

# AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (AZPR11)

RELATÓRIO MENSAL | JANEIRO/2024

# RELATÓRIO MENSAL – JANEIRO/2024 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

## Investimentos realizados dentro da estratégia estabelecida tem gerado boa relação de risco/retorno



**R\$ 143,2 mm**

Patrimônio Líquido

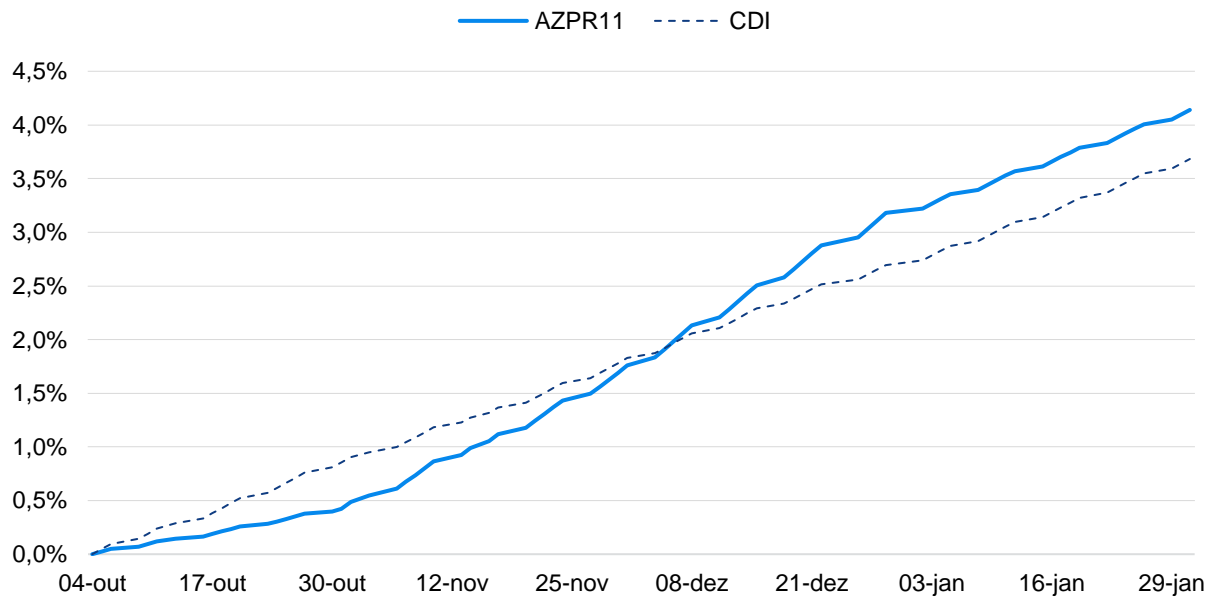
**111,7% do CDI**

Rentabilidade acumulada do Fundo desde seu início

**3,3 anos**

Duration do Portfólio

### Performance do Fundo (retorno acumulado)



### Portfólio atual

			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)	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 em 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%

Desconto médio<sup>1</sup> = 37%

- O Fundo atingiu a estabilidade em termos de rentabilidade, com reconhecimento de receitas adicionais nos primeiros meses, reflexo dos investimentos realizados, e consistência à partir de janeiro de 2024 com as receitas recorrentes do portfólio;
- O portfólio foi construído com investimentos em ativos imobiliários de qualidade, situados em regiões nobres da cidade de São Paulo e com um bom nível de proteção de preço em relação às condições de preço de mercado dos empreendimentos (1,6x maior).

<sup>1</sup> Desconto médio é calculado dividindo o preço médio de aquisição do m<sup>2</sup> do estoque adquirido pelo preço médio de venda das unidades nos últimos 12 meses.

