

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FII (AZPL11)

RELATÓRIO MENSAL | SETEMBRO/2024

Comentários da gestão a respeito do mês de setembro/2024 (4º mês de vida do Fundo):

- No início de setembro foi liquidada a parcela inicial de 50% do valor de aquisição do Galpão Cajamar (R\$ 45,8mm). O valor remanescente será desembolsado em 2 parcelas iguais de 25% cada dentro de 6 e 12 meses, respectivamente, sendo que os valores serão corrigidos por IPCA neste período. Mais adiante neste relatório, detalhamos as características deste novo ativo.
- Os recursos remanescentes no caixa do Fundo (R\$ 83,6mm) permanecem alocados em CRIs com retorno médio de CDI+1,35% a.a. e caixa (R\$ 4,8mm) e, em paralelo, os esforços de prospecção de um terceiro ativo continuam.
- A partir deste mês, passamos a detalhar novas informações com o objetivo de melhorar a transparência dada aos cotistas:
 - Aumentamos a abertura da composição do valor do FII Jandira, veículo através do qual o AZPL detém o Galpão Jandira; e
 - Passamos a divulgar uma projeção mensal de distribuição de dividendos para o Fundo, até junho/2025. O objetivo é dar mais transparência ao mercado sobre a expectativa de retorno que vislumbramos para o Fundo nos meses adiante.

R\$ 180,1mm

Patrimônio Líquido

R\$ 9,89/cota

Cota Patrimonial

R\$ 8,01/cota

Cota Fechamento de Mercado (30/09/2024)

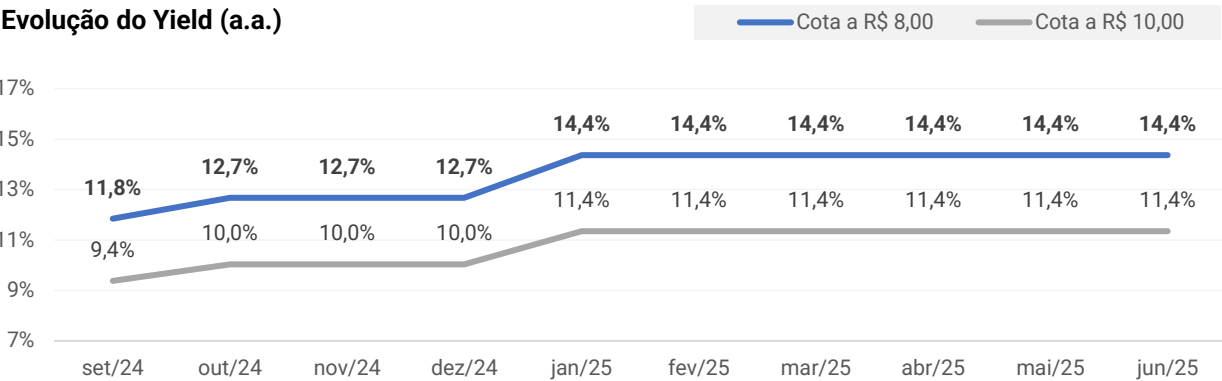
11,2% a.a.

Dividend Yield (set/24)

Projeção de Yield Anual: Sensibilidade ao Valor da Cota

		Dividendo (R\$/cota)									
		set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
		0,075	0,080	0,080	0,080	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090
Valor da Cota (R\$)	10,00	9,4%	10,0%	10,0%	10,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
	9,50	9,9%	10,6%	10,6%	10,6%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
	9,00	10,5%	11,2%	11,2%	11,2%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%
	8,50	11,1%	11,9%	11,9%	11,9%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%
	8,00	11,8%	12,7%	12,7%	12,7%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%
	7,50	12,7%	13,6%	13,6%	13,6%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%
	7,00	13,6%	14,6%	14,6%	14,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%

Evolução do Yield (a.a.)



