

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (AZPR11)

RELATÓRIO MENSAL | MARÇO/2024

RELATÓRIO MENSAL – MARÇO/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\$ 142,3 mm

Patrimônio Líquido

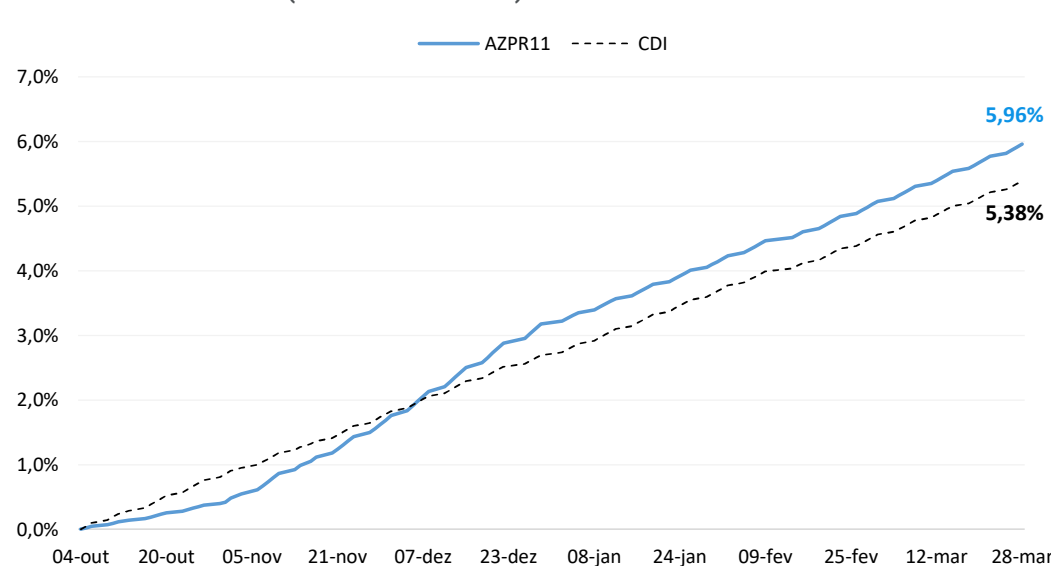
110,7% do CDI

Rentabilidade acumulada do Fundo desde seu início

3,3 anos

Duration do Portfólio

Performance do Fundo (retorno acumulado)



Portfólio atual

			R\$ mm	% Alloc.
Aquisição de Estoque	Taxa (% a.a.)	Localização	93,1	67,4%
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	7,1	5,8%
Park Mariana (You,Inc)	CDI + 5,5%	Vila Mariana - SP	4,2	3,6%
CRI	Taxa (% a.a.)	Projetos/Localização	43,4	31,4%
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)	3,4	2,4%

Desconto médio¹ = 37%

- O portfólio do Fundo segue inalterado, com evolução das obras em linha com o esperado nos empreendimentos investidos;
- O preço médio de aquisição das unidades residenciais detidas pelo Fundo atualmente corresponde a 63% do valor das últimas vendas nos empreendimentos investidos.

¹ Desconto médio é calculado dividindo o preço médio de aquisição do m² do estoque adquirido pelo preço médio de venda das unidades nos últimos 12 meses.

TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Agilidade na alocação e rentabilidade do portfólio proporcionaram maiores dividendos

