

# AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (AZPR11)

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO/2023

**É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório do AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário FII (AZPR11). Gostaríamos de agradecer aos 4.207 cotistas que confiaram em nossa capacidade de gestão e na estratégia de investimento desenhada.**

**Comentários relevantes para este primeiro mês do Fundo:**

- O pipeline vem sendo alocado dentro do ritmo planejado: encerramos o mês de outubro com 62,3% dos recursos alocados em 4 ativos.
- Não foi possível capturar a rentabilidade integral das alocações já efetuadas, dado que essas alocações aconteceram ao longo de outubro e, dessa forma, o recebimento pro rata dos juros contratados neste primeiro mês é um pouco menor do que nos próximos meses.
- O volume remanescente deverá ser alocado ainda em novembro, em ativos cuja estruturação encontra-se em fase avançada.
- Todos os ativos (já investidos e a investir) apresentam oportunidades de ganhos adicionais, sejam elas através de receitas antecipadas ou de prêmio de recompra (como no caso das aquisições de estoque). Essa perspectiva mais positiva deverá começar a se concretizar a partir de dezembro, o primeiro mês em que o Fundo estará 100% alocado.
- Seguimos confiantes na curva de alocação e maturação rápida do portfólio e atentos às oportunidades que o mercado tem proporcionado, sempre visando propiciar a melhor experiência aos nossos cotistas.

# RELATÓRIO MENSAL – OUTUBRO/2023 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP



## Destaques do Mês

**R\$ 144,6 mm**

Patrimônio Líquido

**R\$ 86,0 mm**

Investimentos 1º mês (Out/23)