Projeção acima não considera alguns potenciais upsides: (i) renegociação de contratos de locação nos dois galpões e (ii) aumentos no CDI, que impactam positivamente o retorno dos CRIs detidos pelo Fundo.

Portfólio do Fundo – Setembro/2024

Ativo	Cap Rate/Taxa	R\$ mm	% Aloc.
Galpão Cajamar (SP)	8,2% a.a.	45,8 ¹	26,3%
FII Jandira	-	39,8	22,9%
Galpão Jandira	8,5%	58,7	
Escrow – Renda complementar	-	2,6	
CRI Jandira	IPCA+7,6% a.a.	(21,6)	
CRIs	CDI+1,35% a.a.	83,6	48,0%
CRI Allos	CDI+0,55% a.a.	29,1	16,7%
CRI Cury	102% do CDI	15,6	9,0%
CRI Stone	CDI+1,30% a.a.	3,7	2,1%
CRI Direcional	103% do CDI	15,2	5,7%
CRI Lote 5	CDI+4,50% a.a.	10,0	8,8%
CRI Pivô	CDI+4,00% a.a.	10,0	5,8%
Caixa	85% do CDI	4,8	2,8%
Total		173,9 ²	100%

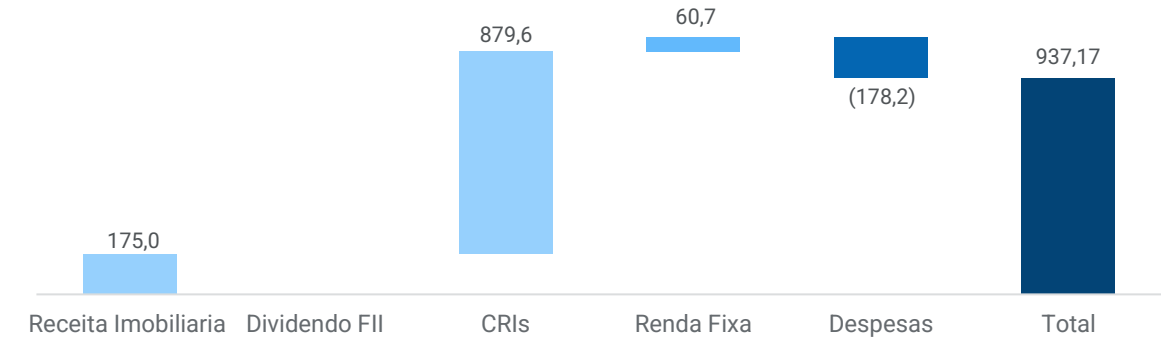
Diferença entre custo da dívida carregada no FII Jandira e taxa média dos CRIs alocados gera ganho recorrente interessante (IPCA+7,6% a.a. vs. CDI+1,35% a.a. respectivamente).

(1) Valor correspondente à primeira parcela já paga pelo galpão (50% do total).
(2) Somatória do portfólio é diferente do PL do Fundo pois não inclui os custos de emissão diferidos.

