

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (AZPR11)

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO/2024

R\$ 142,6 mm

Patrimônio Líquido

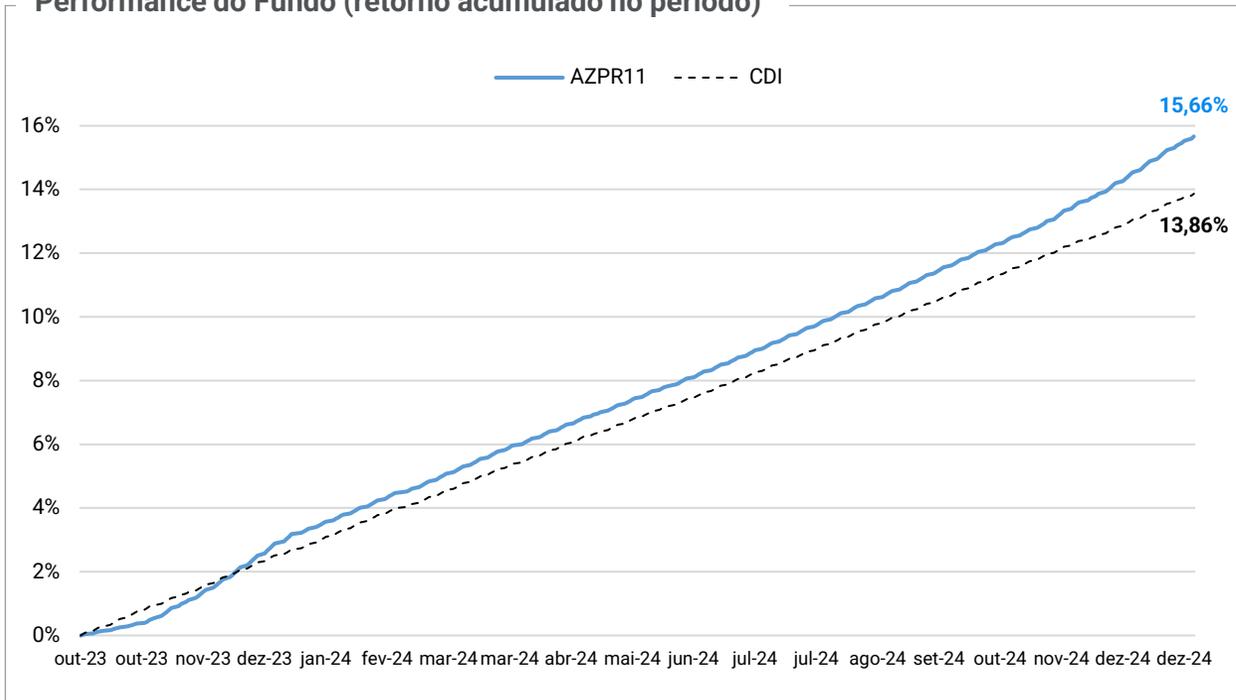
113,0% do CDI

Rentabilidade acumulada do Fundo desde seu início

2,0 anos

Duration do Portfólio

Performance do Fundo (retorno acumulado no período)



Portfólio atual

			R\$ mm	% Alloc.
Aquisição de Estoque	Taxa (% a.a.)	Localização	84,8	60,2%
Jardins por Artefacto (Helbor)	CDI + 4,2%	Jardins - SP	31,9	22,7%
Perdizes Authentique (You, Inc)	CDI + 5,5%	Perdizes - SP	19,2	13,6%
Casa Vila Nova (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Nova Conceição - SP	18,7	13,3%
Patteo Klabin (Helbor)	CDI + 4,2%	Chácara Klabin - SP	7,8	5,5%
Edition Vila Madalena (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Madalena- SP	5,3	3,7%
Park Mariana (You, Inc)	CDI + 5,5%	Vila Mariana - SP	1,9	1,4%
CRI	Taxa (% a.a.)	Projetos/Localização	50,2	35,6%
Lote 5	CDI + 4,5%	Vila Clementino/Moema - SP	26,8	19,0%
Epson Engenharia	CDI + 4,6%	Butantã - SP	6,2	4,4%
Pivô Desenvolvimento	CDI + 4,0%	Jardins/V. Nova Conceição - SP	17,2	12,2%
Caixa			5,9	4,2%

Desconto médio¹ = 37%

- Em dezembro não houve alterações no portfólio do Fundo, que encerrou o ano de 2024 com alocação de 95,8% de seu PL, sendo o caixa excedente proveniente de recompras de unidades liquidadas recentemente;
- Em janeiro, teremos a concretização de novas operações que serão incorporadas ao portfólio do Fundo – falaremos mais sobre novas alocações no relatório de janeiro/2025.

