

# AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (AZPR11)

RELATÓRIO MENSAL | NOVEMBRO/2023

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

## Alocação do Fundo concluída

**R\$ 143,9 mm**

Patrimônio Líquido

**R\$ 138,1 mm**

Investimentos até o 2º mês (nov/2023)

**0,125/cota | 1,25% a.m.**

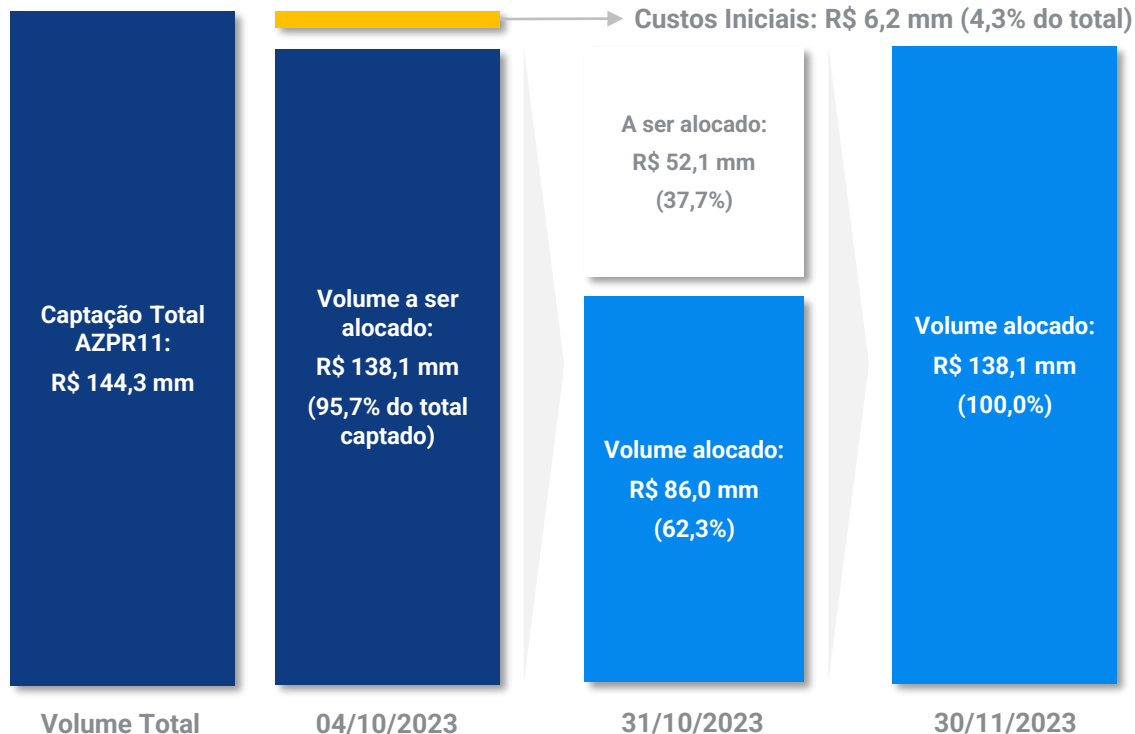
Dividendos do mês

**3,3** anos

Duration do Portfólio

**AZQUEST**  
- PANORAMA -

## Alocação do Fundo



## Portfólio alocado

			R\$ mm	% Alloc.
<b>Aquisição de Estoque</b>	<b>Taxa (% a.a.)</b>	<b>Localização</b>	<b>94,8</b>	<b>68,6%</b>
Jardins por Artefacto (Helbor)	CDI + 4,2%	Jardins - SP	31,9	23,1%
Patteo Klabin (Helbor)	CDI + 4,2%	Chácara Klabin - SP	20,4	14,8%
Casa Vila Nova (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Nova Conceição - SP	18,7	13,5%
Perdizes Authentique (You,Inc)	CDI + 5,5%	Perdizes - SP	10,8	7,8%
Edition Vila Madalena (Helbor) <sup>1</sup>	CDI + 4,2%	Vila Madalena- SP	7,9	5,8%
Park Mariana (You,Inc)	CDI + 5,5%	Vila Mariana - SP	4,9	3,6%
<b>CRI</b>	<b>Taxa (% a.a.)</b>	<b>Projetos/Localização</b>	<b>43,3</b>	<b>31,4%</b>
Lote 5 (Incorporação Vertical SP)	CDI + 4,5%	Vila Clementino e Moema	40,0	29,0%
Platão Capital (III)	IPCA + 11,0%	Usinas fotovoltaicas (PR/MS)	3,3	2,4%

- Fundo totalmente alocado em novembro (7 operações em menos de 60 dias);
- Portfólio com foco no segmento de incorporação residencial, em projetos localizados nos principais bairros da cidade de São Paulo.

