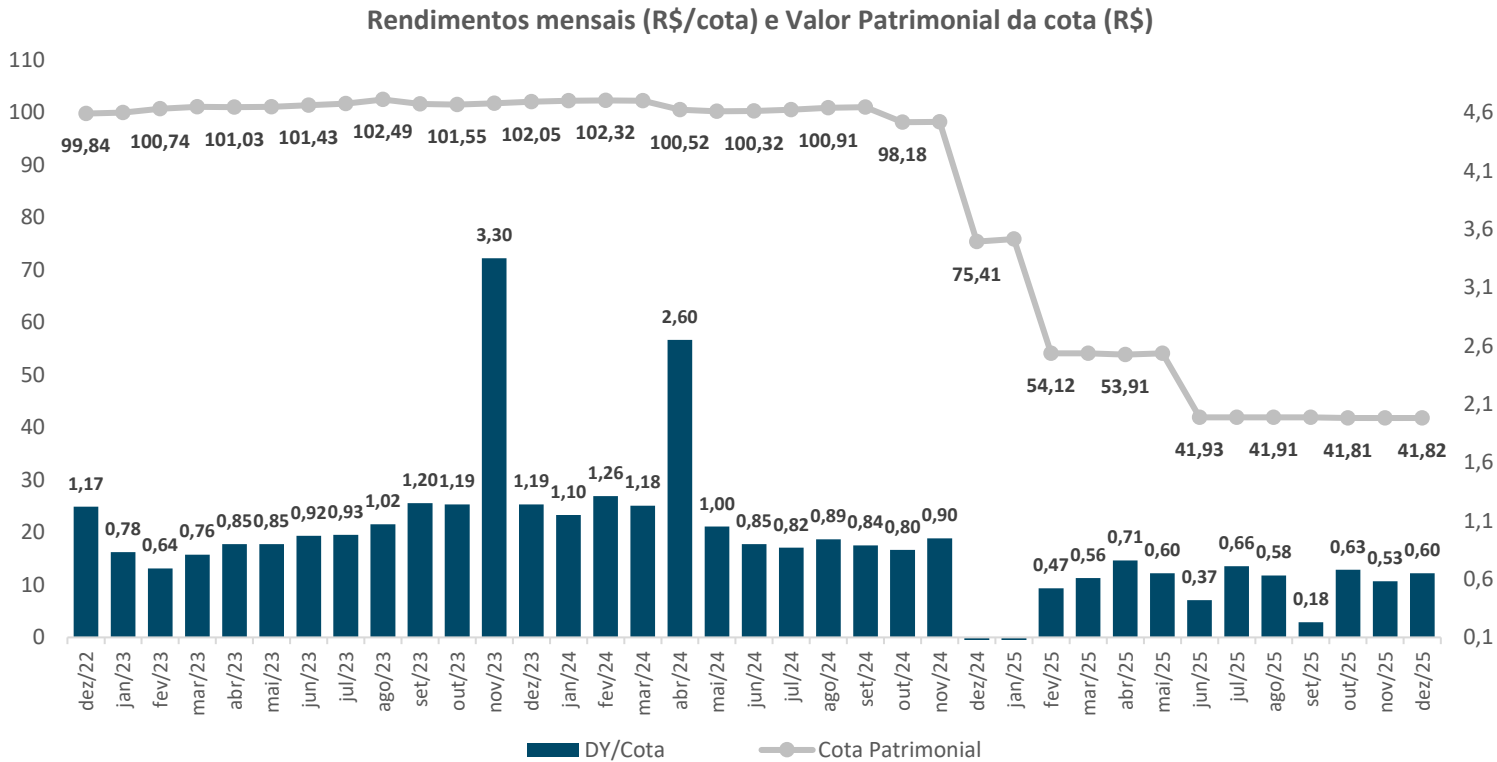
Evolução da Alocação de Capital

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

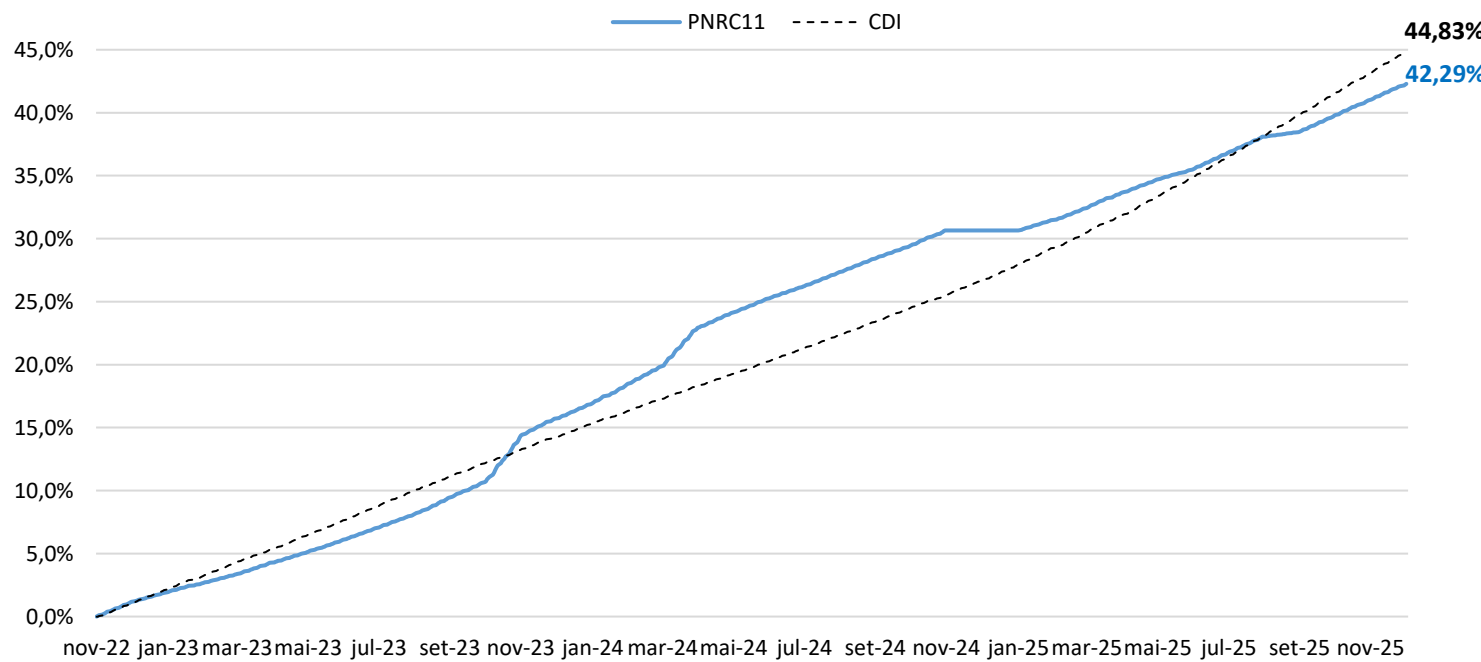
Neste mês, o Fundo distribuiu R\$ 0,60/cota em dividendos, proveniente de rendimentos das operações do portfólio, subtraído de despesas não recorrentes realizadas neste mesmo período. Desde seu início, o Fundo distribuiu R\$ 32,93/cota em dividendos, tendo