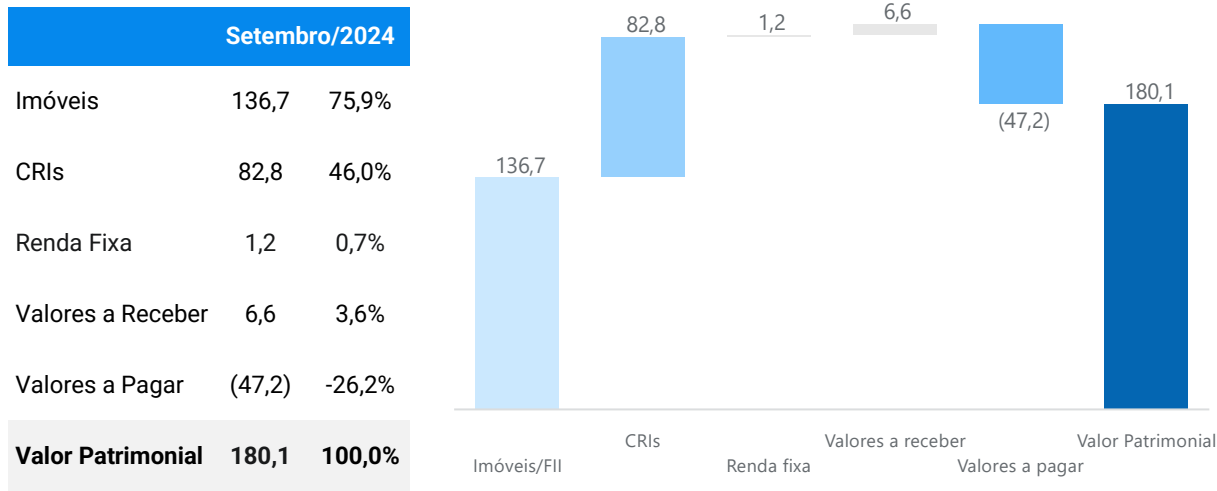
Demonstração de Resultados

(R\$)	Setembro/24	2024	12 meses
Receita Total	1.115.333	4.921.368	4.921.368
Receita Imobiliária	175.000	667.434	667.434
Receita Financeira	940.333	4.253.934	4.253.934
Despesa Total	(178.165)	(487.387)	(487.387)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(178.165)	(487.387)	(487.387)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	937.168	4.433.982	4.433.982
Resultado por cota	R\$ 0,051	R\$ 0,243	R\$ 0,243
Resultado acumulado não distribuído – Inicial	414.432	-	-
Distribuição	1.365.723	4.448.105	4.448.105
Distribuição por cota	R\$ 0,075	R\$ 0,244	R\$ 0,244
Resultado acumulado não distribuído – Final	(14.124)	(14.124)	(14.124)
Dividend Yield (@ R\$ 10,00/cota)	9,00%	7,51%	7,51%

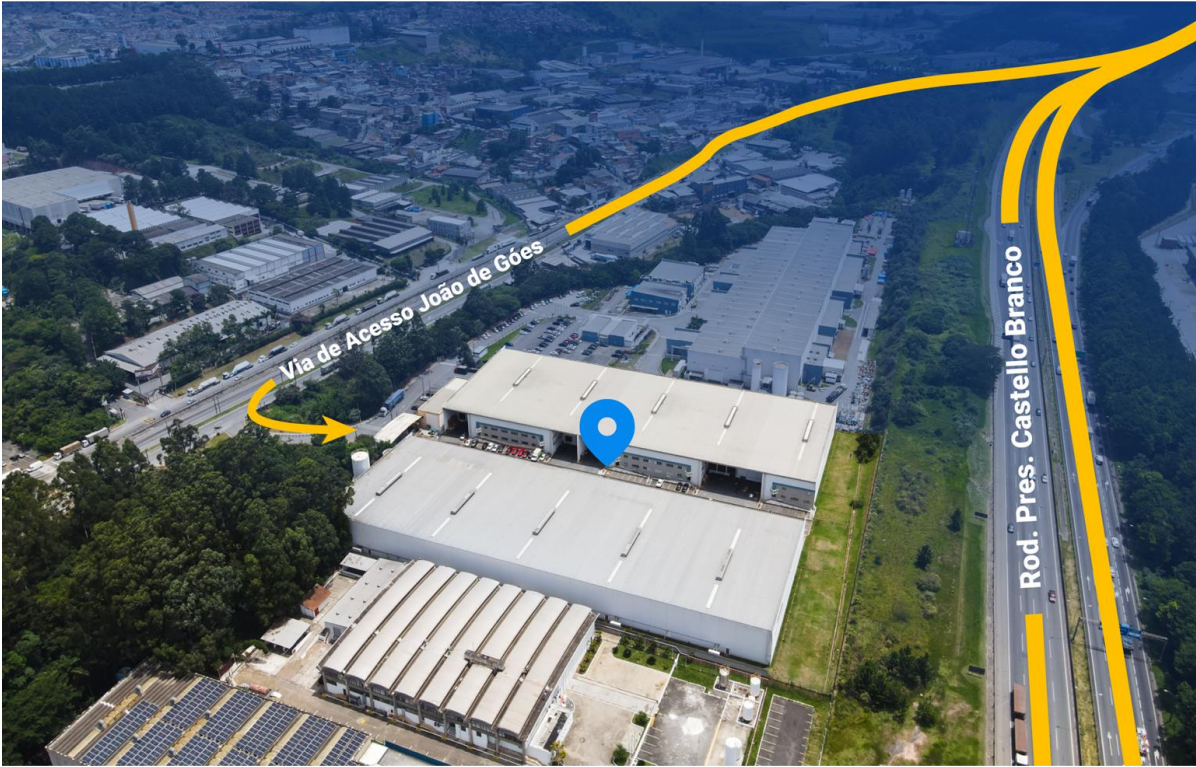
Composição do dividendo (R\$ mil)



