



AZQUEST

Relatório Mensal - Fevereiro 2025

AZ Quest Panorama Logística FII

AZPL11

Índice

- 01** Resumo do mês
- 02** Cota e Dividendo
- 03** Financeiro e Contábil
- 04** Estrutura do AZPL
- 05** Portfólio

Resumo do mês

Fechamento do dia 28/02/2025

R\$ 0,09/cota

Dividendo distribuído em fevereiro/2025

100%

Ocupação dos galpões que compõem o portfólio

1,42% a.m.

Rentabilidade do mês

19,37% a.a.

Rentabilidade do mês - anualizada

R\$ 174,3mm

Patrimônio Líquido em 28/02/2025

35%

Participação da carteira de CRIs no PL

CDI+1,88%

Rentabilidade média dos CRIs que compõem o portfólio do Fundo

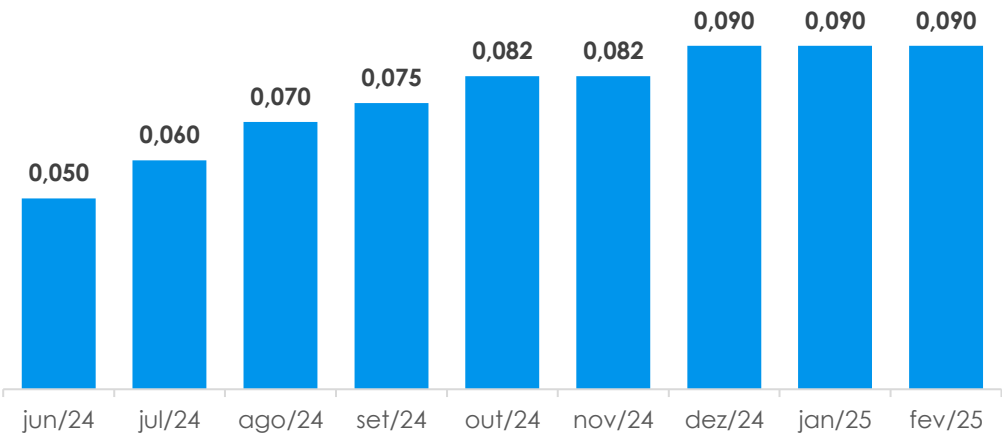


Destaque do mês

- Pagamento em fevereiro da segunda parcela do pagamento referente à aquisição do Galpão Cajamar, de R\$ 23,9mm, correspondente a 25% do valor total;
- Consequente redução da alocação em CRIs do Fundo, de 47,6% para 35,0% (R\$ 61,0mm), em função do pagamento efetuado em fevereiro;
- Portfólio vem performando bem, com (i) galpões totalmente ocupados e (ii) CRIs usufruindo do atual patamar mais elevado do CDI, com perspectiva de alta nos próximos meses.



Dividendos (R\$/Cota)



Cota e Dividendo



R\$ 6,36

Valor da cota (28/02/2025)