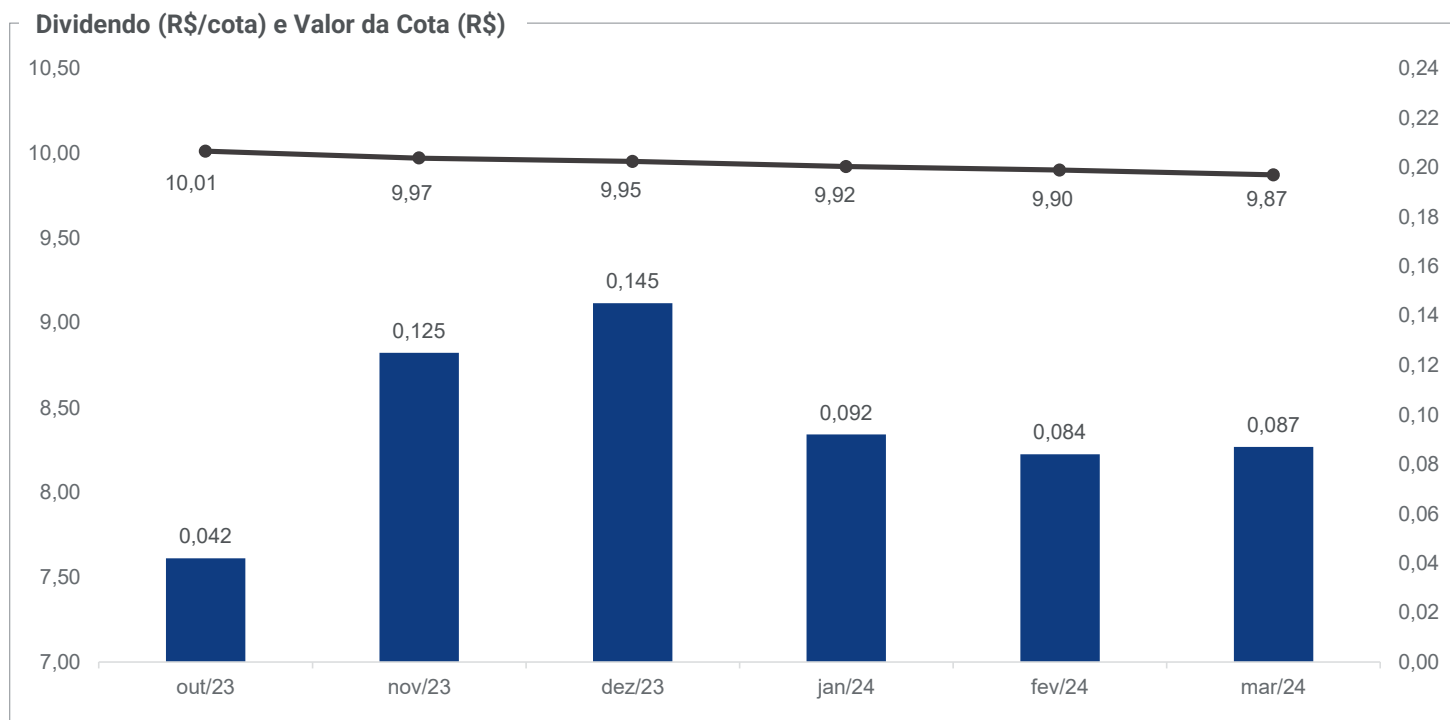
AZQUEST
- PANORAMA -

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

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

0,087/cota | 0,88%² a.m.

Dividendo e Rentabilidade do mês



Destaques:

- O empreendimento Casa Vila Nova (Helbor) teve, assim como o Edition Vila Madalena (também da Helbor), suas obras concluídas – juntos, os dois empreendimentos representam 19% do portfólio do Fundo;
- A performance histórica de dividendos do Fundo, desde seu início, acumula dividendos distribuídos que totalizam R\$ 0,575/cota, e retorno equivalente a 110,7% do CDI;
- Em termos de valor da cota, é esperado para o segundo semestre um crescimento que resulte num patamar estabilizado mais em linha com o início do Fundo, de R\$ 10,00/cota.

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

² Cálculo do dividend yield ao mês e anualizado, considerando 252 dias úteis.