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.

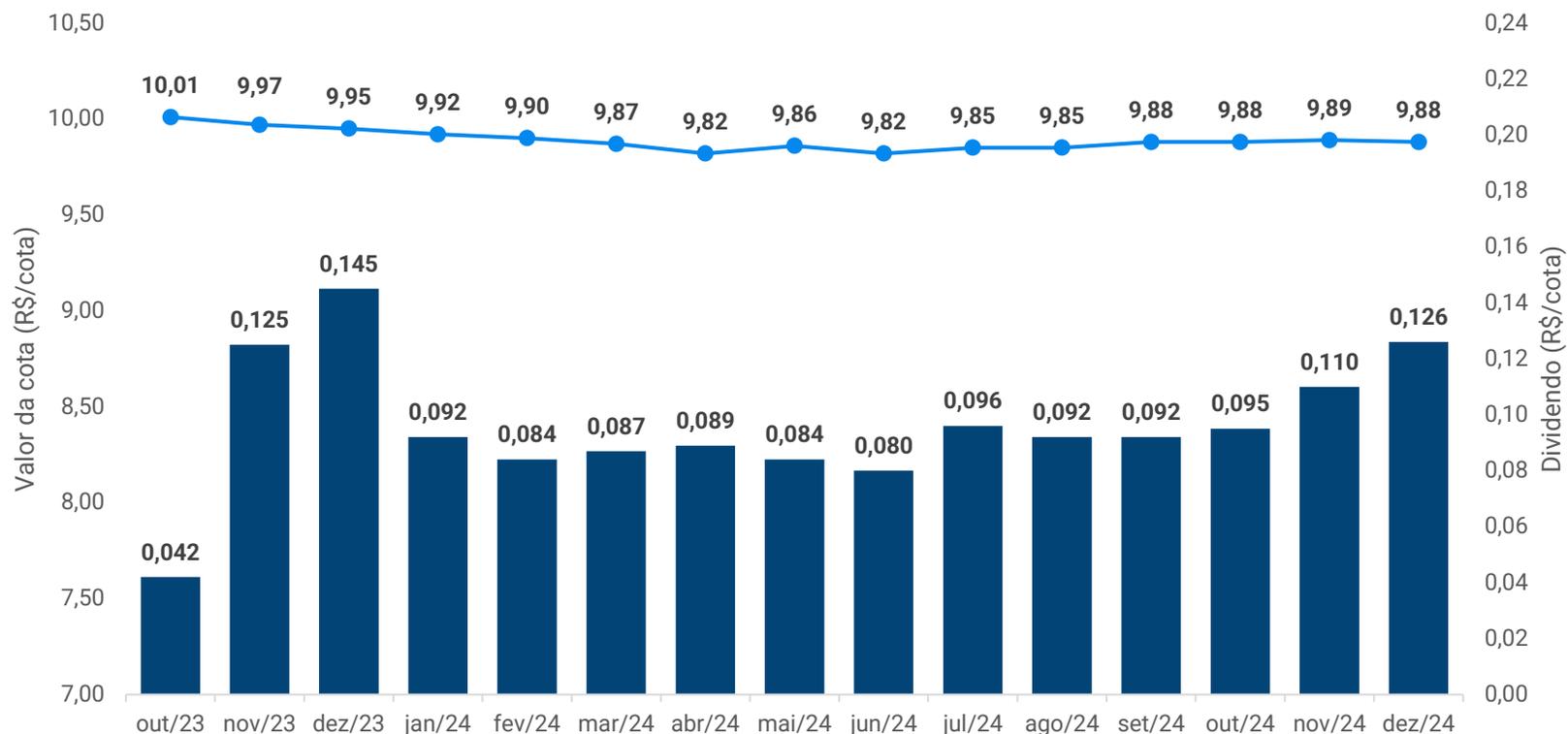
CDI+4,2% a 5,5% a.a. | IPCA+11,0% a.a.

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

R\$ 0,126/cota | 1,28%² a.m. | 16,42%² a.a.