<sup>1</sup> Formalização da transação concluída em novembro/2023 e em processo de desembolso imediato no início de dezembro/23

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

## Distribuições de dividendos atingindo a maturidade

**AZQUEST**  
- PANORAMA -

**CDI+4,2% a 5,5% a.a. | IPCA+11,0% a.a.**

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

**R\$ 0,13/cota**

Expectativa de Dividendos para dezembro/2023



### Destaques:

- Distribuição de dividendos superior ao projetado para novembro, consequência da otimização dos recebimentos de receitas antecipadas das alocações realizadas no período;
- Em dezembro, esperamos que o Fundo distribua dividendos no patamar similar ao realizado em novembro (R\$ 0,13/cota);
- Para os meses subsequentes, a expectativa é de um dividendo entre R\$ 0,09 e 0,12/cota.

<sup>1</sup> O cronograma apresentado 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.

<sup>2</sup> Cálculo do dividend yield ao mês e anualizado, considerando 252 dias úteis.

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

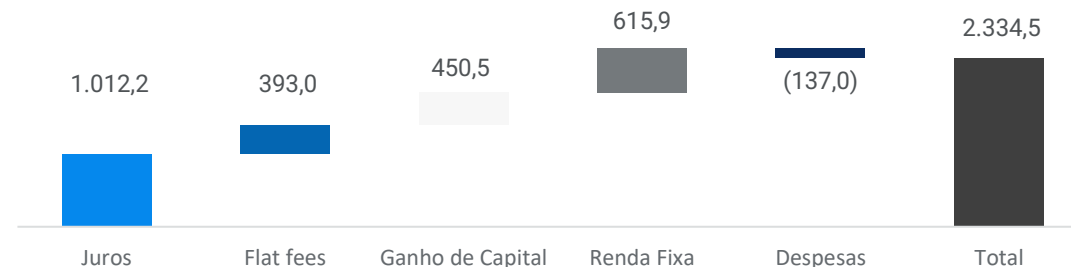
## Financeiro e contábil



### Demonstração de Resultados

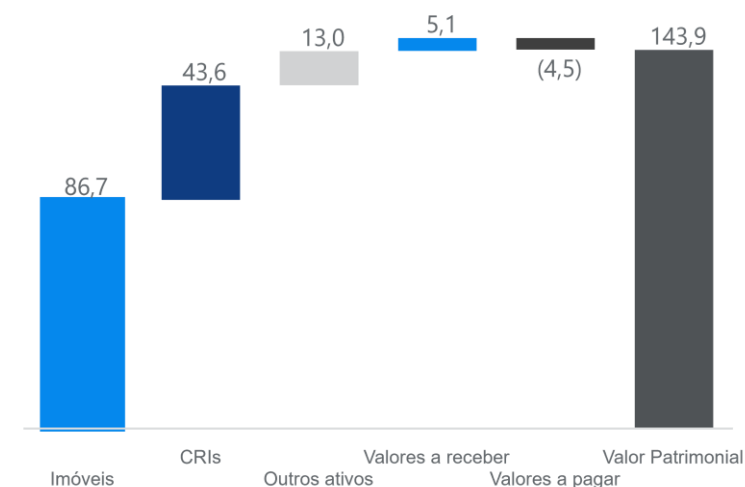
(R\$)	Novembro/23	2023	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>2.650.344</b>	<b>3.545.385</b>	<b>1.344.115</b>
Receita Imobiliária	1.855.688	2.386.307	2.386.307
Receita Financeira	794.656	1.159.077	1.159.077
<b>Despesa Total</b>	<b>(315.821)</b>	<b>(456.295)</b>	<b>(456.295)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(137.023)	(195.503)	(195.503)
Despesa Financeira	(178.798)	(260.792)	(260.792)
<b>Resultado</b>	<b>2.334.523</b>	<b>3.089.089</b>	<b>3.089.089</b>
Resultado por cota	R\$ 0,1617	R\$ 0,2140	R\$ 0,2140
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	148.198	-	-
Distribuição	1.804.668	2.411.036	2.411.036
Distribuição por cota	R\$ 0,1250	R\$ 0,1670	R\$ 0,1670
Resultado acumulado não distribuído - Final	678.053	678.053	678.053
<b>Dividend Yield</b>	<b>15,80%</b>	<b>20,84%</b>	<b>20,84%</b>

### Composição do dividendo (R\$ mil)



### Balanço Patrimonial (R\$ mm)

	Novembro/2023	
Imóveis	86,7	60,3%
CRIs	43,6	30,3%
Outros Ativos	13,0	9,0%
Valores a Receber	5,1	3,5%
Valores a Pagar	(4,5)	-3,2%
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>143,9</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: 28,0% executadas, 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.</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>	23,1%	