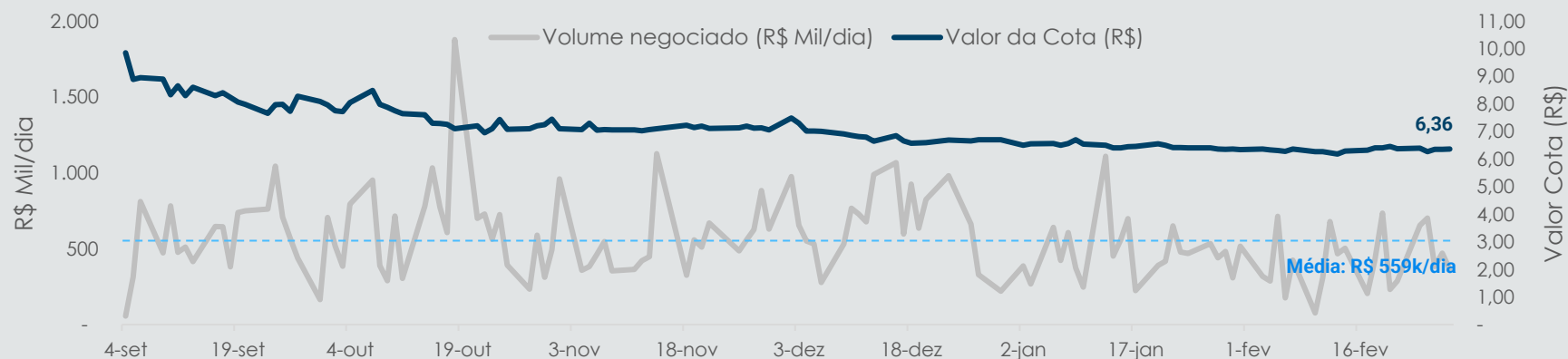
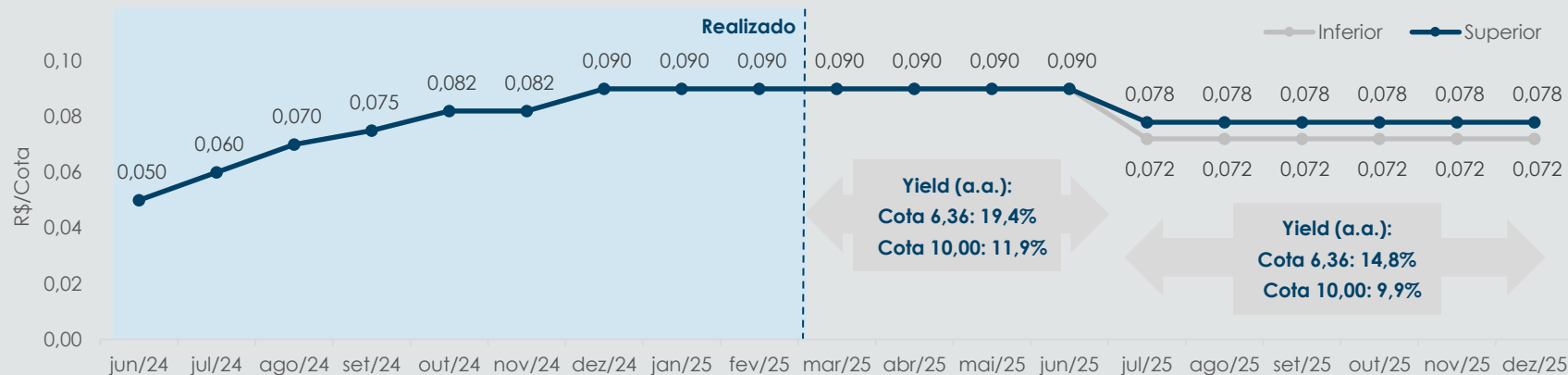
R\$ 0,09/cota

Dividendo médio 2025



CDI+1,88% a.a.

Retorno médio dos CRIs



• Portfólio de galpões:

- O Fundo fechou fevereiro/2025 com os mesmos 100% de ocupação nos ativos do portfólio;
- O perfil de inquilinos permanece o mesmo, com 80% de empresas de grande porte e com bom risco de crédito;
- No final de fevereiro/2025, foi paga a 2ª parcela referente à aquisição do Galpão Cajamar (R\$ 23,9mm).

- **Portfólio de CRIs:** atualmente os CRIs alocados pelo Fundo geram uma rentabilidade anualizada de CDI+1,88% a.a. e representam 35% do PL (percentual menor devido à venda de papéis para pagamento da 2ª parcela do Galpão Cajamar, no final de fevereiro/2025).

