

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (AZPR11)

RELATÓRIO MENSAL | JULHO/2024

R\$ 142,0 mm

Patrimônio Líquido

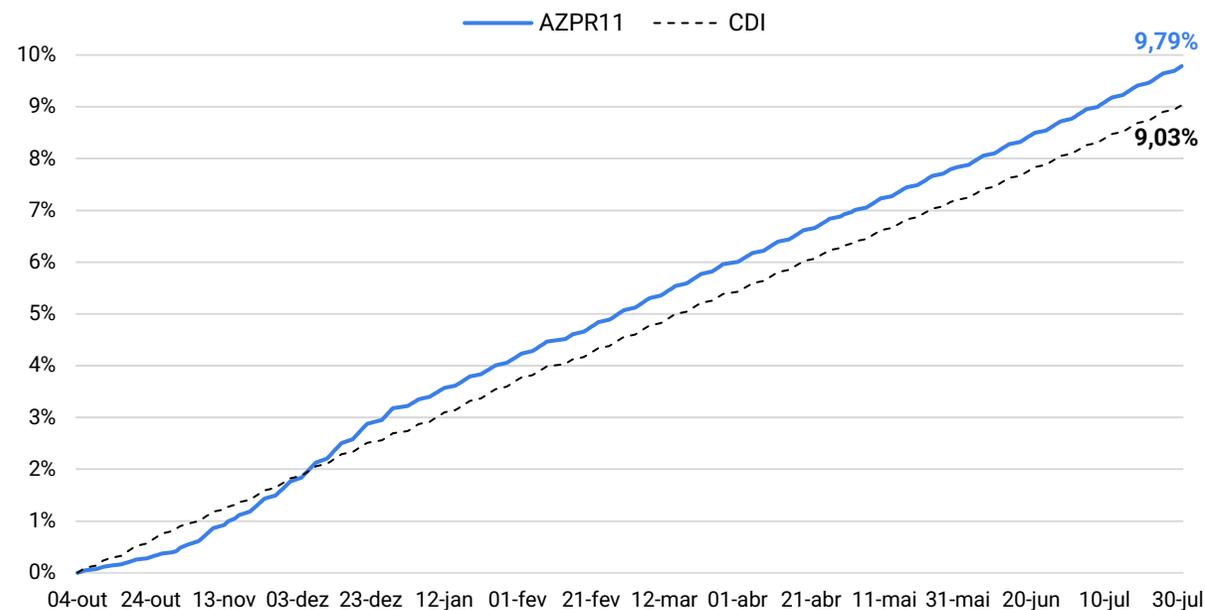
108,3% do CDI

Rentabilidade acumulada do Fundo desde seu início

3,0 anos

Duration do Portfólio

Performance do Fundo (retorno acumulado)



Portfólio atual

			R\$ mm	% Alloc.
Aquisição de Estoque	Taxa (% a.a.)	Localização	99,2	68,7%
Jardins por Artefacto (Helbor)	CDI + 4,2%	Jardins - SP	31,9	22,2%
Patteo Klabin (Helbor)	CDI + 4,2%	Chácara Klabin - SP	19,8	13,7%
Casa Vila Nova (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Nova Conceição - SP	18,7	12,9%
Perdizes Authentique (You,Inc)	CDI + 5,5%	Perdizes - SP	20,1	13,9%
Edition Vila Madalena (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Madalena- SP	6,6	4,6%
Park Mariana (You,Inc)	CDI + 5,5%	Vila Mariana - SP	1,9	1,4%
CRI	Taxa (% a.a.)	Projetos/Localização	39,3	27,2%
Lote 5 (Incorporação em SP)	CDI + 4,5%	Vila Clementino e Moema	29,8	20,6%
Epson Engenharia (Incorporação SP)	CDI + 4,6%	Butantã - SP	6,2	4,3%
Platão Capital (III)	IPCA + 11,0%	Usinas fotovoltaicas (PR/MS)	3,4	2,3%

Desconto médio¹ = 37%

- Alterações pontuais no portfólio do Fundo em julho: (i) venda de parte do CRI Lote 5 (R\$ 9,9 mm - 25% da emissão) e (ii) nova alocação na aquisição de estoque do empreendimento Perdizes Authentique, da incorporadora You Inc (R\$ 9,3 mm).
- Os empreendimentos que ainda estão em fase de desenvolvimento seguem com obra dentro do ritmo inicialmente previsto.
- Atualmente, aproximadamente 65% do Patrimônio Líquido do Fundo está alocado em empreendimentos com obras concluídas ou em conclusão dentro dos próximos 12 meses.