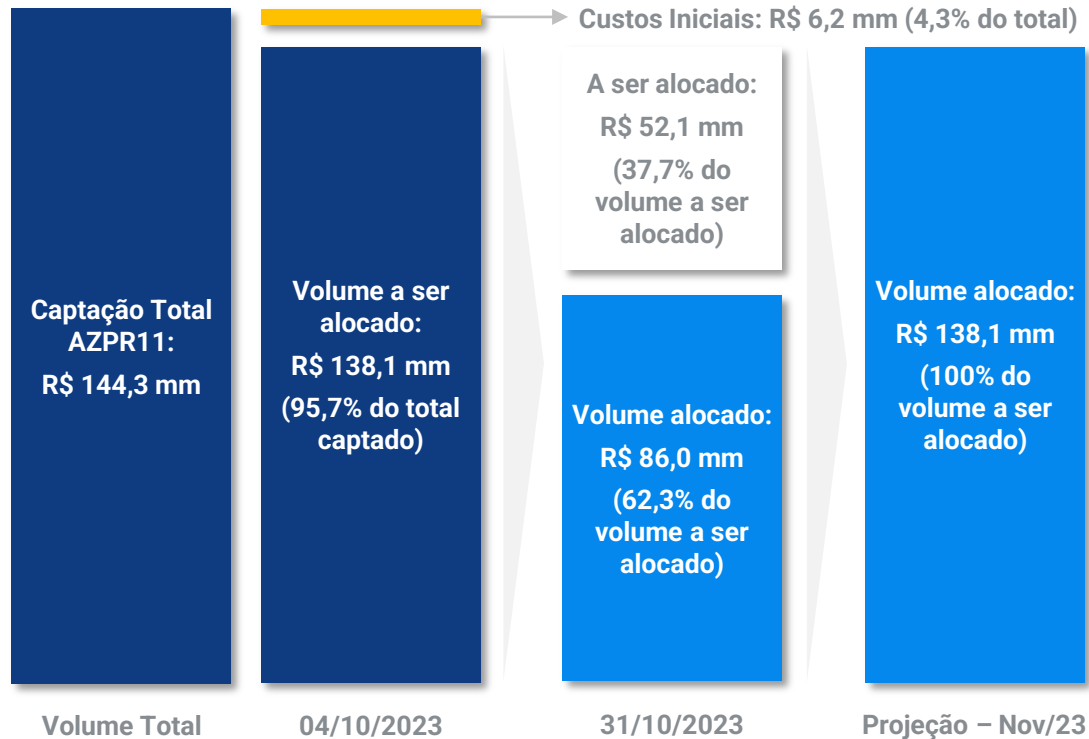
**CDI+4,2% | IPCA+11,5% a.a.**

Rentabilidade Bruta Contratada do Portfólio

**4,9 anos**

Duration do Portfólio

### Alocação do Fundo



### Ativos já investidos

Aquisição de Estoque	Taxa	Localização	R\$ mm	% Alloc.
<b>Aquisição de Estoque</b>	<b>Taxa</b>	<b>Localização</b>	<b>71,0</b>	<b>51,4%</b>
Jardins por Artefacto (Helbor)	CDI+4,2% a.a.	Jardins - SP	31,9	23,1%
Casa Vila Nova (Helbor)	CDI+4,2% a.a.	Vila Nova Conceição - SP	18,7	13,5%
Patteo Klabin (Helbor)	CDI+4,2% a.a.	Chácara Klabin - SP	20,4	14,7%
<b>CRI</b>	<b>Taxa</b>	<b>Projetos</b>	<b>15,0</b>	<b>10,9%</b>
Platão Capital (III)	IPCA+11,0% a.a.	Usinas fotovoltaicas (PR/MS)	15,0	10,9%

### Ativos a serem investidos em novembro (em estruturação)

Aquisição de Estoque	Taxa	Localização	R\$ mm	% Alloc.
<b>Aquisição de Estoque</b>	<b>Taxa</b>	<b>Localização</b>	<b>26,3</b>	<b>19,0%</b>
Empreendimento 1	CDI+4,2% a.a.	Vila Madalena - SP	10,6	7,7%
Empreendimento 2	CDI+5,5% a.a.	Vila Mariana - SP	4,9	3,6%
Empreendimento 3	CDI+5,5% a.a.	Perdizes - SP	10,8	7,8%
<b>CRI</b>	<b>Taxa</b>	<b>Localização</b>	<b>25,8</b>	<b>18,7%</b>
Incorporadora 1 (2 projetos)	CDI+4,5% a.a.	V. Clementino/Moema - SP	25,8	18,7%

# RELATÓRIO MENSAL – OUTUBRO/2023 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

## Expectativa de aumento retorno no curto prazo

AZQUEST  
- PANORAMA -

**R\$ 52,1mm**

Novos Investimentos Previstos

**CDI+4,2% a 5,5% a.a.**

Rentabilidade Bruta dos Ativos em Estruturação <sup>1</sup>



### Destaques:

- Todos os ativos do portfólio geram receitas antecipadas (fees), sendo que as aquisições de estoque agregam ainda um prêmio de recompra, aumentando assim a rentabilidade do investimento ao longo do tempo;
- Previsão de investimentos em 4 novos ativos em novembro/2023, que contribuirão com receitas antecipadas (fees) adicionalmente à rentabilidade dos ativos adquiridos pelo Fundo em outubro;
- **Em dezembro, teremos o primeiro mês com rentabilidade integral do portfólio.**

<sup>1</sup> Projeção de retorno tem como premissa a alocação nos ativos em estruturação dentro do mês de novembro. Esse cronograma depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, sendo que os externos podem eventualmente atrasar o cronograma e, conseqüentemente, impactar o retorno para o cotista.