## Agilidade na alocação e rentabilidade do portfólio proporcionaram maiores dividendos

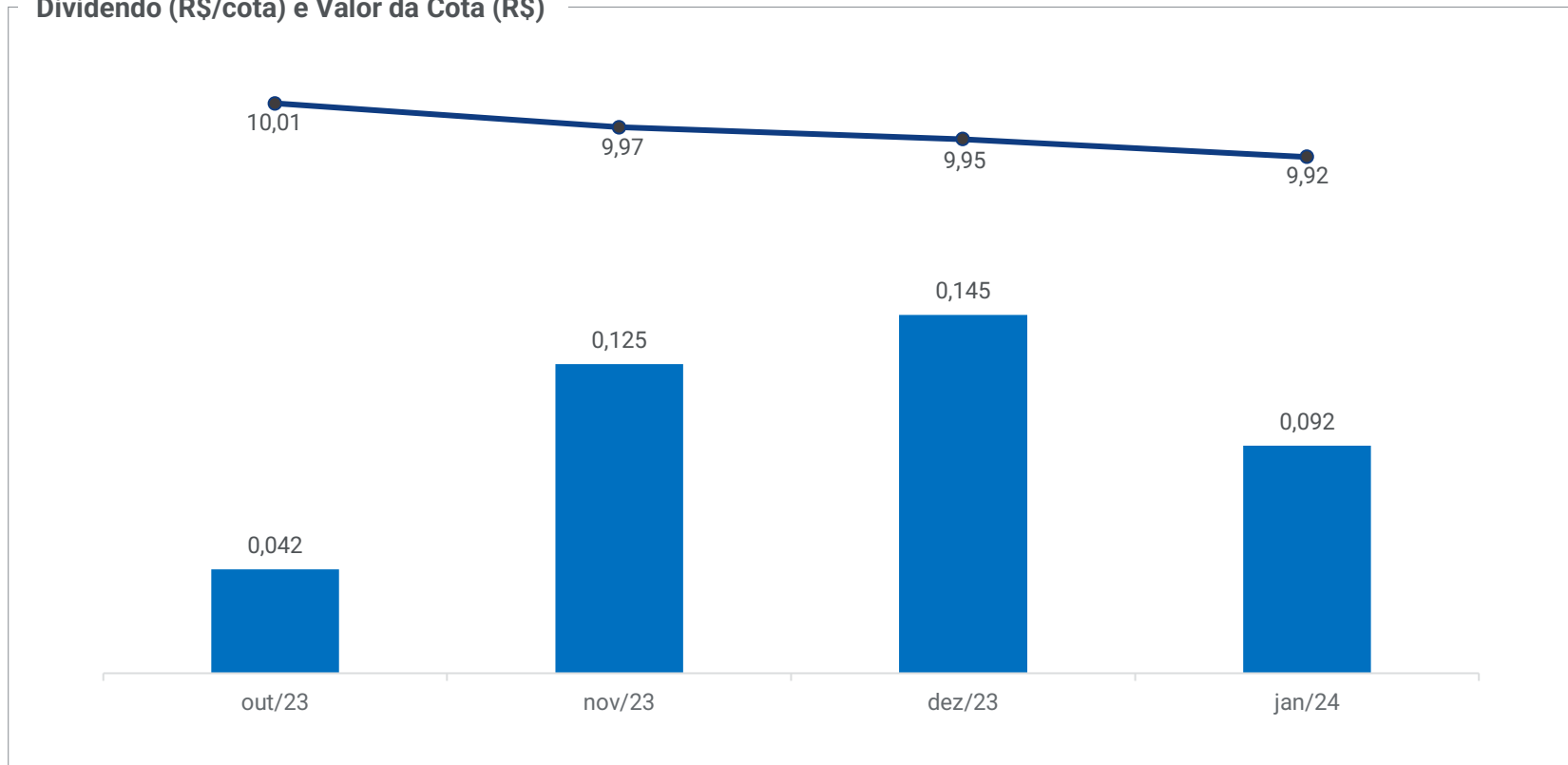
**CDI+4,2% a 5,5% a.a. | IPCA+11,0% a.a.**