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.

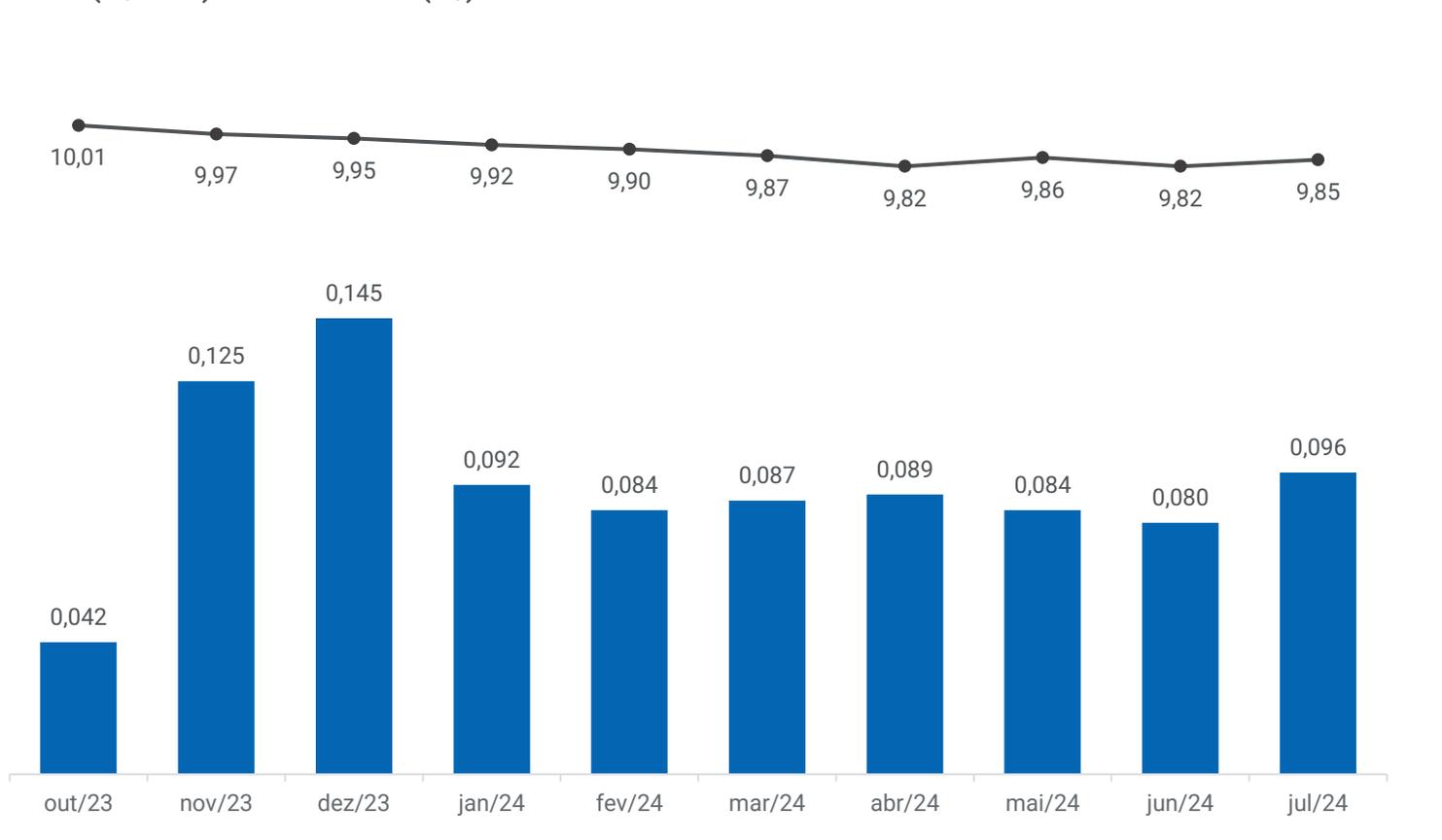
CDI+4,2% a 5,5% a.a. | IPCA+11,0% a.a.

