

# AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII (AZPR11)

RELATÓRIO MENSAL | MAIO/2024

# RELATÓRIO MENSAL – MAIO/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\$ 142,4 mm**

Patrimônio Líquido

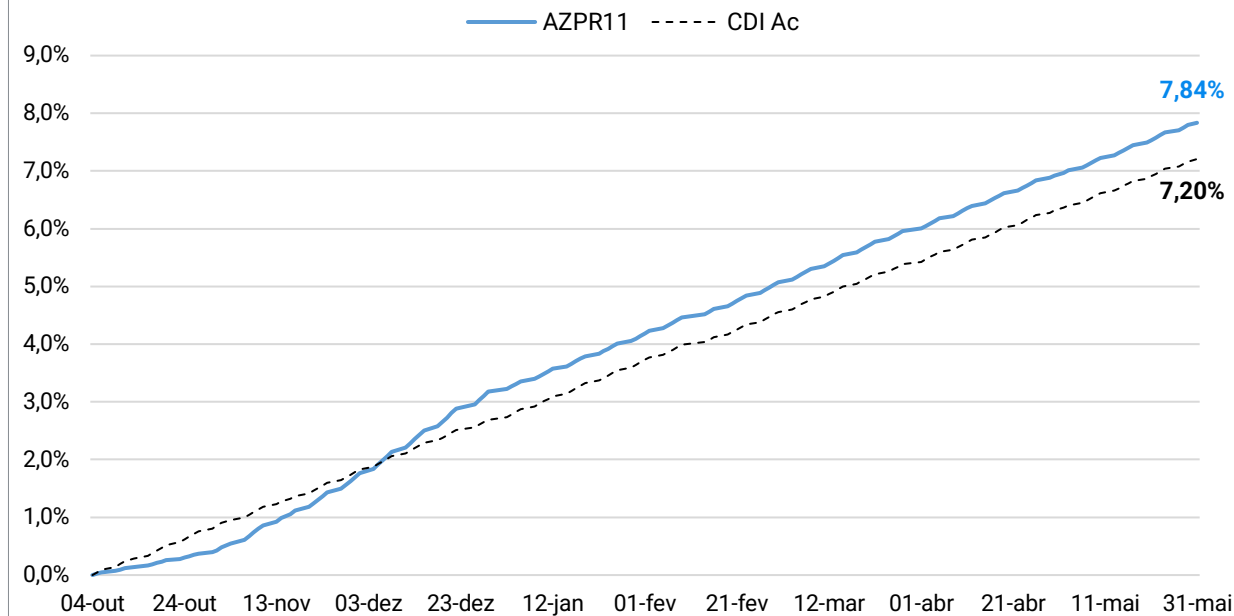
**108,8% do CDI**

Rentabilidade acumulada do Fundo desde seu início

**3,0 anos**

Duration do Portfólio

### Performance do Fundo (retorno acumulado)



### Portfólio atual

			R\$ mm	% Alloc.
<b>Aquisição de Estoque</b>	<b>Taxa (% a.a.)</b>	<b>Localização</b>	<b>91,1</b>	<b>63,1%</b>
Jardins por Artefacto (Helbor)	CDI + 4,2%	Jardins - SP	31,9	22,2%
Patteo Klabin (Helbor)	CDI + 4,2%	Chácara Klabin - SP	20,4	14,1%
Casa Vila Nova (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Nova Conceição - SP	18,7	12,9%
Perdizes Authentique (You,Inc)	CDI + 5,5%	Perdizes - SP	10,8	7,5%
Edition Vila Madalena (Helbor)	CDI + 4,2%	Vila Madalena- SP	7,1	4,6%
Park Mariana (You,Inc)	CDI + 5,5%	Vila Mariana - SP	2,7	1,9%
<b>CRI</b>	<b>Taxa (% a.a.)</b>	<b>Projetos/Localização</b>	<b>49,3</b>	<b>34,2%</b>
Lote 5 (Incorporação em SP)	CDI + 4,5%	Vila Clementino e Moema	39,7	27,5%
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	2,4%

Desconto médio<sup>1</sup> = 37%

- Em maio concluímos a alocação de R\$ 6,2mm no CRI Epson, que passa a contribuir para a performance já neste mês;
- Houve ainda a recompra de 2 unidades inicialmente adquiridas pelo Fundo no empreendimento Park Mariana, da You Inc. (R\$ 1,45mm incluindo o prêmio de recompra de 1,0%).