Balanco Patrimonial (R\$ mm)



Localização e Acesso



Imóvel visível da Rod. Pres. Castello Branco

- Localizado na altura do km 30 da Rod. Pres. Castello Branco, sentido São Paulo - Capital.
- Via de Acesso João de Góes, 2.300
- Jandira - SP

Principais Distâncias

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| ▪ Rod. Presidente Castello Branco | 1,3 km |
| ▪ Rodoanel Mário Covas | 10 km |
| ▪ Marginal Pinheiros | 17 km |
| ▪ Marginal Tietê | 18 km |

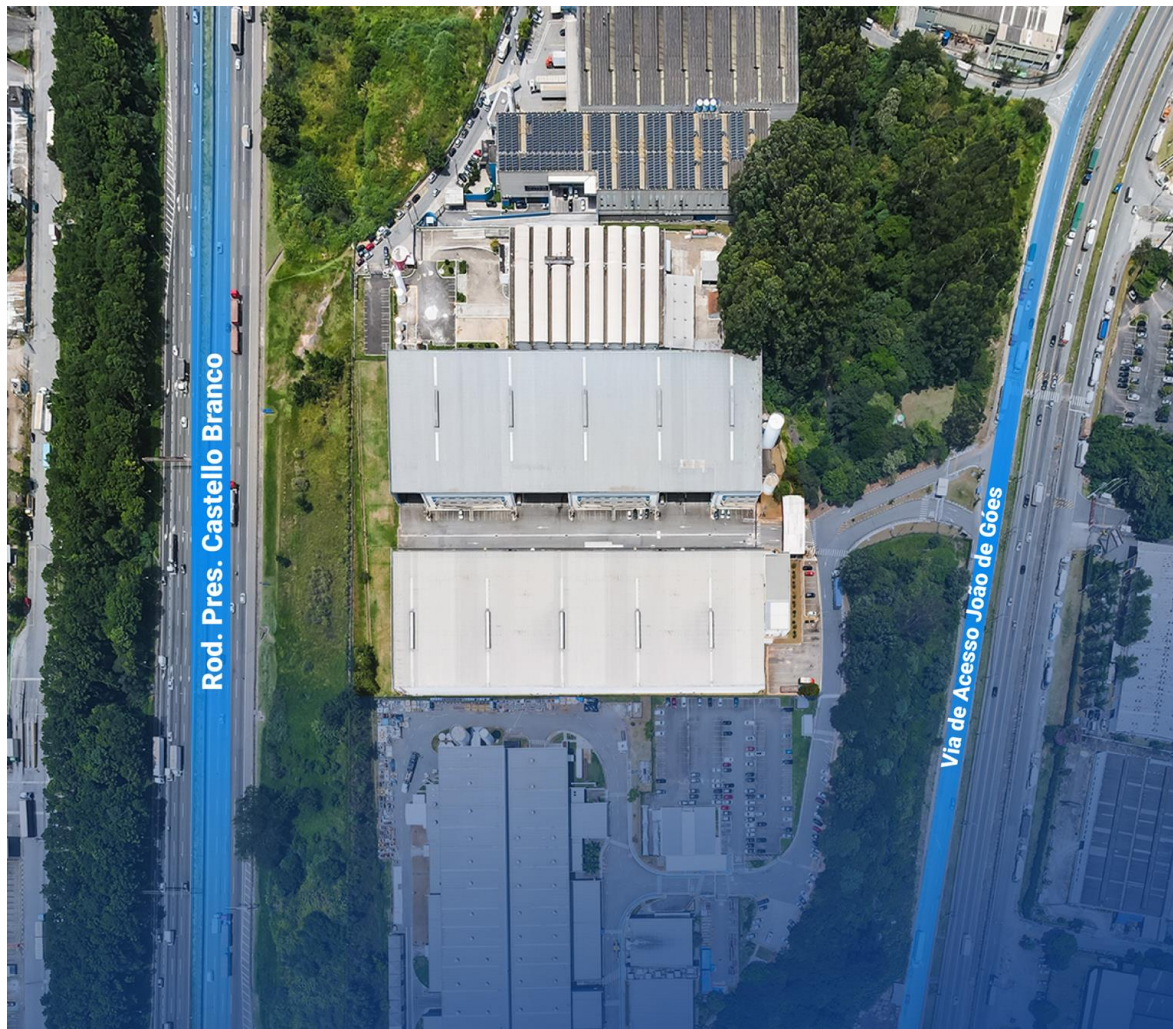


Legendas

-  Galpão Jandira
-  Aeroporto de Guarulhos

*Mapa de localização sem escalas

Planta e Configuração dos Módulos



Características do Imóvel

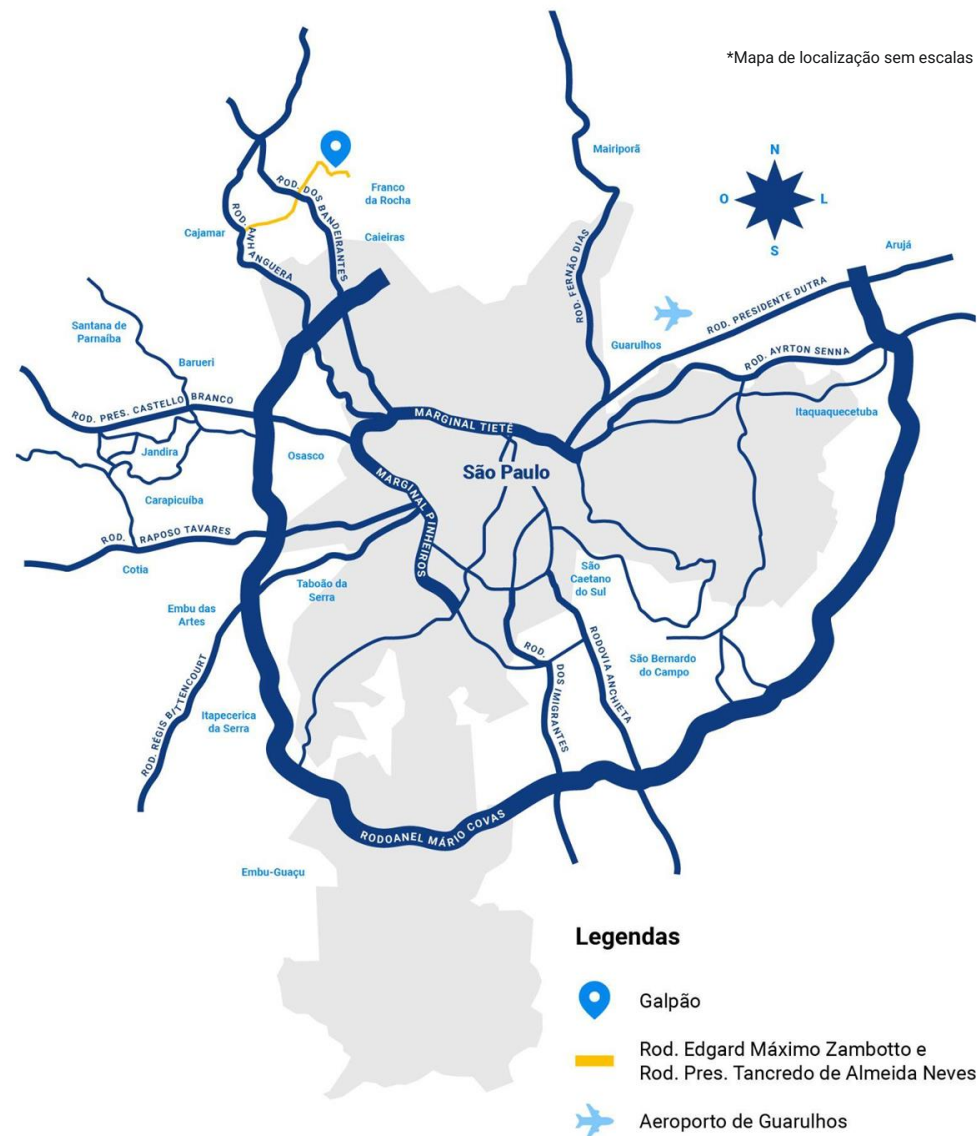
- Galpão Modular de Médio Porte
- Área do Terreno: 56.734 m²
- ABL: 19.057 m²
- Locatários: Iron Mountain (50%) / Premix, World Mix, Hyde e AC Transportes (50%)