### 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: 69,0% executadas, 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.</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>	14,8%	



### 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: 74% executadas, 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.</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>	13,5%	



### 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\$ 3.447.617,01	
<b>Emissão</b>	26/10/2023	
<b>Vencimento</b>	15/09/2037	
<b>% da carteira</b>	2,4%	



### 5. Lote 5 - Incorporação SP

<b>Modalidade</b>	CRI 23K1507975	<ul style="list-style-type: none"> <li>Operação com objetivo de financiar construção de 02 empreendimentos residenciais lançados em SP – MOB Vila Clementino e Moema Vida Nova.</li> <li>93 unidades ao todo, já líquido de permutas nos projetos</li> <li>Incorporado pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.</li> <li>Lançamento: Moema - setembro/2022   35% vendas e Vila Clementino - novembro/2022   58% vendas</li> <li>Entregas previstas: Moema: Jun/2025 e Vila Clementino: Dez/2024</li> <li>Obras: Moema: 10,4% e Vila Clementino: 6,8% - ambas dentro do cronograma previsto</li> <li>Transação: integralização total da emissão, com a remuneração de CDI + 4,50% a.a., além de receita adicional prevista para os próximos meses da operação</li> <li>Empreendimentos situados em boas localizações na cidade de São Paulo, já aprovados, lançados, com vendas contratadas e obras em andamento e com bom ritmo.</li> </ul>
<b>Volume investido</b>	R\$ 40.000.000,00	
<b>Emissão</b>	21/11/2023	
<b>Vencimento</b>	20/11/2026	
<b>% da carteira</b>	29,0%	



### 6. Empreendimento: Perdizes Authentique

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Bartira com a rua Ministro de Godói, ao lado da Faculdade PUC, no bairro de Perdizes.</li> <li>Total de 182 unidades, distribuídas torre única, composta por: apartamentos compactos (100 unidades), de 2 dormitórios (40 unidades) e de 3 dormitórios (40 unidades), cujas áreas úteis vão de 25 a 104 m<sup>2</sup></li> <li>Incorporado pela You Inc S.A.</li> <li>Lançamento: março/2023, com 39% das unidades comercializadas</li> <li>Entrega prevista: fevereiro/2026</li> <li>Obras: iniciadas em novembro/2023, dentro do cronograma previsto para o empreendimento</li> <li>Transação: aquisição de 16 unidades do empreendimento, sendo 14 unidades de 2 dormitórios – 69,9m<sup>2</sup> e 02 unidades de 3 dormitórios – 104,95m<sup>2</sup>, mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando os 3% remanescentes para o final do período. Conta com Seguro de Entrega das Unidades como garantia.</li> <li>Transação conta com privilegiada localização e potencial de valorização, considerando o posicionamento do empreendimento e perfil do produto oferecido (2 e 3 dormitórios).</li> </ul>
<b>Volume investido</b>	R\$ 10.802.188,94	
<b>Prazo opção de recompra</b>	36 meses	
<b>Prêmio de recompra</b>	1,0% flat	
<b>% da carteira</b>	7,8%	



### 7. Empreendimento: Park Mariana

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre as ruas Madre Cabrini e Sena Madureira, no bairro de Vila Mariana.</li> <li>▪ Total de 379 unidades, distribuídas em 2 torres, sendo: (1) Torre Life – apartamentos compactos (278 unidades) e apartamentos de 2 dormitórios (32 unidades) e (2) Torre Exclusive – apartamentos de 3 dormitórios (69 unidades).</li> <li>▪ Incorporado pela You Inc S.A.</li> <li>▪ Lançamento: set/2022, com 46% das unidades comercializadas</li> <li>▪ Entrega prevista: julho/2025</li> <li>▪ Obras: 8,8% executadas (maio/2023), dentro do cronograma previsto para o empreendimento</li> <li>▪ Transação: aquisição de 08 unidades do empreendimento, sendo 04 unidades de 2 dormitórios na Torre Life – 58,3m<sup>2</sup> e 04 unidades de 3 dormitórios na Torre Exclusive – 90,8 e 94,1m<sup>2</sup>, mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando os 3% remanescentes para o final do período. Conta com Seguro de Entrega das Unidades como garantia.</li> <li>▪ Empreendimento com localização nobre no alto da Vila Mariana, com potencial de valorização pelas qualidades embarcadas no empreendimento e posicionamento frente aos outros projetos da região.</li> </ul>
<b>Volume investido</b>	R\$ 4.918.697,00	
<b>Prazo opção de recompra</b>	36 meses	
<b>Prêmio de recompra</b>	1,0% flat	
<b>% da carteira</b>	3,6%	