realizado 2 amortizações: uma de R\$ 22,77/cota em dezembro de 2024 e outra de R\$ 12,19/cota em junho de 2025.



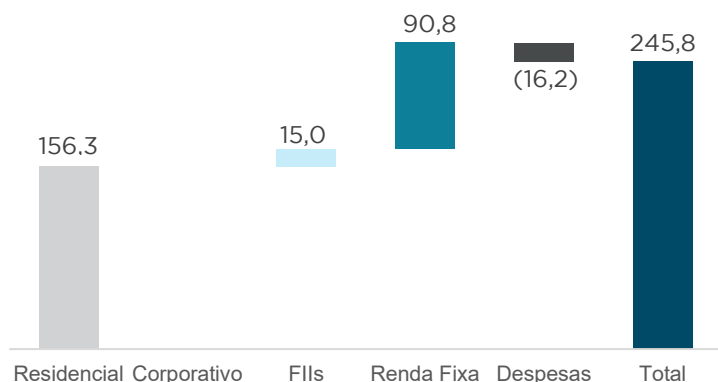
* Efeitos de cota em Dezembro/24 e Junho/25 refletem amortizações realizadas, e Fevereiro/25 o provisionamento integral do CRI Hausbau, operação em situação de inadimplemento, e que segue em atenção para busca de uma solução para recuperação dos recursos ora investidos.