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

0,096/cota | 0,97%² a.m.

Dividendo e Rentabilidade do mês

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



Destaques:

- Com o término do período de diferimento das despesas da oferta inicial do Fundo, os dividendos distribuídos em julho ficaram 11,6% acima da média do ano de 2024 – e, da mesma forma, tendem a permanecer em patamar similar ao longo do restante do segundo semestre;
- A mudança no portfólio do Fundo realizada neste mês deve contribuir positivamente para a rentabilidade, dado nível superior de retorno do novo ativo;
- A performance histórica do Fundo, desde seu início, acumula dividendos distribuídos de R\$ 0,924/cota, o que representa um retorno equivalente a 108,3% do CDI (isento de IR) ou 135,3% do CDI considerando 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.

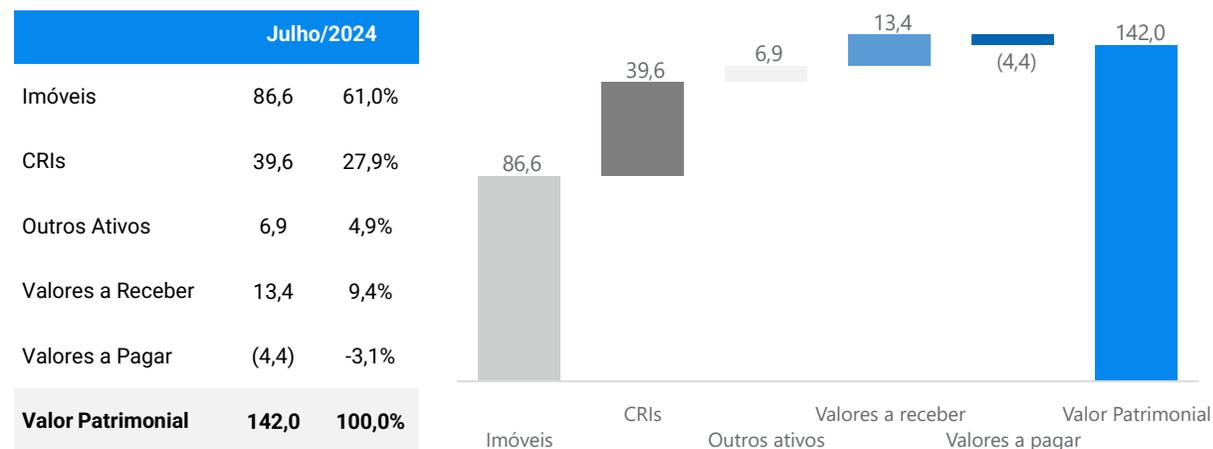
Demonstração de Resultados

(R\$)	Julho/2024	2024	12 meses
Receita Total	4.123.844	12.771.514	18.107.114
Receita Imobiliária	4.087.188	12.536.151	16.655.482
Receita Financeira	36.656	235.363	1.451.632
Despesa Total	(144.923)	(1.157.856)	(1.821.238)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(141.945)	(1.111.236)	(1.500.957)
Despesa Financeira	(2.978)	(46.621)	(320.821)
Resultado	3.978.921	11.613.658	16.285.875
Resultado por cota	R\$ 0,2759	R\$ 0,8044	R\$ 1,1285
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	381.709	381.709	381.709
Distribuição	1.385.985	8.806.779	13.311.229
Distribuição por cota	R\$ 0,0960	R\$ 0,6100	R\$ 0,9220
Resultado acumulado não distribuído - Final	2.974.646	2.974.646	2.974.646
Dividend Yield	11,69%	10,62%	11,39%

Composição do dividendo (R\$ mil)



Balço Patrimonial (R\$ mm)





2. Empreendimento: Patteo Klabin		
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.
Volume investido	R\$ 31.979.200,00	<ul style="list-style-type: none"> 21 unidades, com tipologias que variam de 322 a 372m².
Prazo opção de recompra	36 meses	<ul style="list-style-type: none"> Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A. Lançamento: março/2022, atualmente com 71% das unidades já comercializadas.
Prêmio de recompra	1,0% flat	<ul style="list-style-type: none"> Entrega prevista: fevereiro/2025.
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	60%	<ul style="list-style-type: none"> Obras: 53,7%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, cuja remuneração é de CDI+4,20% a.a.
% da carteira	22,2%	<ul style="list-style-type: none"> Localização nobre, com bom potencial de valorização futura.