<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.

# RELATÓRIO MENSAL – MAIO/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

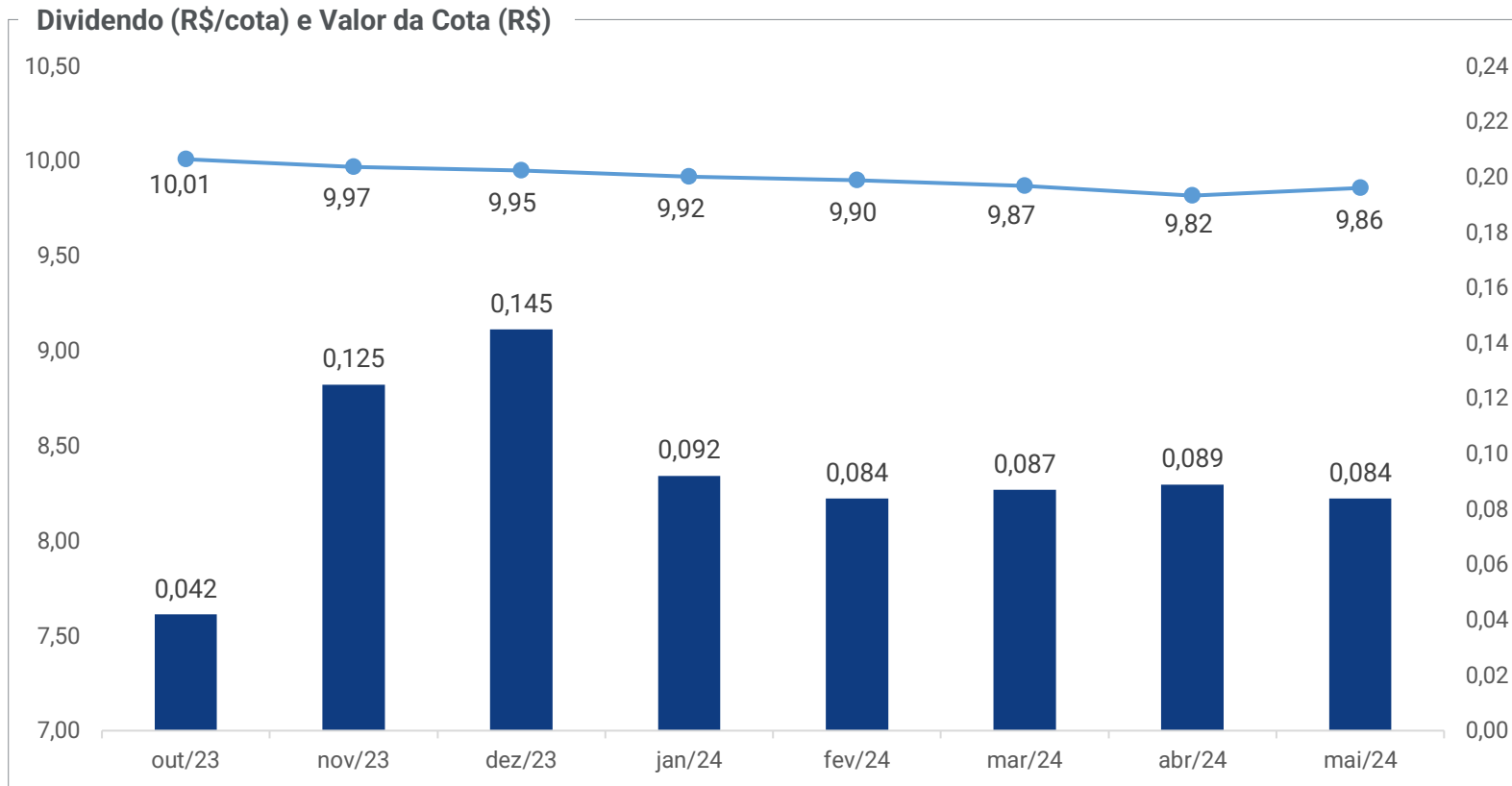
AZQUEST  
- PANORAMA -

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

Rentabilidade Bruta dos Ativos Investidos

0,084/cota | 0,85%<sup>2</sup> a.m.

Dividendo e Rentabilidade do mês



### Destaques:

- Nova alocação de R\$ 6,2 milhões no CRI Epson, operação alinhada à estratégia e perfil do portfólio atual do Fundo;
- O Fundo encerrou o mês de maio com 97,3% de seu patrimônio alocado;
- Houve a recompra de 2 unidades do empreendimento Park Mariana (You Inc.), com o respectivo recebimento do prêmio de 1,0%;
- A performance histórica do Fundo, desde seu início, acumula dividendos distribuídos de R\$ 0,748/cota, o que representa um retorno equivalente a 108,8% do CDI (isento de IR) ou 136% do CDI considerando o *gross up* do imposto de renda.

<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 – MAIO/2024 - AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOB. FII (AZPR11)