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

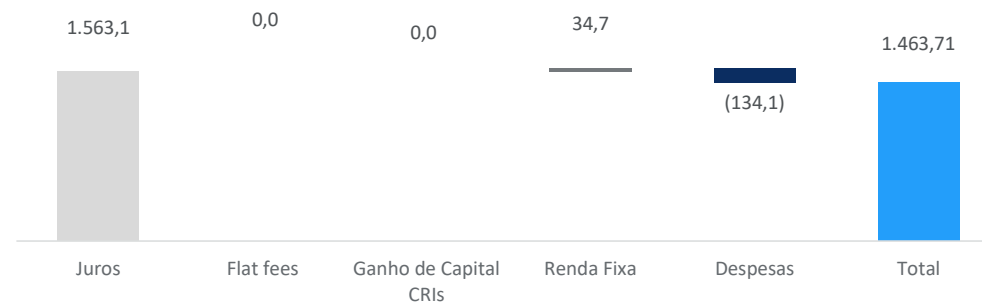
Financeiro e contábil



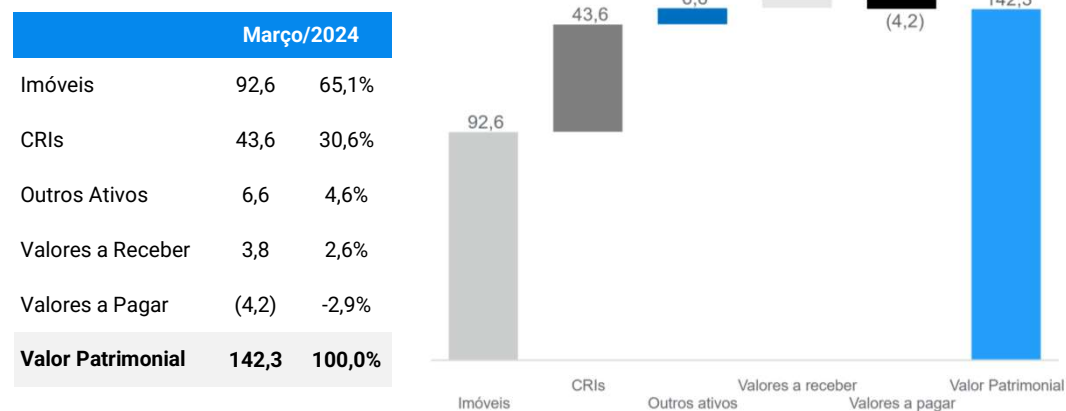
Demonstração de Resultados

(R\$)	Março/2024	2024	12 meses
Receita Total	1.607.906	5.046.752	10.382.351
Receita Imobiliária	1.563.081	4.932.981	9.052.311
Receita Financeira	44.825	113.771	1.330.040
Despesa Total	(144.200)	(535.423)	(1.198.806)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(134.114)	(509.825)	(899.547)
Despesa Financeira	(10.086)	(25.598)	(299.259)
Resultado	1.463.706	4.511.329	9.183.545
Resultado por cota	R\$ 0,1014	R\$ 0,3125	R\$ 0,6361
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	674.416	674.416	674.416
Distribuição	1.256.049	3.797.021	8.301.472
Distribuição por cota	R\$ 0,0870	R\$ 0,2630	R\$ 0,5750
Resultado acumulado não distribuído - Final	882.074	882.074	882.074
Dividend Yield	11,76%	11,83%	12,90%

Composição do dividendo (R\$ mil)



Balanco Patrimonial (R\$ mm)



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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Portfólio do Fundo

AZQUEST
— PANORAMA —



1. Empreendimento: Jardins por Artefacto

Modalidade	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none">Empreendimento residencial de alto padrão, localizado nas ruas Haddock Lobo e Alameda Lorena (2 frentes).21 unidades, com tipologias que variam de 322 a 372m².
Volume alocado	R\$ 31.979.200,00	<ul style="list-style-type: none">Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.Lançamento: março/2022, hoje com 71% das unidades já comercializadas.
Prazo da opção de recompra	36 meses	<ul style="list-style-type: none">Entrega prevista: fevereiro/2025.Obras: 37,6%¹ executadas.
Prêmio de recompra	1,0% flat	<ul style="list-style-type: none">Operação: 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.
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	60%	<ul style="list-style-type: none">Empreendimento de alto padrão, com bom potencial de valorização futura.
% da carteira	23,1%	