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.
Volume investido	R\$ 19.781.790,00	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Prazo opção de recompra	36 meses	<ul style="list-style-type: none"> Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A. Lançamento: maio/2021, hoje com 89% das unidades comercializadas.
Prêmio de recompra	1,0% flat	<ul style="list-style-type: none"> Entrega prevista: julho/2024 (Torre C) e setembro/2024 (Torres A e B).
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	67%	<ul style="list-style-type: none"> Obras: 91,0%¹ executadas, considerando todas as torres. <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 19 unidades, visto que a incorporadora exerceu seu direito sobre 1 unidade.
% da carteira	13,7%	<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.

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



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 realizada em março/2024. ▪ Obras: 100%¹ executadas - Obra entregue. ▪ <u>Operação</u>: 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 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	12,9%	



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 95% executado, sendo cada usina em um estágio específico (a mais avançada com 100% e a menos avançada com 90%)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. ▪ <u>Operação</u>: 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 investido	R\$ 3.447.617,01	
Emissão	26/10/2023	
Vencimento	15/09/2037	
% da carteira	2,3%	

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



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. 93 unidades ao todo, já líquido de permutas nos projetos Incorporado pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. Lançamento: Moema - setembro/2022 (45% vendas) e Vila Clementino - novembro/2022 (65% vendas). Entregas previstas: Moema: Novembro/2025 e Vila Clementino: Março/2025. Obras: Moema: 19,5% e Vila Clementino: 27,6%¹. <u>Operação</u>: 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, aprovados, com viabilidade comercial garantida e obras em andamento e com bom ritmo.
Volume investido	R\$ 29.760.000,00	
Emissão	21/11/2023	
Vencimento	20/11/2026	
LTV	65%	
% da carteira	20,6%	



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. 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 47% das unidades comercializadas. Entrega prevista: Fevereiro/2026. Obras: 18,5%¹ executado. <u>Operação</u>: 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.
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	13,9%	

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



7. 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 55% das unidades comercializadas.
- **Entrega prevista: julho/2025.**
- Obras: 28,9%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 unidade.
- 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
Volume investido	R\$ 6.605.820,00
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	68%
% da carteira	4,6%

- 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 95% 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 exerceu seu direito sobre 1 unidade.
- 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

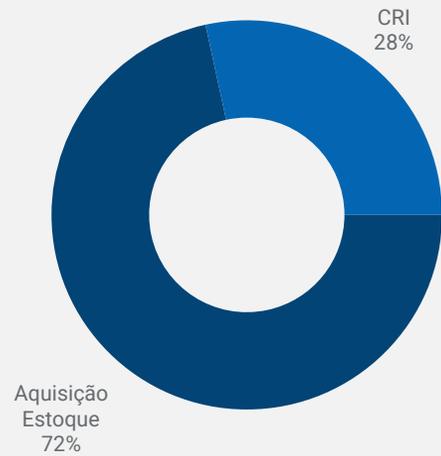


9. Empreendimento: Butantã - Epson	
Modalidade	CRI (24D3427701)
Volume investido	R\$ 6.200.520,00
Emissão	23/04/2024
Vencimento	25/04/2029
LTV	75%
% da carteira	4,3%