FII Negociado no mercado de balcão – CETIP

## Financeiro e contábil



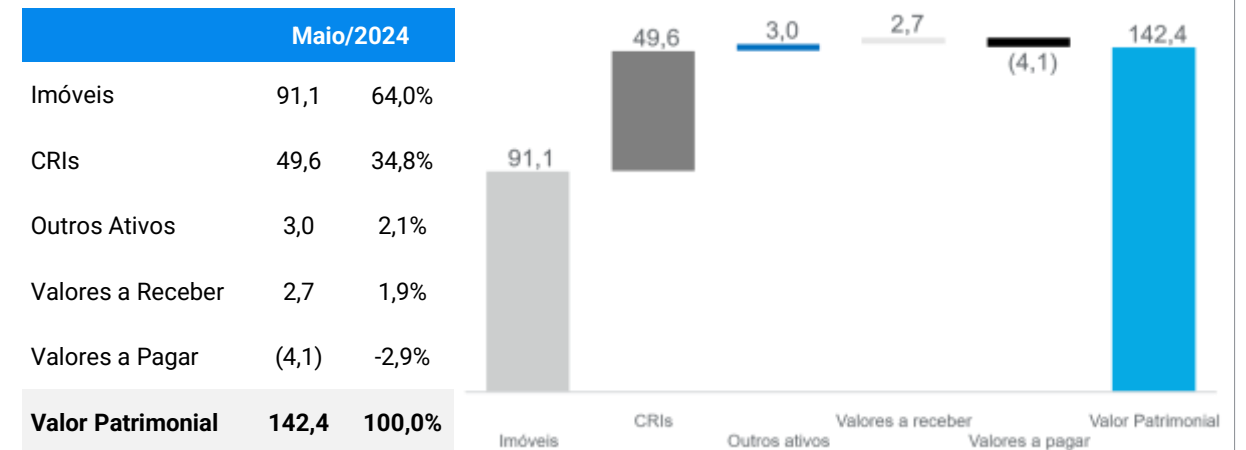
### Demonstração de Resultados

(R\$)	Maio/2024	2024	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>1.657.714</b>	<b>8.355.995</b>	<b>13.691.594</b>
Receita Imobiliária	1.640.225	8.171.150	12.290.481
Receita Financeira	17.489	184.844	1.401.113
<b>Despesa Total</b>	<b>(175.422)</b>	<b>(863.175)</b>	<b>(1.526.557)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(172.943)	(823.040)	(1.212.762)
Despesa Financeira	(2.480)	(40.134)	(311.795)
<b>Resultado</b>	<b>1.482.291</b>	<b>7.492.820</b>	<b>12.165.037</b>
Resultado por cota	R\$ 0,1027	R\$ 0,5190	R\$ 0,8426
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	1.096.350	1.096.350	1.096.350
Distribuição	1.212.737	6.294.681	10.799.132
Distribuição por cota	R\$ 0,0840	R\$ 0,4360	R\$ 0,7480
Resultado acumulado não distribuído - Final	1.365.905	1.365.905	1.365.905
<b>Dividend Yield</b>	<b>10,76%</b>	<b>11,40%</b>	<b>11,63%</b>