Dividendo e Rentabilidade do mês

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



Destaques:

- Em dezembro/2024, o Fundo distribuiu **R\$ 0,126/cota**, confirmando a perspectiva sinalizada anteriormente de elevação de rentabilidade;
- No 2º semestre de 2024, o total de dividendos distribuídos (média de **R\$ 0,102/cota/mês**) foi **18,4% superior** ao 1º semestre (média de R\$ 0,086/cota/mês), sinalizando o que deverá ser um patamar mais elevado e sustentável de dividend yield do Fundo no ano que se inicia;
- Desde seu início (outubro/2023), o Fundo totalizou R\$ 1,439/cota em dividendos pagos, um retorno equivalente a 113% do CDI (isento de IR) ou 141,2% do CDI se considerarmos o gross up do imposto de renda.

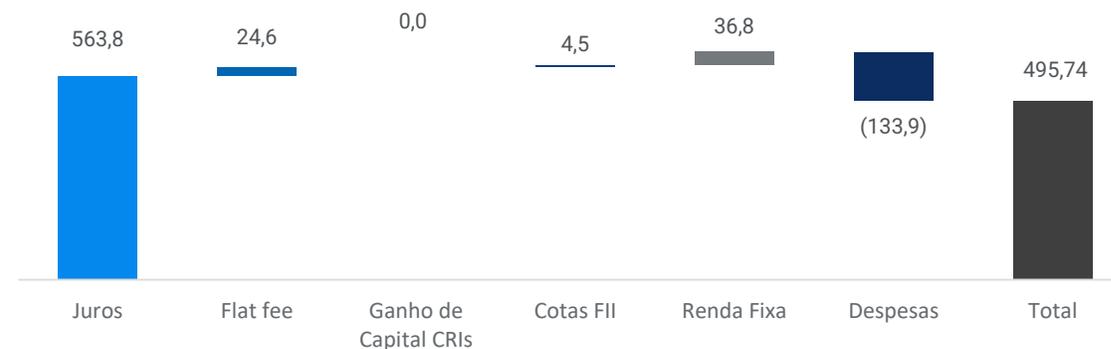
¹ A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

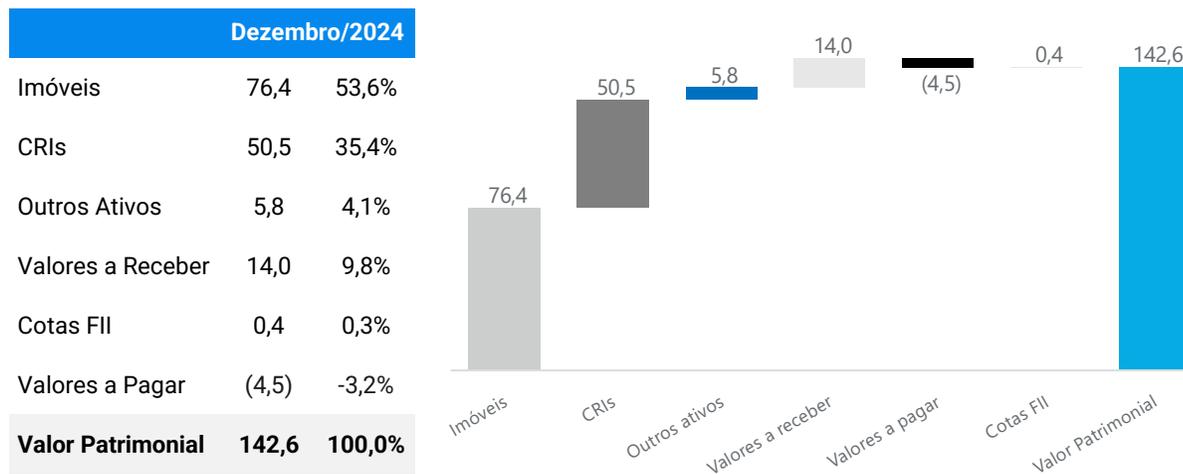
Demonstração de Resultados

(R\$)	Dezembro/2024	2024	12 meses
Receita Total	639.785	18.919.309	18.919.309
Receita Imobiliária	592.927	18.416.833	18.416.833
Receita Financeira	46.859	502.476	502.476
Despesa Total	(144.043)	(2.057.675)	(2.057.675)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(133.946)	(1.946.177)	(1.946.177)
Despesa Financeira	(10.097)	(111.498)	(111.498)
Resultado	495.742	16.861.634	18.861.634
Resultado por cota	R\$ 0,0343	R\$ 1,1679	R\$ 1,1679
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	2.081.879	2.081.879	2.081.879
Distribuição	1.819.105	16.270.884	16.270.884
Distribuição por cota	R\$ 0,1260	R\$ 1,1270	R\$ 1,1270
Resultado acumulado não distribuído - Final	758.515	758.515	758.515
Dividend Yield	16,53%¹	12,03%	16,95%