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

**0,092/cota | 0,93%<sup>2</sup> a.m.**

Dividendo e Rentabilidade do mês

Dividendo (R\$/cota) e Valor da Cota (R\$)



### Destaques:

- O portfólio do Fundo já atingiu sua estabilidade e, com isso, projetamos dividendos entre R\$ 0,10 e 0,12/cota ao longo do ano corrente;
- Considerando a curva de alocação dos primeiros investimentos e as receitas recebidas, o Fundo entregou um dividendo médio de R\$ 0,103/cota;
- Alguns ativos do portfólio atual contam com alavancas de retorno adicional, que deverão contribuir positivamente no fluxo de dividendos dos próximos meses.

<sup>1</sup> A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

# RELATÓRIO MENSAL – JANEIRO/2024 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

## Financeiro e contábil



### Demonstração de Resultados

(R\$)	Janeiro/2024	2024	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>1.712.921</b>	<b>1.712.921</b>	<b>7.048.520</b>
Receita Imobiliária	1.674.950	1.674.950	5.794.280
Receita Financeira	37.971	37.971	1.254.240
<b>Despesa Total</b>	<b>(230.018)</b>	<b>(230.018)</b>	<b>(893.400)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(221.474)	(221.474)	(611.196)
Despesa Financeira	(8.544)	(8.544)	(282.204)
<b>Resultado</b>	<b>1.482.903</b>	<b>1.482.903</b>	<b>6.155.120</b>
Resultado por cota	R\$ 0,1027	R\$ 0,1027	R\$ 0,4263
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	167.766	167.766	167.766
Distribuição	1.328.235	1.328.235	5.832.686
Distribuição por cota	R\$ 0,0920	R\$ 0,0920	R\$ 0,4040
Resultado acumulado não distribuído - Final	322.434	322.434	322.434
<b>Dividend Yield</b>	<b>11,04%</b>	<b>11,04%</b>	<b>48,48%</b>

### Composição do dividendo (R\$ mil)



### Balço Patrimonial (R\$ mm)

	Janeiro/2024	
Imóveis	94,7	66,1%
CRIs	43,6	30,5%
Outros Ativos	4,5	3,2%
Valores a Receber	4,7	3,3%
Valores a Pagar	(4,3)	-3,0%
<b>Valor Patrimonial</b>	<b>143,2</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 372m².</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: 32,4% executadas, dentro do cronograma previsto para o empreendimento.</li> <li><b>Operação:</b> 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. A 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.</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>Preço aquisição X Preço médio últimas vendas</b>	60%	
<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 146m².</li> <li>Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.</li> <li>Lançamento: maio/2021, com 79% das unidades comercializadas.</li> <li><b>Entrega prevista: maio/2024.</b></li> <li>Obras: 72,2% executadas, dentro do cronograma previsto para o empreendimento.</li> <li><b>Operação:</b> aquisição de 20 unidades do empreendimento, sendo 10 unidades de 115m² e outras 10 unidades de 146m², mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando os 3% remanescentes para o final do período. A 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>Preço aquisição X Preço médio últimas vendas</b>	67%	
<b>% da carteira</b>	14,8%	



### 3. Empreendimento: Casa Vila Nova

Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume alocado	R\$ 18.686.621,00
Prazo da opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	65%
% da carteira	13,5%

- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Januário Miraglia, região nobre da Vila Nova Conceição.
- 12 unidades, com tipologia de 183m<sup>2</sup>.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- Lançamento: setembro/2021, atualmente com 35% das unidades comercializadas.
- **Entrega prevista: março/2024.**
- Obras: 80,7% executadas, dentro do cronograma previsto para o empreendimento.
- Operação: aquisição de 6 unidades do empreendimento, mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando 3% para o final do período.
- Operação conta com a opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é CDI+4,20%a.a.
- 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.