Rentabilidade

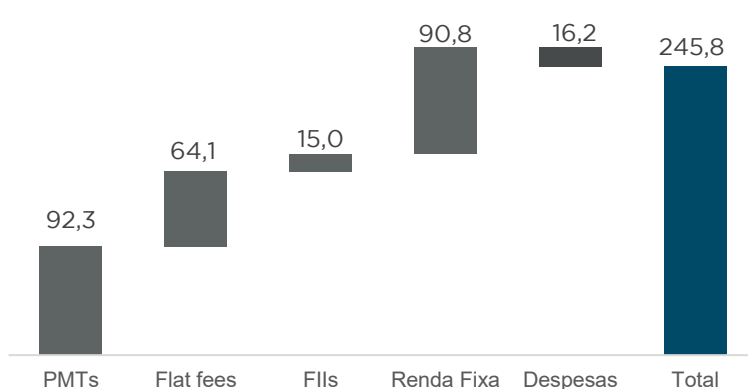
O Fundo acumula rentabilidade de 94,3% do CDI desde o seu início, em outubro/2022, considerando a cota base 100,00 subtraída de amortizações realizadas em dezembro/2024 e junho/2025.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)



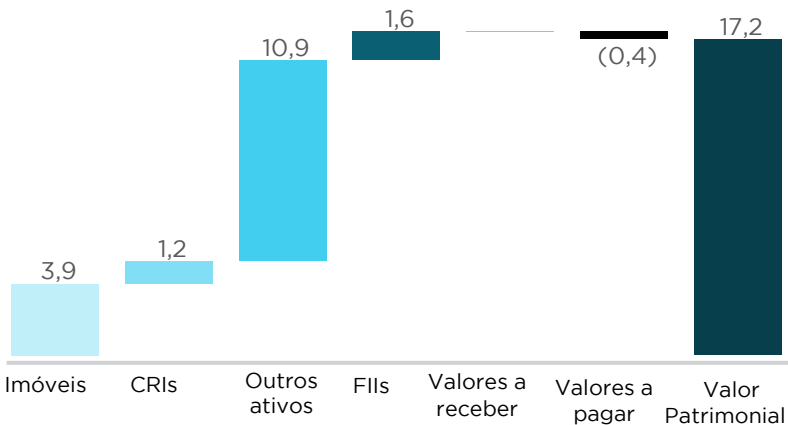
Demonstração de Resultados

(R\$)	Dezembro/2025	2025	12 meses
Receita Total	262.094	3.305.100	3.305.100
Receita Imobiliária	171.289	2.431.283	2.431.283
Receita Financeira	90.805	873.816	873.816
Despesa Total	(16.246)	(623.185)	(623.185)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(16.246)	(623.185)	(623.185)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	245.848	2.681.915	2.681.915
Resultado por cota	R\$ 0,60	R\$ 6,54	R\$ 6,54
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	5.755	(260.883)	(260.883)
Distribuição	246.060	2.415.489	2.415.489
Distribuição por cota	R\$ 0,60	R\$ 5,89	R\$ 5,89
Resultado acumulado não distribuído - Final	5.543	5.543	5.543
Dividend Yield (a.a.)	11,14%	9,11%	9,11%

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

Balanço Patrimonial

(R\$ mm)	Dezembro/2025	
Imóveis	3,9	22,7%
CRIs	1,2	7,1%
Outros Ativos	10,9	63,6%
FII's	1,6	9,0%
Valores a Receber	0,0	0,0%
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.	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	1,0 anos	

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	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	1,2 anos	Seguro Garantia das unidades como proteção adicional.

Status Projeto: lançado em novembro/2022 | Obra: iniciada em junho/2023 – atualmente em 79,0% 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.

Portfólio



Devedor	HausBau S.A.	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.
Modalidade	CRI para obras	
Montante	R\$ 9,0 milhões	
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.