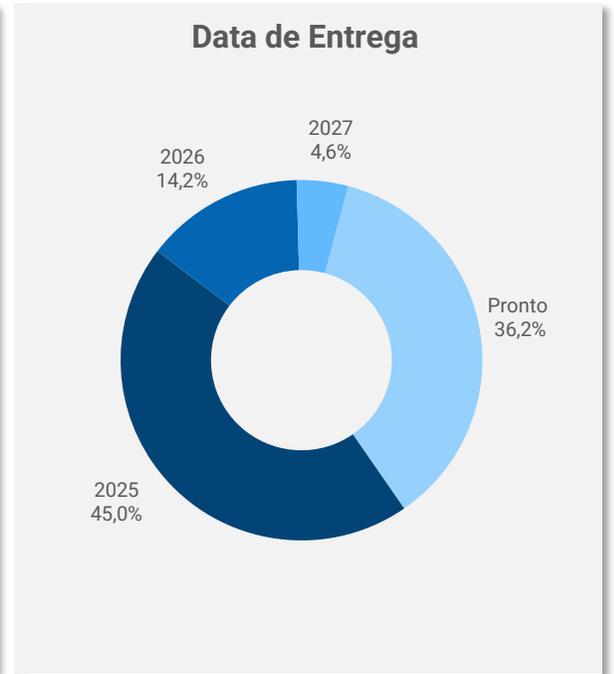
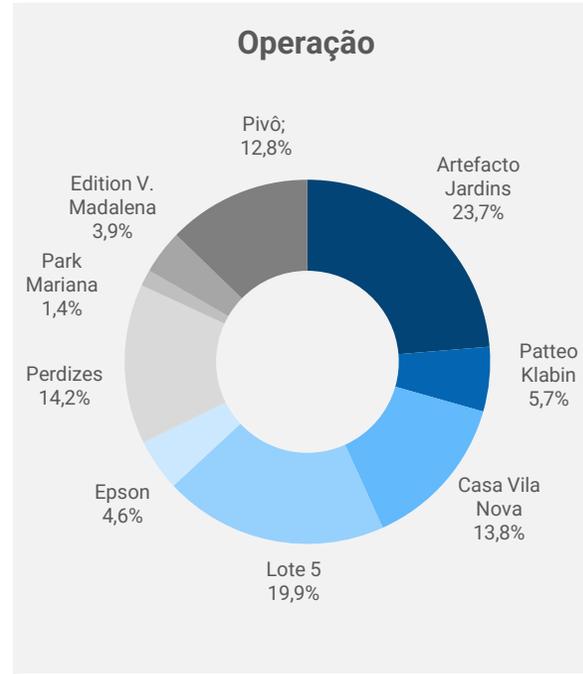
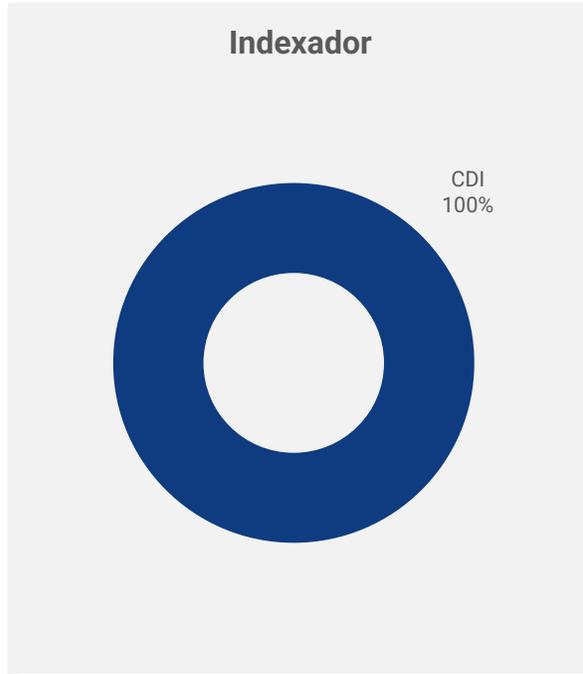
Composição do dividendo (R\$ mil)



