

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\$ 22.196.546,83

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 54,12 ²

Rendimento do mês

R\$ 0,47/cota

Dividend Yield Anualizado

7,34% ³

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

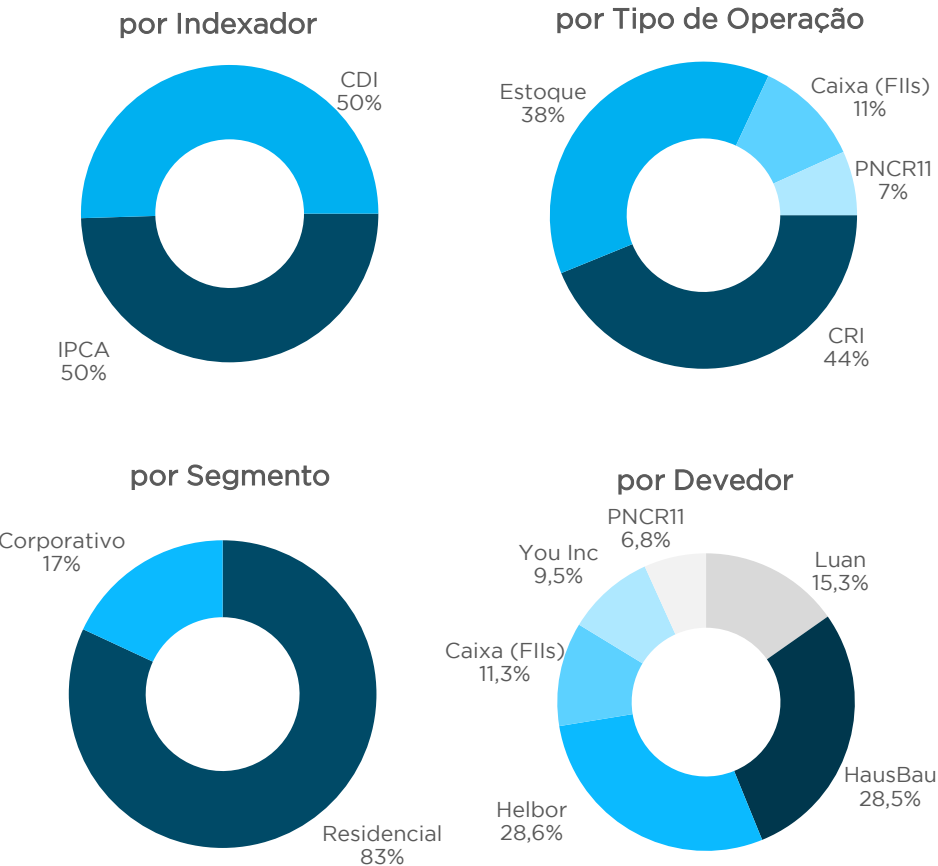
Comentários do Gestor

Em fevereiro, o Fundo voltou a registrar resultados positivos, após absorver integralmente os prejuízos referentes às vendas de cotas de FIIs listados detidas em dezembro/2024 com o objetivo para amparar a amortização efetivada de R\$ 23,17/cota.

Os resultados não foram integralmente pagos em virtude da necessidade de absorção de um resíduo destes prejuízos ainda em fevereiro, mas para o mês de março/2025 as perspectivas são de retorno à normalidade.

Com objetivo de traduzir para a cota a real situação dos ativos do portfólio, a gestão realizou a provisão de perda integral do CRI Hausbau. Essa provisão integral gerou uma redução de R\$ 21,95 no valor da cota do Fundo. A operação encontra-se em default e as conversas para construir soluções ainda não avançaram a ponto de endereçar o processo de forma definitiva.

Abertura do Portfólio



¹Valor de Mercado calculado com base no preço de integralização de R\$ 100,00 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 sobre a cota de integralização, ex-amortização - R\$ 76,83.