# RELATÓRIO MENSAL – OUTUBRO/2023 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

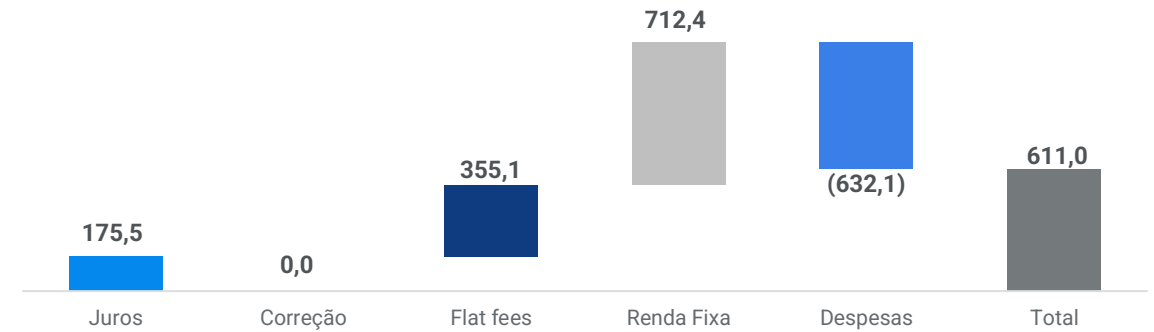
## Financeiro e contábil



### Demonstração de Resultados

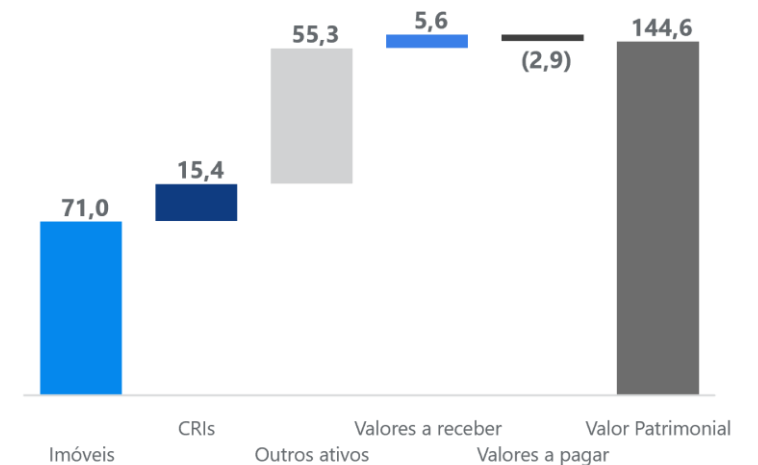
(R\$)	Outubro/23	2023	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>1.344.115</b>	<b>1.344.115</b>	<b>1.344.115</b>
Receita Imobiliária	530.620	530.620	530.620
Receita Financeira	813.495	813.495	813.495
<b>Despesa Total</b>	<b>(733.124)</b>	<b>(733.124)</b>	<b>(733.124)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(632.075)	(632.075)	(632.075)
Despesa Financeira	(101.049)	(101.049)	(101.049)
<b>Resultado</b>	<b>610.991</b>	<b>610.991</b>	<b>610.991</b>
Resultado por cota	R\$ 0,0423	R\$ 0,0423	R\$ 0,0423
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	-	-	-
Distribuição	606.368	606.368	606.368
Distribuição por cota	R\$ 0,0420	R\$ 0,0420	R\$ 0,0420
Resultado acumulado não distribuído - Final	4.623	4.623	4.623
<b>Dividend Yield</b>	<b>5,04%</b>	<b>5,04%</b>	<b>5,04%</b>

### Composição do dividendo (R\$ mil)



### Balanço Patrimonial (R\$ mm)

	Outubro/23	
Imóveis	71,0	49,1%
CRIs	15,4	10,7%
Outros Ativos	55,3	38,3%
Valores a Receber	5,6	3,9%
Valores a Pagar	(2,9)	-2,0%
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>144,6</b>	<b>100,0%</b>





### 1. Empreendimento: Jardins por Artefacto

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreendimento residencial de alto padrão, localizado nas ruas Haddock Lobo e Alameda Lorena (2 frentes).</li> <li>21 unidades, com tipologias que variam de 322 a 372m<sup>2</sup></li> <li>Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.</li> <li>Lançamento: março/2022, com 71% das unidades já comercializadas</li> <li>Entrega prevista: fevereiro/2025.</li> <li>Obras: 22,5% executadas (outubro/2023), dentro do cronograma previsto para o empreendimento.</li> <li>Transação: aquisição de 4 unidades do empreendimento (outubro/2023), mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando os 3% remanescentes para o final do período (para cobrir eventuais custos).</li> <li>Transação conta com a opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é de CDI+4,20%a.a.</li> <li>Empreendimento qualificado como alto nível de qualidade, com bom potencial de valorização futura dada a sua região e perfil do produto.</li> </ul>
<b>Volume alocado</b>	R\$ 31.979.200,00	
<b>Prazo da opção de recompra</b>	36 meses	
<b>Prêmio de recompra</b>	1,0% flat	
<b>% da carteira</b>	23%	