### Composição do dividendo (R\$ mil)



### Balanco Patrimonial (R\$ mm)



## Novo ativo do Portfólio do Fundo – CRI Epsilon Engenharia

### Informações Sobre o Tomador

- Fundada há 35 anos, a Epsilon Engenharia é uma tradicional construtora e incorporadora que opera no mercado imobiliários de São Paulo;
- Como incorporadora, a empresa tem focado sua atuação nos bairros do Morumbi e Butantã, regiões que possui maior experiência com outros projetos já desenvolvidos;
- Além de construir seus próprios empreendimentos, também atua há bastante tempo como prestadora de serviços para terceiros;
- Empresa com zero alavancagem financeira.

### Termos e Condições do CRI

<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 14.000.000,00
<b>Valor Alocado <sup>1</sup></b>	R\$ 6.200.520,00
<b>Remuneração</b>	CDI + 4,60% a.a.
<b>Prazo da operação</b>	60 meses
<b>Pagamento de juros</b>	Mensal
<b>Curva de amortização</b>	Trimestral, a partir do 27º mês
<b>LTV</b>	75%
<b>Peso na carteira</b>	4,3%

<sup>1</sup> Primeiro desembolso de R\$ 9.500.000,00, onde o Fundo alocou R\$ 6.200.520,00. Há um desembolso adicional previsto, onde o Fundo avaliará realizar novo investimento, aumentando exposição ao CRI.

### Informações Sobre o Ativo



- **Objetivo:** financiar investimentos em novos projetos em desenvolvimento, sendo o principal o principal deles na Av. Valdemar Ferreira com a R. Des. Armando Fairbanks, no Butantã, ao lado da estação do Metrô Butantã (em fase avançada de aprovação).
- **Empreendimento:**
  - Residencial, com VGV de R\$ 88 milhões e 153 unidades (30 e 60m<sup>2</sup>);
  - Tipologia do produto aderente ao perfil de demanda da região;
  - Região do Butantã vem crescendo em termos de lançamentos residenciais, com produtos performando bem.
- **Garantias:** (i) terreno + recebíveis do empreendimento (em fase de aprovação) que deverá ser lançado no 3º trimestre de 2024; e (ii) laje corporativa no empreendimento Parque Jockey (pronta), situado às margens da Marginal Pinheiros (LTV de 75%).



### 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, atualmente com 71% das unidades já comercializadas.</li> <li>Entrega prevista: fevereiro/2025.</li> <li>Obras: 44,8%<sup>1</sup> executadas.</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 de alto padrão, em localização nobre, 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>	22,2%	



### 2. Empreendimento: Patteo Klabin

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. Vergueiro com a Av. 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, hoje com 89% das unidades comercializadas.</li> <li><b>Entrega prevista: julho/2024 (Torre C) e setembro/2024 (Torres A e B).</b></li> <li>Obras: 85,7%<sup>1</sup> executadas.</li> <li><b>Operação:</b> 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. 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 boa aceitação e potencial de valorização, pelo perfil do produto e dos itens que o empreendimento traz como diferenciais para os moradores.</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>	14,1%	

<sup>1</sup> Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

## Portfólio do Fundo (cont.)



### 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	12,9%

- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Januário Miraglia, na 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 realizada em março/2024.**
- Obras: 100%<sup>1</sup> 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, 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.



### 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, com portfólio em 90% executado, sendo cada usina em um estágio específico (a mais avançada com 100% e a menos avançada com 75%)<sup>1</sup>.
- 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.