- **Ocupação Atual: 100%**
- Prazo Médio Remanescente de Contrato: 3,9 anos
- Participação detida pelo AZPL11: 100%

Informações Técnicas

- Pé Direito: 10 m
- Capacidade do Piso: 3 ton/m²
- 36 Docas e Vagas de Caminhão
- 80 Vagas de Carro
- 10 Módulos



Rodovia Anhanguera	8 km
Rodoanel Mário Covas	17 km
Rodovia Pres. Castello Branco	24 km
Marginal Tietê	25 km



*Mapa de localização sem escalas

Configuração dos Módulos e Ocupação Atual



Características do Imóvel

- Centro de distribuição (Cajamar - SP)
- Participação do Fundo: 22,5%
- ABL total: 122.356 m²
- Locatários: Mercado Livre (79%) e CAO A (21%)
- Ocupação atual: 100%
- Prazo médio remanescente de contrato: 3 anos

Informações Técnicas

- Pé direito: 12m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Cross-docking
- 224 docas
- 214 vagas de carro + 78 de caminhão
- Modulável

Informações Gerais e Disclaimer

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Nome				
BRAZPLR01M19	51.890.054/0001-00	FII Renda Gestão Ativa	Jun/2024	Investidores em Geral
ISIN	CNPJ	Classificação Anbima	Início do Fundo¹	Público-alvo
R\$ 180,1 milhões	R\$ 9,89	6.006	1,10% a.a.	Não há
Patrimônio Líquido²	Valor da Cota Patrimonial³	Número de Cotistas⁴	Taxa de Adm. e Custódia	Taxa de Performance
Perfil e Objetivo do fundo: obtenção de renda mediante alocação de recursos diretamente em imóveis do segmento logístico e outros Investimentos imobiliários como CRIs, cotas de FIIs e afins.				

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/azpl11-az-quest-panorama-logistica>



¹ Liquidação do fundo em 05/06/2023, implicando 17 dias úteis de carrego no mês de junho/2024. 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.