2. Empreendimento: Patteo Klabin

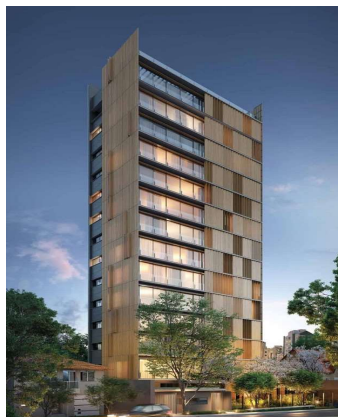
Modalidade	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none">Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. Vergueiro com a Av. Ricardo Jafet, no bairro da Chácara Klabin.Total de 546 unidades, distribuídas em 3 torres, sendo: uma torre de apartamentos compactos (306 unidades) e 2 outras composta por apartamentos maiores (120 unidades em cada torre), cujas áreas úteis vão de 115 a 146m².
Volume alocado	R\$ 20.361.900,00	<ul style="list-style-type: none">Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.Lançamento: maio/2021, hoje com 79% das unidades comercializadas.
Prazo opção de recompra	36 meses	<ul style="list-style-type: none">Entrega prevista: maio/2024 (Torre C) e julho/2024 (Torres A e B).Obras: 78,6%¹ executadas.
Prêmio de recompra	1,0% flat	<ul style="list-style-type: none">Operação: 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.
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	67%	<ul style="list-style-type: none">Empreendimento demonstra boa aceitação e potencial de valorização, pelo perfil do produto e dos itens que o empreendimento traz como diferenciais para os moradores.
% da carteira	14,8%	

¹ Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Portfólio do Fundo (cont.)



3. Empreendimento: Casa Vila Nova

Modalidade	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Januário Miraglia, na Vila Nova Conceição. 12 unidades, com tipologia de 183m². Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A. Lançamento: setembro/2021, atualmente com 35% das unidades comercializadas. Entrega prevista: março/2024. Obras: 96,9%¹ executadas. Operação: aquisição de 6 unidades do empreendimento, mediante pagamento de 97% do valor de aquisição, restando 3% para o final do período. Conta com a opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é CDI+4,20%a.a. Empreendimento de alto padrão construtivo e boa localização, com potencial de valorização pela região, perfil do produto, e vista permanente para a Vila Nova e Parque do Ibirapuera.
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%	



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

Modalidade	CRI 23H2516003	<ul style="list-style-type: none"> 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, com portfólio em 75% executado, sendo cada usina em um estágio específico (a mais avançada com 100% e a menos avançada com 58%)¹. 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. O equity necessário para as usinas já foi integralizado pela Platão Capital.
Volume alocado	R\$ 3.447.617,01	
Emissão	26/10/2023	
Vencimento	15/09/2037	
% da carteira	2,4%	

¹ Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

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

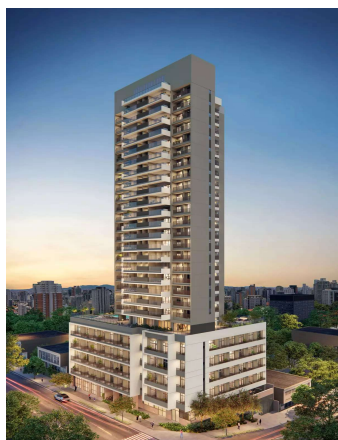
FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Portfólio do Fundo (cont.)



5. Empreendimentos: Moema Vida Nova e Mob Station

Modalidade	CRI 23K1507975	<ul style="list-style-type: none"> Operação com objetivo de financiar a construção de 2 empreendimentos residenciais lançados em SP – MOB Vila Clementino e Moema Vida Nova.
Volume investido	R\$ 40.000.000,00	<ul style="list-style-type: none"> 93 unidades ao todo, já líquido de permutas nos projetos Incorporado pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.
Emissão	21/11/2023	<ul style="list-style-type: none"> Lançamento: Moema - setembro/2022 (35% vendas) e Vila Clementino - novembro/2022 (65% vendas).
Vencimento	20/11/2026	<ul style="list-style-type: none"> Entregas previstas: Moema: Novembro/2025 e Vila Clementino: Março/2025.
LTV	65%	<ul style="list-style-type: none"> Obras: Moema: 13,9% e Vila Clementino: 11,9%¹.
% da carteira	29,0%	<ul style="list-style-type: none"> <u>Operação</u>: integralização total da emissão, com a remuneração de CDI+4,50% a.a. Ambos os empreendimentos financiados estão localizados em bairros nobres da cidade de São Paulo, aprovados, com viabilidade comercial garantida e obras em andamento e com bom ritmo.