<sup>1</sup> Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

## Portfólio do Fundo (cont.)



### 5. Empreendimentos: Moema Vida Nova e Mob Station

<b>Modalidade</b>	CRI 23K1507975	<ul style="list-style-type: none"> <li>Operação com objetivo de financiar a construção de 2 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 (45% vendas) e Vila Clementino - novembro/2022 (65% vendas).</li> <li>Entregas previstas: Moema: Novembro/2025 e Vila Clementino: Março/2025.</li> <li>Obras: Moema: 17,0% e Vila Clementino: 17,0%<sup>1</sup>.</li> <li><u>Operação</u>: integralização total da emissão, com a remuneração de CDI+4,50% a.a.</li> <li>Saldo devedor: R\$ 39.702.000,00, decorrente do exercício de cash sweep de recebíveis de vendas à vista.</li> <li>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.</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>	27,5%	



### 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 44% das unidades comercializadas.</li> <li>Entrega prevista: Fevereiro/2026.</li> <li>Obras: 13,6%<sup>1</sup> executado.</li> <li><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.</li> <li>Ativo em boa localização e com 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>	7,5%	

<sup>1</sup> Informações de evolução de obras com defasagem de M-1





### 7. Empreendimento: Park Mariana

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre a R. Madre Cabrini e a Av. Sena Madureira, no bairro da 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: setembro/2022, com 54% das unidades comercializadas.</li> <li><b>Entrega prevista: julho/2025.</b></li> <li>Obras: 19,4%<sup>1</sup> executadas.</li> <li><b>Operação:</b> aquisição de 8 unidades do empreendimento, sendo 4 unidades de 2 dormitórios na Torre Life – 58,3m<sup>2</sup> e 4 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 e bom 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>Preço aquisição X Preço médio últimas vendas</b>	60%	
<b>% da carteira</b>	1,9%	