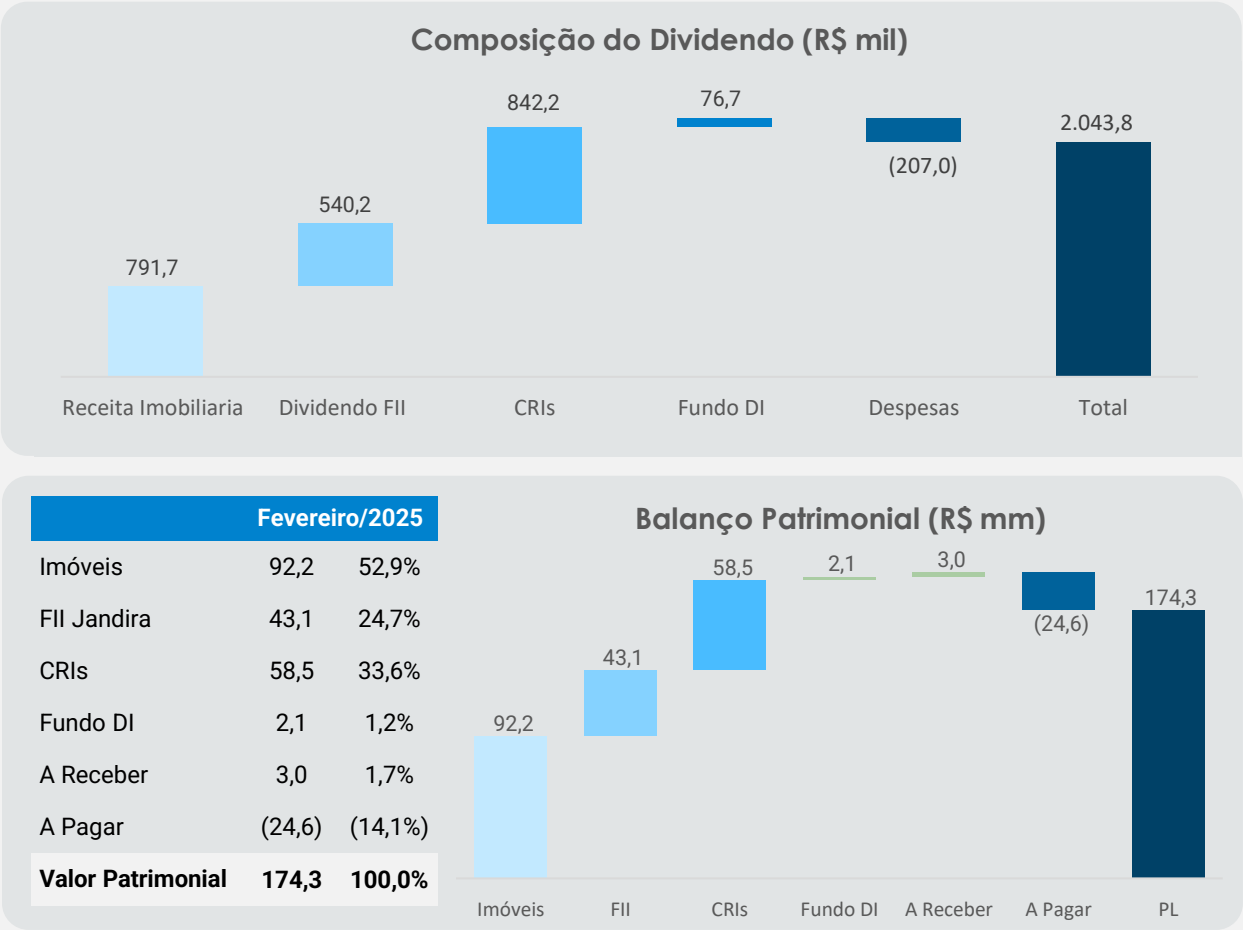
¹ A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