6. Empreendimento: Perdizes Authentique

Modalidade	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Bartira com a rua Ministro de Godói, ao lado da Faculdade PUC, no bairro de Perdizes.
Volume investido	R\$ 10.802.188,94	<ul style="list-style-type: none"> 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. Incorporado pela You Inc S.A.
Prazo opção de recompra	36 meses	<ul style="list-style-type: none"> Lançamento: março/2023, com 42% das unidades comercializadas.
Prêmio de recompra	1,0% flat	<ul style="list-style-type: none"> Entrega prevista: Fevereiro/2026. Obras: 10,0%¹ executado.
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	61%	<ul style="list-style-type: none"> <u>Operação</u>: aquisição de 16 unidades do empreendimento, sendo 14 unidades de 2 dormitórios (69,9m²) e 2 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.
% da carteira	7,8%	<ul style="list-style-type: none"> Ativo em boa localização e com potencial de valorização, situado em bairro de grande crescimento e desenvolvimento.

¹ Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

TODOS OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Portfólio do Fundo (cont.)



7. Empreendimento: Park Mariana		
Modalidade	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre a R. Madre Cabrini e a Av. Sena Madureira, no bairro da Vila Mariana.
Volume investido	R\$ 4.918.697,00	<ul style="list-style-type: none"> 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).
Prazo opção de recompra	36 meses	<ul style="list-style-type: none"> Incorporado pela You Inc S.A.
Prêmio de recompra	1,0% flat	<ul style="list-style-type: none"> Lançamento: setembro/2022, com 48% das unidades comercializadas.
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	60%	<ul style="list-style-type: none"> Entrega prevista: julho/2025.
% da carteira	3,6%	<ul style="list-style-type: none"> Obras: 17,1%¹ executadas. Operação: aquisição de 8 unidades do empreendimento, sendo 4 unidades de 2 dormitórios na Torre Life – 58,3m² e 4 unidades de 3 dormitórios na Torre Exclusive – 90,8 e 94,1m², 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 e bom posicionamento frente aos outros projetos da região.



8. Empreendimento: Edition Vila Madalena		
Modalidade	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. Harmonia, Vila Madalena – SP.
Volume investido	R\$ 7.926.984,00	<ul style="list-style-type: none"> Total de 163 unidades, em torre única com apartamentos compactos (83 unidades) e apartamentos de 3 dormitórios (80 unidades).
Prazo opção de recompra	36 meses	<ul style="list-style-type: none"> Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
Prêmio de recompra	1,0% flat	<ul style="list-style-type: none"> Lançamento: dezembro/2019.
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	68%	<ul style="list-style-type: none"> Entrega: entrega realizada em novembro/2023.
% da carteira	5,8%	<ul style="list-style-type: none"> Obras: 100% concluídas dentro do cronograma previsto para o empreendimento. Operação: aquisição de 6 unidades do empreendimento, todas de 122 m², 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 e bom histórico de vendas e crescimento de preço praticado.

¹ Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

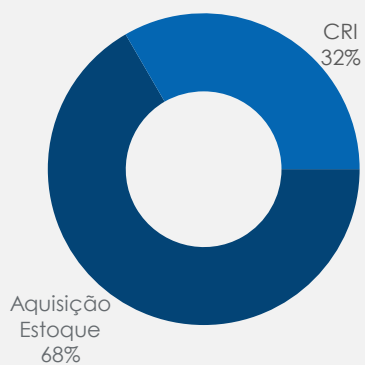
RELATÓRIO MENSAL – MARÇO/2024 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