### 2. Empreendimento: Patteo Klabin

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Vergueiro com a avenida Ricardo Jafet, no bairro da Chácara Klabin.</li> <li>Total de 546 unidades, distribuídas em 3 torres, sendo: uma torre de apartamentos compactos (306 unidades) e 2 outras composta por apartamentos maiores (120 unidades em cada torre), cujas áreas úteis vão de 115 a 146m<sup>2</sup></li> <li>Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.</li> <li>Lançamento: maio/2021, com 76% das unidades comercializadas</li> <li>Entrega prevista: maio/2024</li> <li>Obras: 50,0% executadas (outubro/2023), dentro do cronograma previsto para o empreendimento.</li> <li>Transação: aquisição de 20 unidades do empreendimento, sendo 10 unidades de 115m<sup>2</sup> e outras 10 unidades de 146m<sup>2</sup>, mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando os 3% remanescentes para o final do período (para cobrir eventuais custos).</li> <li>Transação conta com a opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é de CDI+4,20%a.a.</li> <li>Empreendimento demonstra ótima aceitação e potencial de valorização, pelo perfil do produto e dos itens que o empreendimento traz como diferenciais para os moradores e região.</li> </ul>
<b>Volume alocado</b>	R\$ 20.361.900,00	
<b>Prazo opção de recompra</b>	36 meses	
<b>Prêmio de recompra</b>	1,0% flat	
<b>% da carteira</b>	15%	

## Portfólio do Fundo (cont.)



### 3. Empreendimento: Casa Vila Nova

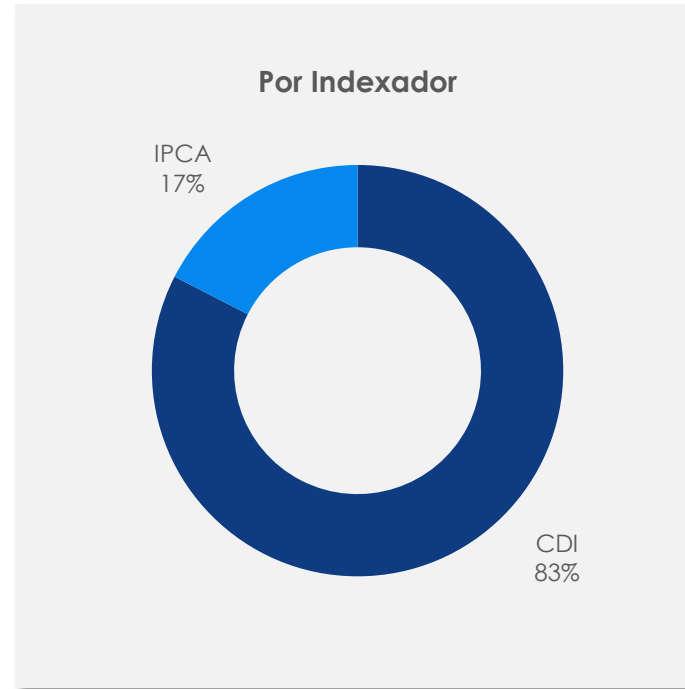
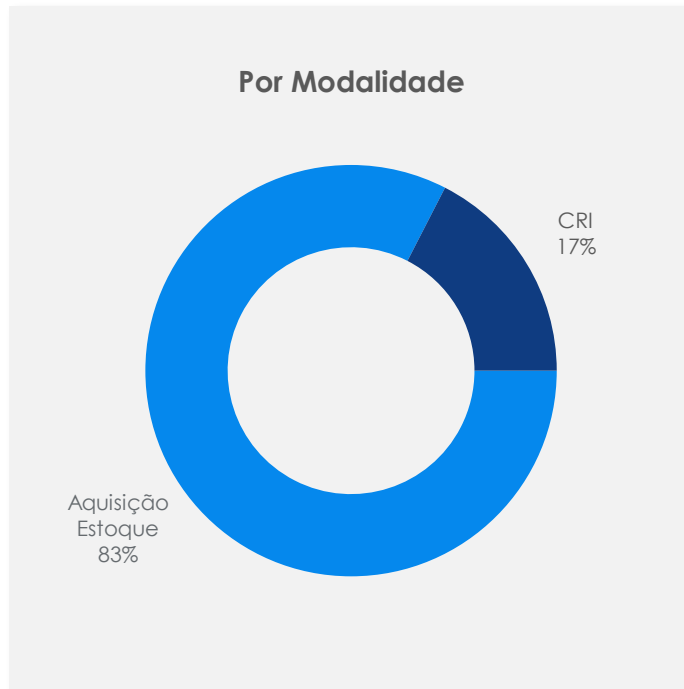
<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Januário Miraglia, região nobre da Vila Nova Conceição.</li> <li>▪ 12 unidades, com tipologia de 183m<sup>2</sup></li> <li>▪ Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.</li> <li>▪ Lançamento: setembro/2021, atualmente com 35% das unidades comercializadas</li> <li>▪ Entrega prevista: março/2024</li> <li>▪ Obras: 63,8% executadas (outubro/2023), dentro do cronograma previsto para o empreendimento</li> <li>▪ Transação: aquisição de 6 unidades do empreendimento, mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando 3% para o final do período (para cobrir eventuais custos)</li> <li>▪ Transação conta com a opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é CDI+4,20%a.a.</li> <li>▪ Empreendimento qualificado como de alto nível de qualidade e localização, com bom potencial de valorização pela região, perfil do produto, e vista permanente para a Vila Nova e Parque do Ibirapuera</li> </ul>
<b>Volume alocado</b>	R\$ 18.686.621,00	
<b>Prazo da opção de recompra</b>	36 meses	
<b>Prêmio de recompra</b>	1,0% flat	
<b>% da carteira</b>	14%	