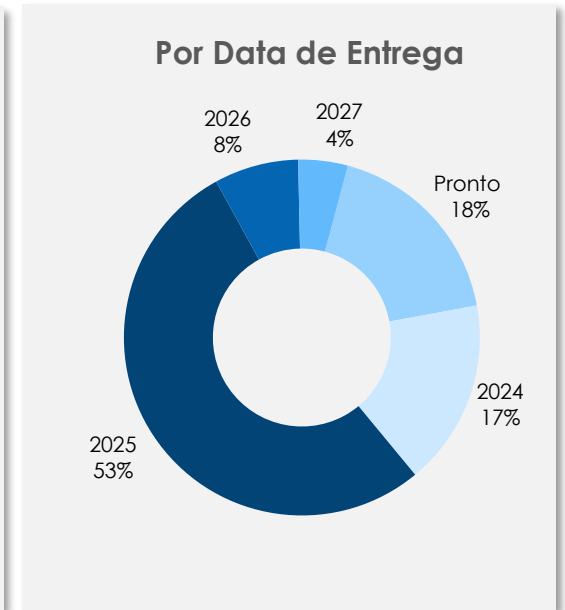
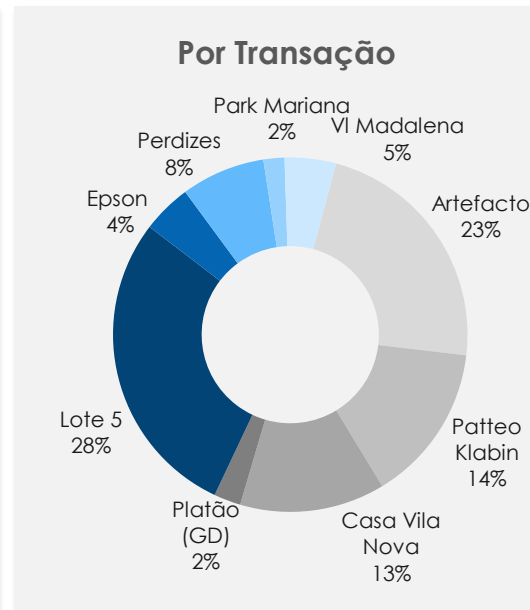
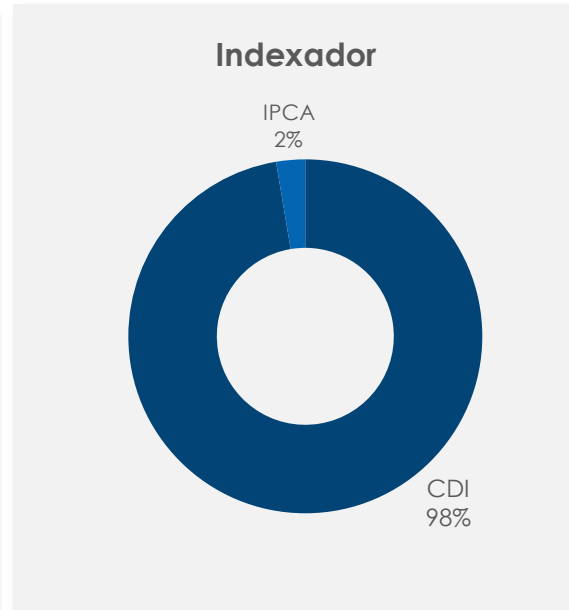
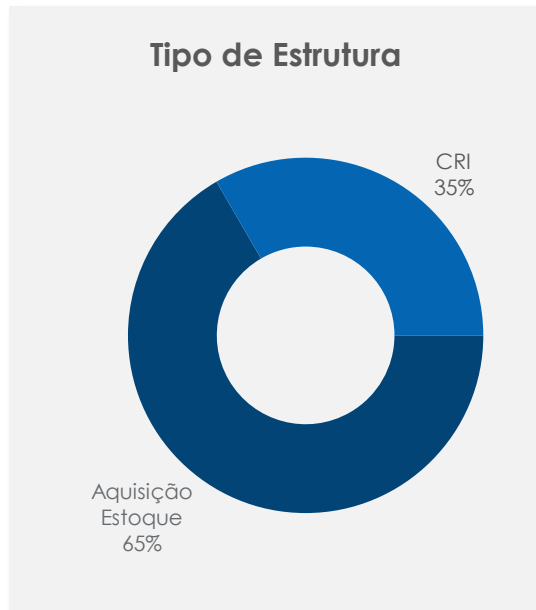


### 8. Empreendimento: Edition Vila Madalena

<b>Modalidade</b>	Aquisição de Estoque	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. 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: dezembro/2019, com 95% das unidades comercializadas.</li> <li><b>Entrega: entrega realizada em novembro/2023.</b></li> <li>Obras: 100% concluídas dentro do cronograma previsto para o empreendimento.</li> <li><b>Operação:</b> aquisição de 6 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. Permanecem ativos compromissos de compra de 5 unidades, visto que a incorporadora exerceu seu direito sobre 1 unidade.</li> <li>Empreendimento com localização privilegiada na região da Vila Madalena e bom histórico de vendas e crescimento de preço praticado.</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>Preço aquisição X Preço médio últimas vendas</b>	68%	
<b>% da carteira</b>	4,6%	

<sup>1</sup> Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

## Análise do portfólio do Fundo



## Evolução das obras dos empreendimentos nos quais o Fundo investe

Patteo Klabin (Helbor) – 85,7%



Jardins por Artefacto (Helbor) – 44,8%



Casa Vila Nova (Helbor) – 100,0%<sup>1</sup> ✓



## Evolução das obras dos empreendimentos nos quais o Fundo investe

Edition (Helbor) – 100,0% ✓



Perdizes Authentique (You, Inc) – 13,6%



Park Mariana (You, Inc) – 19,4%



## Evolução das obras dos empreendimentos nos quais o Fundo investe

MOB Station (Lote 5) – 17,0%



Moema Vida Nova (Lote 5) – 17,0%



# RELATÓRIO MENSAL – MAIO/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\$ 142,4 milhões

R\$ 9,86

4.189

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

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.