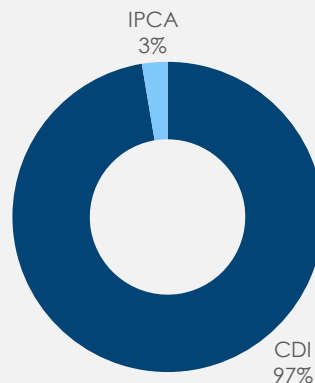
Análise do portfólio do Fundo

AZQUEST
- PANORAMA -

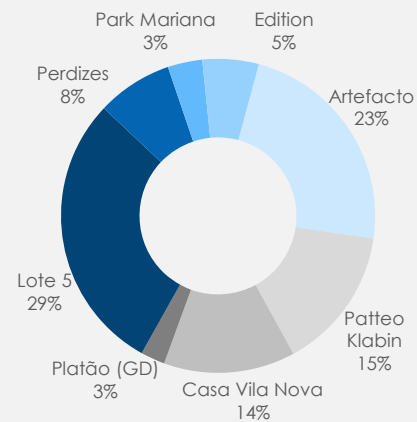
Tipo de Estrutura



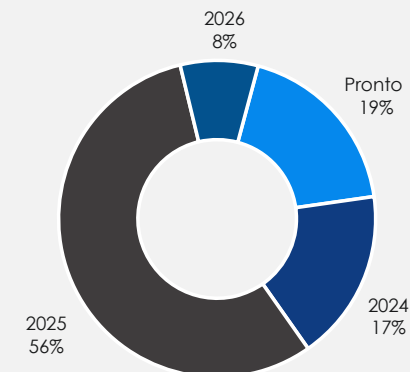
Indexador



Ativo



Por Data de Entrega



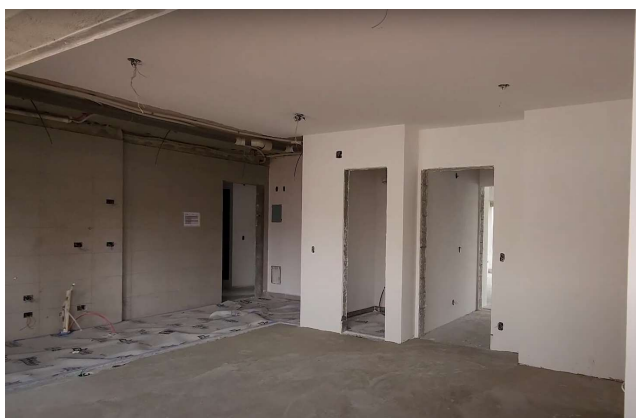
RELATÓRIO MENSAL – MARÇO/2024 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

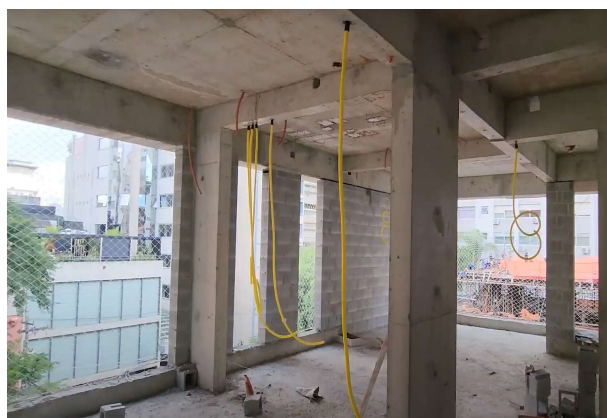
Evolução das obras dos empreendimentos nos quais o Fundo investe



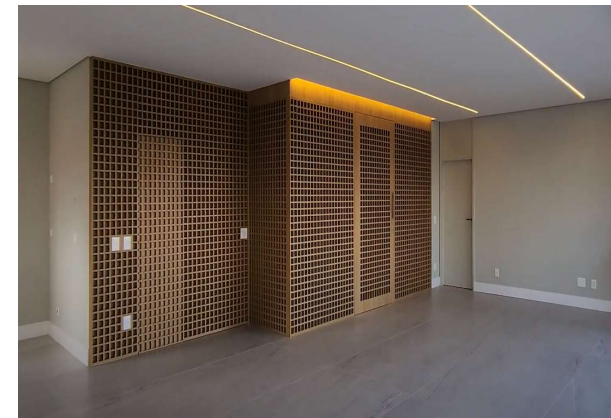
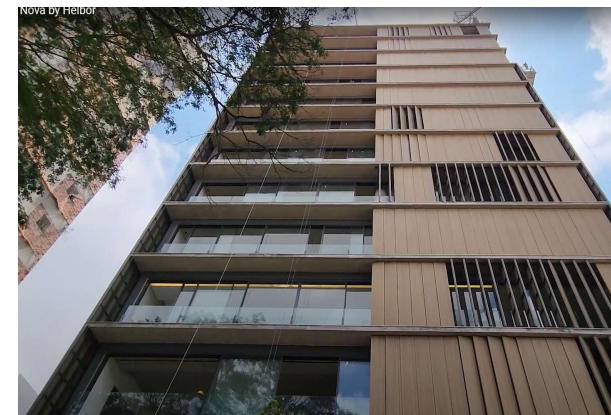
Patteo Klabin (Helbor) – 78,6%