### 4. SPRS Platão Capital III – Energia Solar (GD)

<b>Modalidade</b>	CRI 23H2516003	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissão de CRI, no montante de R\$ 95 mm, com objetivo de financiar os investimentos do grupo Platão Capital na construção de 8 usinas fotovoltaicas, localizadas nos estados de PR e MS.</li> <li>▪ Todas as usinas possuem parecer de acesso, projetos executivos e licenças ambientais.</li> <li>▪ Obras em andamento, sendo cada usina em um estágio específico (a mais avançada com 65% e a menos avançada com 8%).</li> <li>▪ Recursos da emissão foram integralizados em escrow account, sendo que as liberações dependem de evolução de obras, mediante confirmação por agente externo de medição e acompanhamento.</li> <li>▪ Cronograma de amortização customizado e crescente, com covenants financeiros e índice de cobertura de recebíveis sobre as parcelas de 1,25x.</li> <li>▪ Transação: integralização de parte da emissão e remuneração de IPCA+11,55% a.a.</li> <li>▪ Projeto de expansão do grupo Platão em novo cluster de usinas, contando com a experiência comprovada do time de executivos que gere a Companhia.</li> <li>▪ Além disso, o equity necessário para as usinas já foi integralizado pela Platão Capital.</li> </ul>
<b>Volume alocado</b>	R\$ 15.008.636,00	
<b>Emissão</b>	26/10/2023	
<b>Vencimento</b>	15/09/2037	
<b>% da carteira</b>	11%	

## Portfólio do Fundo (cont.)





# RELATÓRIO MENSAL – OUTUBRO/2023 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

## Disclaimer

### Informações Operacionais

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Nome

BR0GGVCTF005  
ISIN

51.665.327/0001-13  
CNPJ

FII Híbrido Gestão Ativa  
Classificação Anbima

Out/2023  
Início do Fundo<sup>1</sup>

Investidores em Geral  
Público-alvo

R\$ 144,6 milhões  
Patrimônio Líquido<sup>2</sup>

R\$ 10,01  
Valor da Cota Patrimonial<sup>3</sup>

4.207  
Número de Cotistas<sup>4</sup>

1,20% a.a.  
Taxa de Adm. e Custódia

20% do que exceder a taxa DI + 1,00% a.a.  
Taxa de Performance

O material é meramente informativo e não considera os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais de um ou de determinado grupo de investidores. Este fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretam o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Recomendamos a consulta de profissionais especializados para decisão de investimentos. Fundos de Investimento não contam com a Garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxa de administração e performance. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído sem a prévia e expressa concordância da AZ Quest. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo. Ainda que o gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo de investimento e para o investidor. Este documento não se constitui em uma oferta de venda e não constitui o prospecto previsto no código de autorregulação da Anbima para a indústria de fundos de investimento. Leia o prospecto, o formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Para mais informações, ligue para (55) 11 3526 2250 ou acesse [www.azquest.com.br/az-quest-infra-yield-fip-ie](http://www.azquest.com.br/az-quest-infra-yield-fip-ie).

GESTOR

**AZQUEST**  
— PANORAMA —

ADMINISTRADOR

**XP** administração  
fiduciária



<sup>1</sup> Liquidação do fundo em 04/10/2023, implicando 19 dias úteis de carrego no mês de outubro/2023. <sup>2</sup> Considera diferimentos de despesas e custos de oferta durante o primeiro exercício social do Fundo. <sup>3</sup> Valor referente ao último dia útil do mês de referência do relatório. <sup>4</sup> Cotistas na data do último dia útil do mês de referência do relatório.