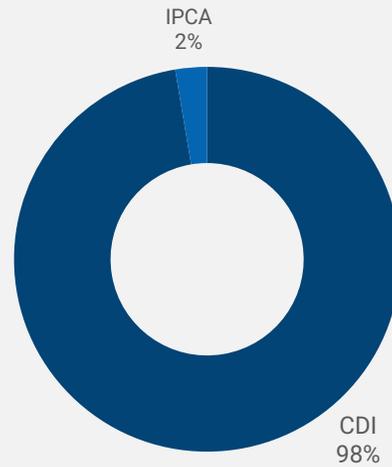
- Operação com objetivo de financiar investimentos da Epson em novos projetos, sendo o principal deles o empreendimento residencial situado na R. Des. Armando Fairbanks x Av. Valdemar Ferreira, no Butantã, ao lado da estação de Metrô.
- 153 unidades ao todo - VGV de R\$ 88mm.
- Incorporado pela Epson Incorporação Ltda.
- Status: em aprovação junto à PMSP, com previsão de lançamento no 3º tri de 2024.
- Entrega: 1º tri de 2027.
- Obras: não iniciadas.
- Operação: integralização parcial da operação, com saldo adicional previsto para até 180 dias da emissão. Garantia do terreno do empreendimento + laje corporativa construída no empreendimento Parque Jóquei, além da cessão de recebíveis do projeto e da laje e aval dos acionistas.