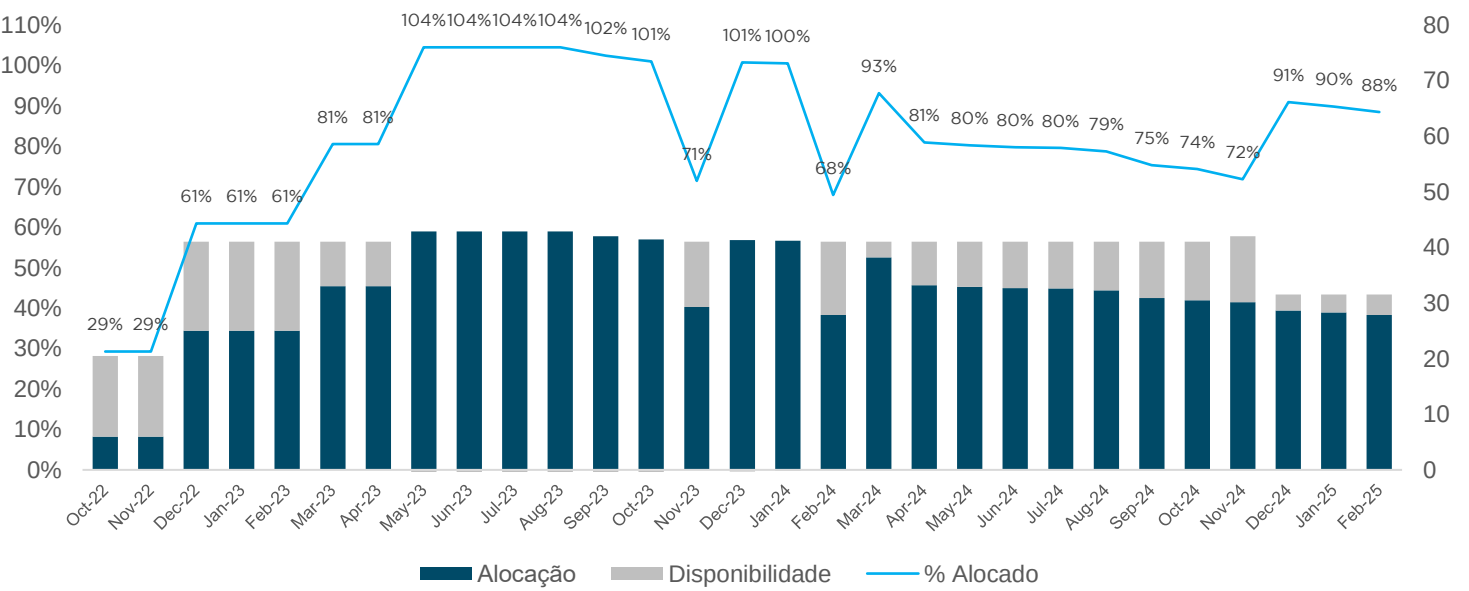
Carteira do Fundo

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	-	1.792.596	5,7%	CDI +	4,20%	1,00%	07/12/2026	2,20	final	66,0%	
Imóvel	W Residence	-	7.153.089	22,7%	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				11.945.685	37,9%							
FII	Panorama Crédito Residencial	PNCR11	2.126.191	6,7%	CDI +	4,20%	1,5%	01/06/2026	2,20	final	63,0%	
(C) Total FII				2.126.191	6,7%							
Total Alocado (A+B+C)				27.871.875	88,5%							
								Yield sem Prêmio		Yield com Prêmio		
Parcela IPCA +				13.800.000	49,5%	10,16% a.a.			10,16% a.a.			
Parcela CDI +				14.071.875	50,5%	4,48% a.a.			5,23% a.a.			
(-)	Valores a desembolsar			0	0,0%							
(-)	Valores retidos			358.371	1,1%							
(D) Total a liberar				358.371	1,1%							
Total Desembolsado (A+B+C)-(D)				27.513.505	87,3%							
Caixa	Disponibilidade em Caixa		Liquidez	1.485.396	4,7%							
Caixa	Kinea High Yield		KNHY11	2.270.391	7,2%							
(C) Total FII				3.755.787	11,9%							
Total Geral				31.269.292	99,2%							
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.c