Balço Patrimonial (R\$ mm)



¹ DY anualizado



- O Fundo vem capturando as altas da SELIC, com um portfólio totalmente indexado ao CDI;
- Entre janeiro e março de 2025, o Fundo passará a estar menos concentrado em empreendimentos da incorporadora Helbor: neste período serão liquidadas recompras de unidades no valor total de R\$ 16,9mm, o que fará com que a Helbor passe a representar 32,8% (ante 44,6% em dezembro);
- 81,2% dos empreendimentos financiados pelo Fundo encontram-se prontos ou em fase final de obras, com entrega dentro dos próximos 12 meses.



1. Empreendimento: Jardins por Artefacto

Modalidade	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre a Rua Haddock Lobo e Alameda Lorena (2 frentes), no bairro do Jardins. 21 unidades, com tipologias que variam de 322 a 372m². Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A. Lançamento: março/2022, atualmente com 71% das unidades já comercializadas. Entrega prevista: fevereiro/2025. Obras: 80,2%¹ executadas. <u>Operação</u>: 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, e possui remuneração de CDI+4,20% a.a. Localização nobre, com bom potencial de valorização futura.
Volume investido	R\$ 31.979.200,00	
Prazo opção de recompra	36 meses	
Prêmio de recompra	1,0% flat	
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	60%	
% da carteira	22,7%	



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. Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A. Lançamento: maio/2021, hoje com 93,7% das unidades comercializadas. Entrega atualizada: setembro/2024 (Torre C) e novembro/2024 (Torres A e B). Obras: 97,5%¹ executadas, considerando todas as torres - fase final de acabamentos, com habite0-se já expedido. <u>Operação</u>: 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. Permanecem ativos compromissos de compra de 14 unidades, visto que a incorporadora recomprou 6 unidades. Empreendimento demonstra boa aceitação e potencial de valorização pelo perfil do produto e dos itens que o empreendimento traz como diferenciais para os moradores.
Volume investido	R\$ 7.733.622,00	
Prazo opção de recompra	36 meses	
Prêmio de recompra	1,0% flat	
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	67%	
% da carteira	5,5%	

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



3. Empreendimento: Casa Vila Nova

Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	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	13,3%

- 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 realizada em março/2024.**
- Obras: 100%¹ executadas - Obra entregue.
- 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 e remuneração de 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.



4. Empreendimentos: Moema Vida Nova e Mob Station

Modalidade	CRI (23K1507975)
Volume investido	R\$ 26.794.552,00
Emissão	21/11/2023
Vencimento	20/11/2026
LTV	65%
% da carteira	19,0%

- Operação com objetivo de financiar a construção de 2 empreendimentos residenciais lançados em SP – MOB Vila Clementino e Moema Vida Nova.
- 93 unidades ao todo, já líquido de permutas nos projetos
- Incorporado pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.
- Lançamento: Moema - setembro/2022 (48% vendas) e Vila Clementino - novembro/2022 (71% vendas).
- Entregas previstas: Moema: Novembro/2025 e Vila Clementino: Março/2025.
- Obras: Moema: 52% e Vila Clementino: 52,8%¹.
- Operação: integralização total da emissão, com a remuneração de CDI+4,50% a.a.
- Saldo devedor total da emissão: R\$ 39.680.000,00, decorrente do exercício de cash sweep de recebíveis de vendas à vista.
- Ambos os empreendimentos financiados estão localizados em bairros valorizados da cidade de São Paulo, com viabilidade comercial garantida e obras em andamento e com bom ritmo.

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



5. Empreendimento: Park Mariana

Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 1.954.617,00
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira	1,4%

- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre a R. Madre Cabrini e a Av. Sena Madureira, no bairro da 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 66% das unidades comercializadas.
- **Entrega prevista: julho/2025.**
- Obras: 51,5%¹ executadas.
- Operação: aquisição de 8 unidades do empreendimento, 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. Permanecem ativos compromissos de compra de 4 unidades, visto que a incorporadora já exerceu seu direito sobre 4 unidades.
- Empreendimento com localização nobre no alto da Vila Mariana, com potencial de valorização e bom posicionamento frente aos outros projetos da região.