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

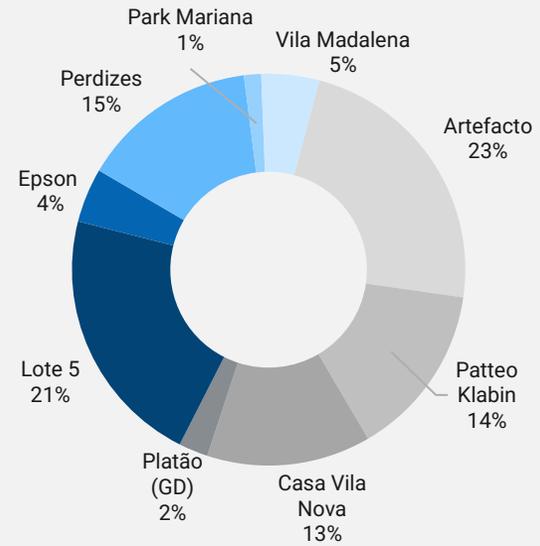
Tipo de Estrutura



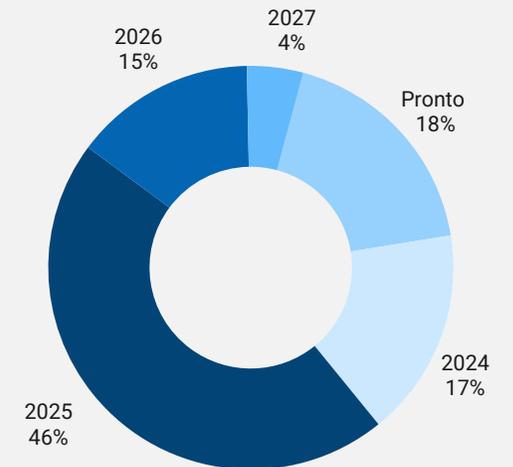
Indexador



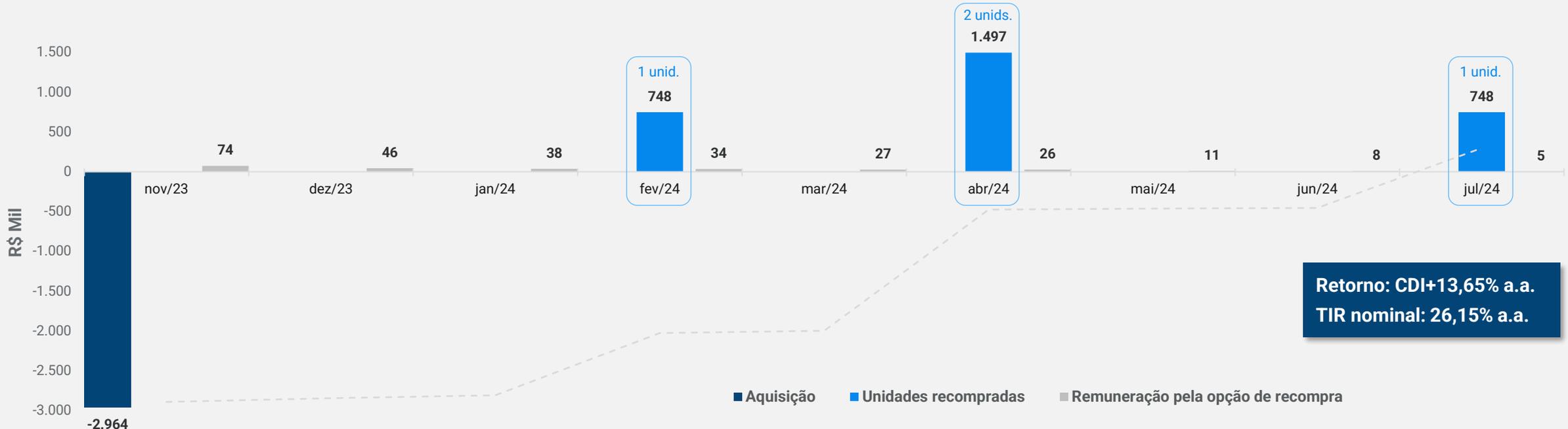
Por Operação



Por Data de Entrega



- O investimento em aquisição de estoque de projetos de incorporação residencial tem sido não somente parte do portfólio desde seu início, como também uma das principais teses do Fundo;
- **Principais pontos positivos:**
 1. Compra de unidades em condições de preço vantajosas para o Fundo (desconto médio de 37% em relação ao preço médio de venda);
 2. Outorga de opção de recompra remunerada, com efeito positivo mensal (varia normalmente entre CDI+4,0 e 5,5% a.a.); e
 3. Contratação de prêmio de recompra em caso de exercício da opção por parte do incorporador, à seu exclusivo critério (caso não ocorra a recompra até o final do prazo da operação, as unidades ficam livres para serem comercializadas pelo Fundo e com possibilidade concreta de obtenção de ganho de capital).
- Analisamos com mais detalhe um caso prático já concluído no Fundo: o empreendimento **Park Mariana (You,Inc.)**, cujas unidades foram adquiridas em novembro/2023 e que teve parte dessas unidades recompradas pela incorporadora entre até julho/2024.
- **Histórico da operação:** foi inicialmente adquirido pelo Fundo um total de 8 unidades pelo valor de R\$ 4,92mm em novembro/2023 (R\$ 2,96mm por 4 unidades). A incorporadora pagou remuneração mensal da opção de recompra e exerceu sua opção de recompra em 4 destas unidades, pagando assim o prêmio adicional correspondente à cada recompra realizada (conforme abaixo).



Patteo Klabin (Helbor) – 91,0%



Jardins por Artefacto (Helbor) – 53,7%



Casa Vila Nova (Helbor) – 100%¹



Edition (Helbor) – 100% ✓



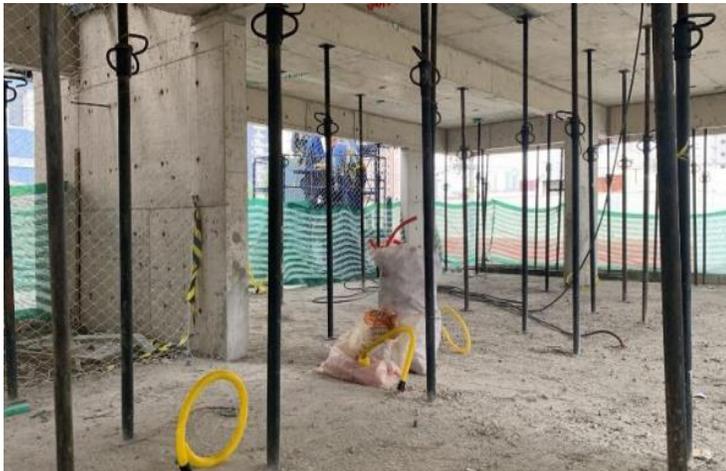
Perdizes Authentique (You, Inc) – 18,5%



Park Mariana (You, Inc) – 28,9%



MOB Station (Lote 5) – 27,0%



Moema Vida Nova (Lote 5) – 19,5%



Informações Gerais

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\$ 142,0 milhões

R\$ 9,85

4.247

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.