Evolução da Alocação de Capital

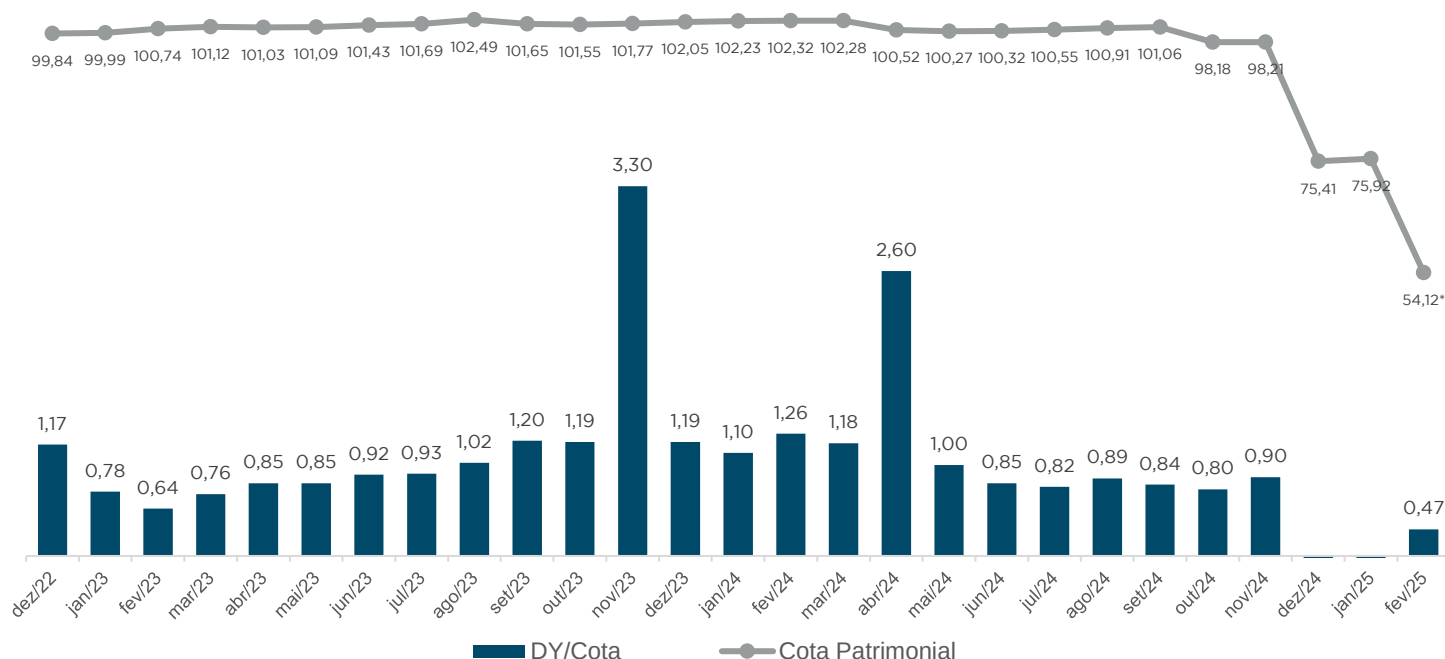
O Fundo registrou novas amortizações provenientes de recompra de unidades já iniciadas em dezembro, cujas parcelas estão sendo pagas, refletindo na redução das posições alocadas no PNCR11 e na aquisição de estoque do empreendimento Patteo Klabin.



Rendimentos

Em fevereiro, o Fundo registrou resultados positivos, absorvendo integralmente os prejuízos reconhecidos em dezembro/24. A previsão é de que os dividendos retornem ao patamar e R\$ 0,75-0,90/cota nos próximos meses.