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

Modalidade	CRI 23H2516003
Volume alocado	R\$ 3.447.617,01
Emissão	26/10/2023
Vencimento	15/09/2037
% da carteira	2,4%

- 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.
- Todas as usinas possuem parecer de acesso, projetos executivos e licenças ambientais.
- Obras em andamento, sendo cada usina em um estágio específico (a mais avançada com 65% e a menos avançada com 8%).
- 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.
- Cronograma de amortização customizado e crescente, com covenants financeiros e índice de cobertura de recebíveis sobre as parcelas de 1,25x.
- Operação: integralização de parte da emissão e remuneração de IPCA+11,55% a.a.
- Projeto de expansão do grupo Platão em novo cluster de usinas, contando com a experiência comprovada do time de executivos que gere a Companhia.
- Além disso, o equity necessário para as usinas já foi integralizado pela Platão Capital.

## Portfólio do Fundo (cont.)



### 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: Junho/2025 e Vila Clementino: Dezembro/2024</li> <li>Obras: Moema: 11,0% e Vila Clementino: 8,8% - ambas dentro do cronograma previsto.</li> <li><u>Operação</u>: 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>Ambos os empreendimentos financiados estão localizados em bairros nobres da cidade de São Paulo, aprovados, com viabilidade comercial garantida e obras em andamento já 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>LTV</b>	65%	
<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 m².</li> <li>Incorporado pela You Inc S.A.</li> <li>Lançamento: março/2023, com 42% das unidades comercializadas.</li> <li>Entrega prevista: Fevereiro/2026</li> <li>Obras: 6,6% executado, dentro do cronograma previsto.</li> <li><u>Operação</u>: aquisição de 16 unidades do empreendimento, sendo 14 unidades de 2 dormitórios (69,9m²) e 02 unidades de 3 dormitórios (104,95m²), 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. A transação conta com a opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é de CDI+5,50%a.a.</li> <li>Ativo em boa localização e potencial de valorização, situado em bairro de grande crescimento e desenvolvimento.</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>Preço aquisição X Preço médio últimas vendas</b>	61%	
<b>% da carteira</b>	7,8%	





### 7. Empreendimento: Park Mariana

Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 4.918.697,00
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira	3,6%

- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre as ruas Madre Cabrini e Sena Madureira, no bairro de Vila Mariana.
- 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).
- Incorporado pela You Inc S.A.
- Lançamento: setembro/2022, com 48% das unidades comercializadas
- Entrega prevista: julho/2025
- Obras: 13,1% executadas, dentro do cronograma previsto para o empreendimento
- Operação: 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.
- 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.