Jardins por Artefacto (Helbor) – 37,6%



Casa Vila Nova (Helbor) – 96,9%¹ ✓



¹ Obra concluída em março/2024 – a informação percentual reflete o mês anterior (fevereiro/2024).

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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

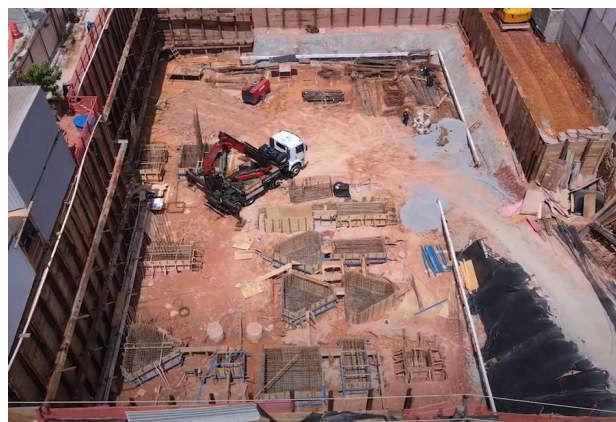
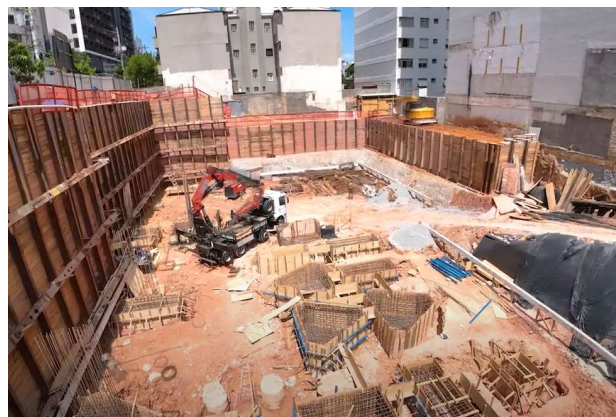
Evolução das obras dos empreendimentos nos quais o Fundo investe



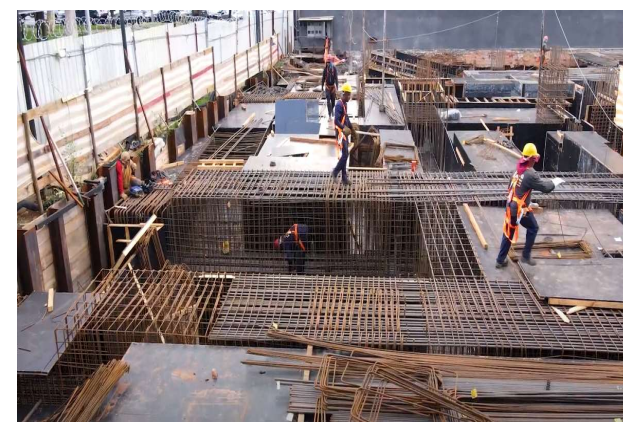
Edition (Helbor) – 100,0% ✓



Perdizes Authentique (You, Inc) – 10,0%



Park Mariana (You, Inc) – 17,1%



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

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

Evolução das obras dos empreendimentos nos quais o Fundo investe

MOB Station (Lote 5) – 11,9%



Moema Vida Nova (Lote 5) – 13,9%



RELATÓRIO MENSAL – MARÇO/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 Fundo¹

Público-alvo

R\$ 142,3 milhões

R\$ 9,87

4.222

1,20% a.a.

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

Patrimônio Líquido²

Valor da Cota Patrimonial³

Número de Cotistas⁴

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.

GESTOR

AZQUEST
— PANORAMA —

ADMINISTRADOR

XP administração
fiduciária



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