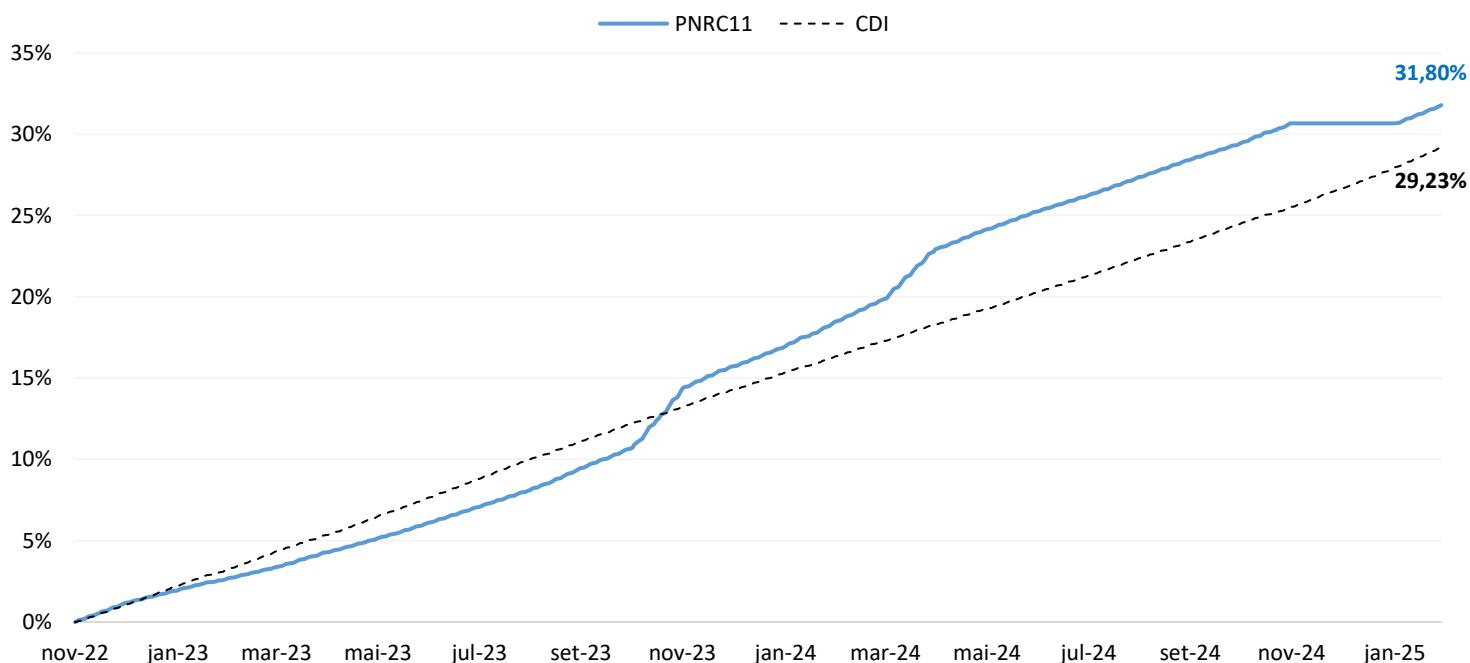
Rendimentos mensais (R\$/cota) e Valor Patrimonial da cota (R\$)



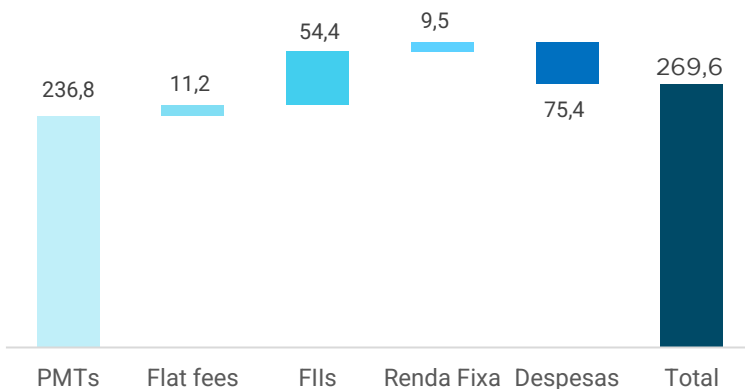
* Impacto na cota em fevereiro/2025 reflete a provisão integral do CRI Hausbau, operação que segue em atenção para busca de uma solução para recuperação dos recursos ora investidos.