6. Empreendimento: Perdizes Authentique

Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 20.121.900,00
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	61%
% da carteira	13,6%

- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Bartira com a rua Ministro de Godói, ao lado da Faculdade PUC, no bairro de Perdizes.
- 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.
- Lançamento: março/2023, com 50% das unidades comercializadas.
- Entrega prevista: Fevereiro/2026.
- Obras: 28,3%¹ executado.
- Operação: aquisição de 28 unidades do empreendimento, 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.
- 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.



7. Empreendimentos: Jardins e Vila Nova Conceição - Pivô

Modalidade	CRI (24H1736123)
Volume investido	R\$ 17.200.000,00
Emissão	15/08/2024
Vencimento	28/05/2028
LTV	76%
% da carteira	12,2%

- Operação com objetivo de refinanciar a exposição vinculada aos empreendimentos Pivô Match Jardins e Pivô Match Vila Nova Conceição e financiar a aquisição de terreno para futuro empreendimento no Itaim, através de desembolso adicional.
- Operação emitida no valor total de R\$ 32.200.000,00.
- Status:** parte dos empreendimentos já está pronta e em operação de short/long stay em locais nobres da cidade de São Paulo. Em relação ao projeto a ser executado, encontra-se protocolado junto à PMSP, com previsão de aprovação no 1º tri de 2025, com entrega estimada para 1º tri de 2027.
- Operação:** garantia de 20 apartamentos + loja concluídos nos empreendimentos listado acima, cujo valor de mercado é de R\$ 26.630.430,00 + terreno para futura incorporação, a ser adquirido por R\$ 14.500.000,00 em região de Eixo (ZEU), que abrigará empreendimento de apartamentos compactos, composto por 104 unidades de 24 a 64m², que totalizam 3.400 m² de área privativa e VGV estimado de R\$ 86.000.000,00.



8. Empreendimento: Edition Vila Madalena

Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 5.284.656,00
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	68%
% da carteira	3,8%

- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. 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, com 98% das unidades comercializadas.
- Entrega: entrega realizada em novembro/2023.**
- 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. Permanecem ativos compromissos de compra de 5 unidades, visto que a incorporadora recomprou 2 unidades.
- 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.



9. Empreendimento: Butantã - Epson		
Modalidade	CRI (24D3427701)	<ul style="list-style-type: none"> Operação com objetivo de financiar investimentos da Epson em novos projetos, sendo o principal deles o empreendimento residencial situado na R. Des. Armando Fairbanks x Av. Valdemar Ferreira, no Butantã, ao lado da estação de Metrô. 153 unidades ao todo - VGV de R\$ 88mm. Incorporado pela Epson Incorporação Ltda. <u>Status</u>: em aprovação junto à PMSP, com previsão de lançamento no 4º tri de 2024. Entrega: 1º tri de 2027. Obras: não iniciadas. <u>Operação</u>: operação com garantia do terreno do empreendimento + laje corporativa construída no empreendimento Parque Jôquei, além da cessão de recebíveis do projeto e da laje e aval dos acionistas.
Volume investido	R\$ 6.200.520,00	
Emissão	23/04/2024	
Vencimento	25/04/2029	
LTV	75%	
% da carteira	4,4%	

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

Patteo Klabin (Helbor) – 97,5%



Jardins por Artefacto (Helbor) – 80,2%



Casa Vila Nova (Helbor) – 100,0% ✓



Edition (Helbor) – 100,0% ✓



Perdizes Authentique (You, Inc) – 28,3%



Park Mariana (You, Inc) – 51,5%



MOB Station (Lote 5) – 52,8%



Moema Vida Nova (Lote 5) – 31,3%



Jardins e Vila Nova (Pivô) – 100,0% ✓



Informações Gerais

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Nome

BR0GGVCTF005

51.665.327/0001-13

FII Multiestratégia Gestão Ativa

Out/2023

Investidores em Geral

ISIN

CNPJ

Classificação Anbima

Início do Fundo¹

Público-alvo

R\$ 142,6 milhões

R\$ 9,88

4.056

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 <https://www.azqpanorama.com.br/azpr11-az-quest-panorama-credito-imobiliario-fii>.

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.