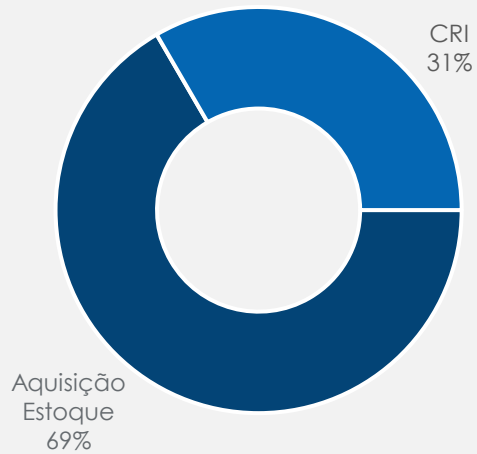
### 8. Empreendimento: Edition Vila Madalena

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Harmonia, Vila Madalena – SP.</li> <li>▪ Total de 163 unidades, em torre única com apartamentos compactos (83 unidades) e apartamentos de 3 dormitórios (80 unidades).</li> <li>▪ Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.</li> <li>▪ Lançamento: dez/2019, recém-entregue.</li> <li>▪ Entrega: nov/2023</li> <li>▪ Obras: concluídas dentro do cronograma previsto para o empreendimento</li> <li>▪ Transação: aquisição de 06 unidades do empreendimento, todas de 122 m<sup>2</sup>, mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando os 3% remanescentes para o final do período.</li> <li>▪ Empreendimento com localização privilegiada na região da Vila Madalena, com alto nível de captura de valorização frente aos produtos novos e níveis de preços que começam a ser praticados no bairro.</li> </ul>
<b>Volume investido</b>	R\$ 7.926.984,00	
<b>Prazo opção de recompra</b>	36 meses	
<b>Prêmio de recompra</b>	1,0% flat	
<b>% da carteira</b>	5,8%	

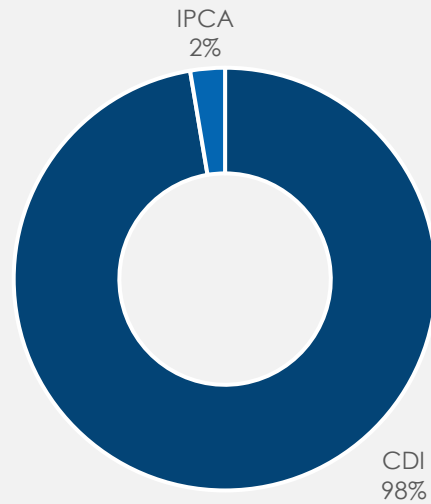


## Portfólio do Fundo (cont.)

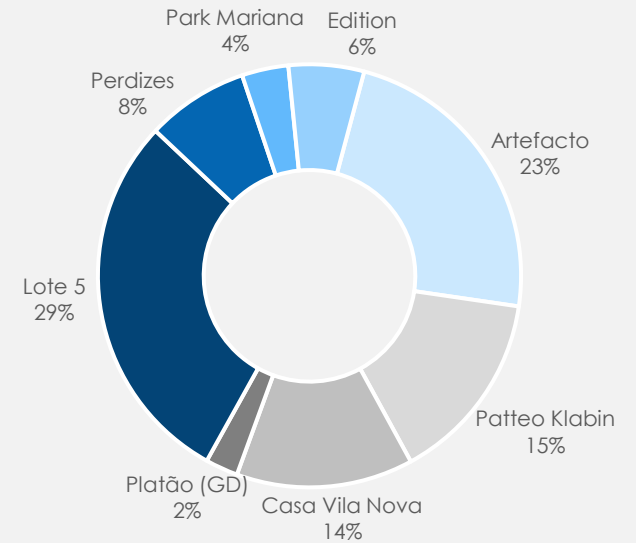
### Por Perfil de Investimento



### Por Indexador



### Por Transação



# RELATÓRIO MENSAL – NOVEMBRO/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

51.665.327/0001-13

FII Híbrido Gestão Ativa

Out/2023

Investidores em Geral

#### ISIN

CNPJ

Classificação Anbima

Início do Fundo<sup>1</sup>

**Público-alvo**

R\$ 143,9 milhões

R\$ 9,97

4.207

1,20% a.a.

20% do que exceder a taxa DI + 1,00%

**Patrimônio Líquido<sup>2</sup>**

**Valor da Cota Patrimonial<sup>3</sup>**

**Número de Cotistas<sup>4</sup>**

**Taxa de Adm. e Custódia**

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.