Rentabilidade

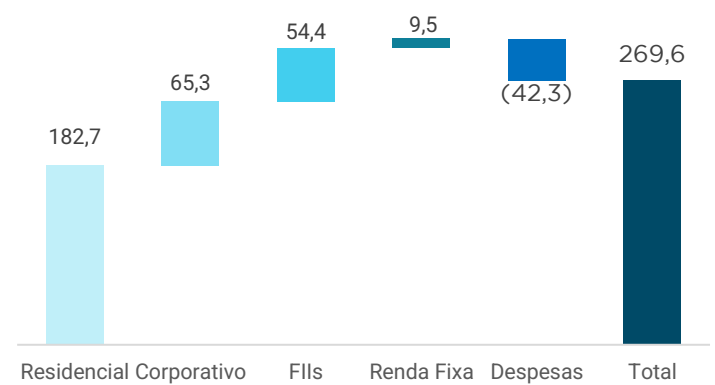
O Fundo acumula rentabilidade de 108,8% do CDI desde o seu início, em outubro/2022.



Rendimento por Segmento (R\$ Mil)



Rendimento por Componente (R\$ Mil)

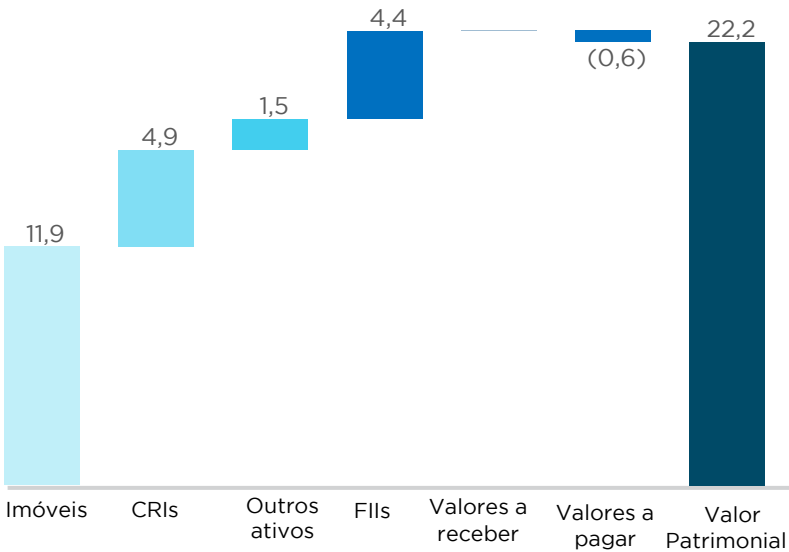


Demonstração de Resultados

(R\$)	Fevereiro/2025	2025	12 meses
Receita Total	311.864	583.254	4.576.044
Receita Imobiliária	247.997	465.626	3.913.593
Receita Financeira	63.867	117.627	662.451
Despesa Total	(42.279)	(117.689)	(513.519)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(42.279)	(117.689)	(513.519)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	269.584	465.565	4.062.526
Resultado por cota	R\$ 0,66	R\$ 1,14	R\$ 9,91
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(64.902)	(260.883)	193.944
Distribuição	192.747	192.747	4.244.535
Distribuição por cota	R\$ 0,47	R\$ 0,47	R\$ 10,35
Resultado acumulado não distribuído - Final	11.935	11.935	11.935
Dividend Yield (a.a.)	7,34%	7,34%	13,47%

Balanço Patrimonial

(R\$ mm)	Fevereiro/2025	
Imóveis	11,9	53,8%
CRIs	4,9	21,9%
Outros Ativos	1,5	6,9%
FII's	4,4	19,8%
Valores a Receber	0,0	0,2%
Valores a Pagar	(0,6)	(2,6%)
Valor Patrimonial	22,2	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 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.



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 65% 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 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.

Status Projeto: lançado em novembro/2022 | **Obra:** iniciada em junho/2023 - atualmente em 51,5% executado

Atualização: obras com escavação e fundação concluídas, enquanto estrutura do empreendimento bastante avançada. 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/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 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



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: 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/m² (lotes de 2.000m²), 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 | 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.