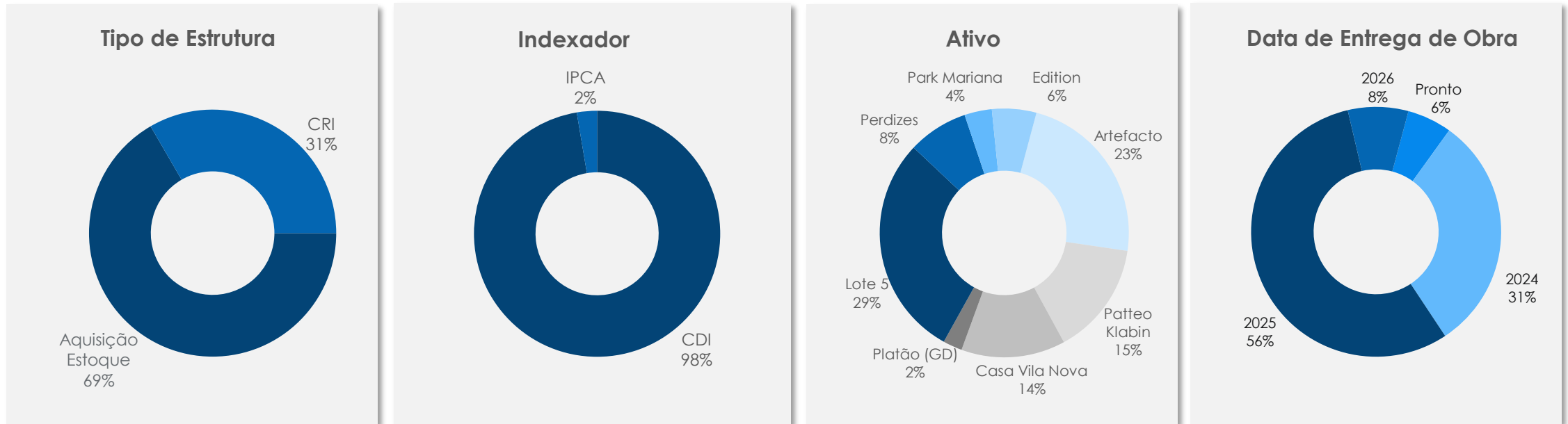


### 8. Empreendimento: Edition Vila Madalena

Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 7.926.984,00
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	68%
% da carteira	5,8%

- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Harmonia, Vila Madalena – SP.
- Total de 163 unidades, em torre única com apartamentos compactos (83 unidades) e apartamentos de 3 dormitórios (80 unidades).
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- Lançamento: dezembro/2019.
- **Entrega: entrega realizada em novembro/2023.**
- Obras: 100% concluídas dentro do cronograma previsto para o empreendimento
- Operação: 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.
- 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.





- Portfólio do Fundo segue alinhado à estratégia de focar em oportunidades imobiliárias de alto padrão na cidade de São Paulo (97%), em empreendimentos desenvolvidos por bons sponsors, já aprovados, lançados, com vendas e obras em andamento;
- Dos investimentos realizados, 6% são em empreendimentos já concluídos, 31% em empreendimentos cuja entrega ocorrerá em até 6 meses, 56% será entregue ao longo de 2025 e apenas 8% com entregas para início de 2026;
- Todos os empreendimentos contam com capital equalizado para construção e com boa performance de vendas.

## Evolução das obras dos ativos detidos pelo Fundo

Patteo Klabin (Helbor) – 72,2%



Jardins por Artefacto (Helbor) – 32,4%



Casa Vila Nova (Helbor) – 80,7%



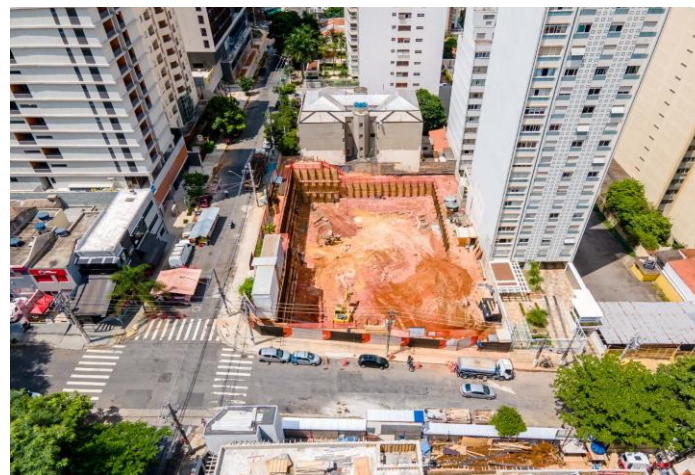


## Evolução das obras dos ativos detidos pelo Fundo (cont.)

Edition (Helbor) – 100%



Perdizes Authentique (You, Inc) – 6,6%



Park Mariana (You, Inc) – 13,1%





## Evolução das obras dos ativos detidos pelo Fundo (cont.)

MOB Station (Lote 5) – 8,8%



Moema Vida Nova (Lote 5) – 11,0%





# RELATÓRIO MENSAL – JANEIRO/2024 - 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\$ 143,7 milhões

R\$ 9,92

4.207

1,20% a.a.

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

Patrimônio Líquido<sup>2</sup>

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

Número de Cotistas<sup>4</sup>

Taxa de Adm. e Custódia

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.