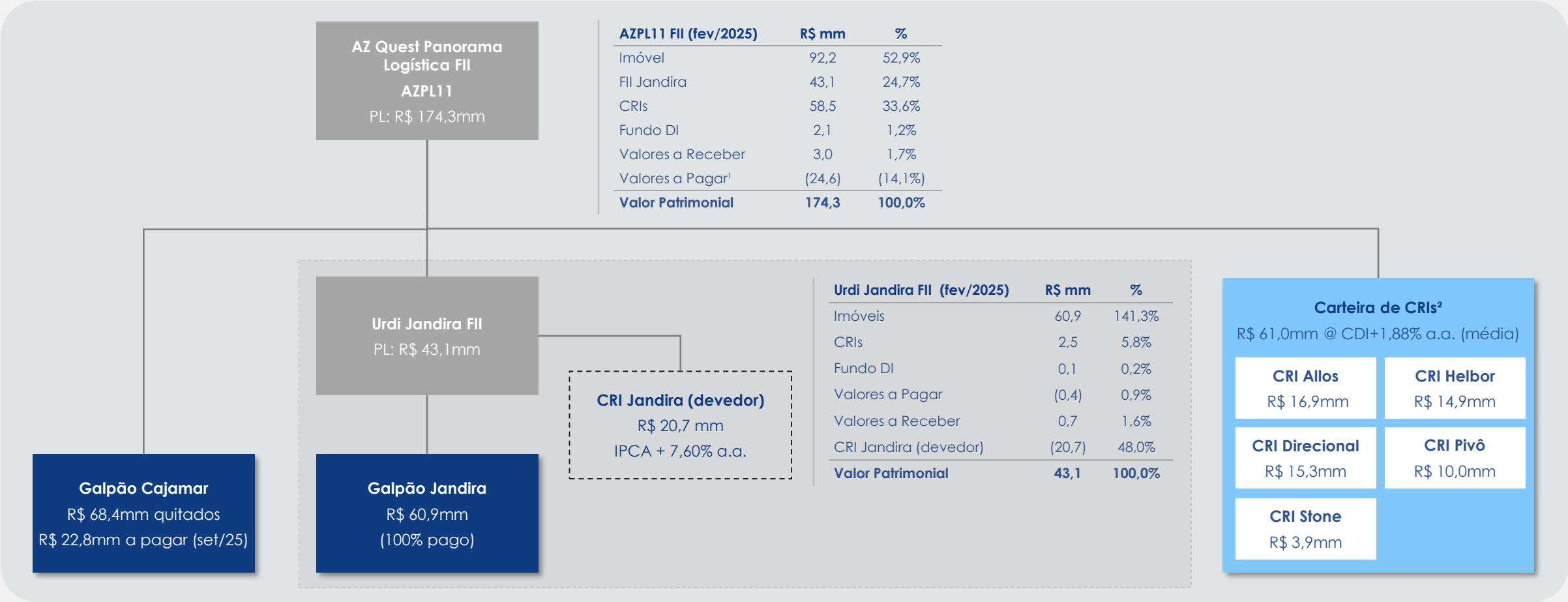
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	Fevereiro/2025	2025	12 meses
Receita Total	2.250.848	3.978.280	14.161.469
Receita Imobiliária	1.331.916	2.105.661	5.034.456
Receita Financeira	918.932	1.872.619	9.127.013
Despesa Total	(207.032)	(392.278)	(1.380.887)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(207.032)	(392.278)	(1.380.887)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	2.043.816	3.586.002	12.780.582
Resultado por cota	0,11	0,20	0,70
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	24.542	121.225	40.306
Distribuição	1.638.868	3.277.736	12.351.092
Distribuição por cota	0,09	0,18	0,68
Resultado acumulado não distribuído - Final	429.490	429.490	429.490
Dividend Yield	11,30%	11,84%	9,57%



Estrutura do AZPL

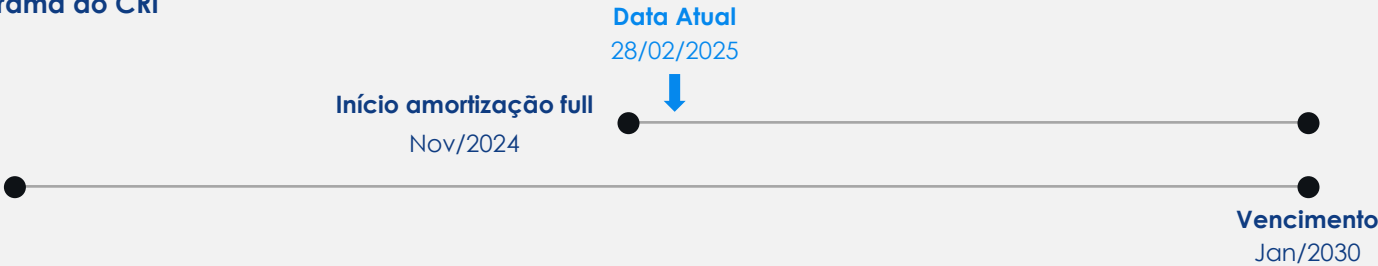


Estrutura do AZPL

Detalhamento do CRI (FII Devedor)

Principais Características	
Volume (R\$ mm)	20,7
Vencimento	13/01/2030
Taxa	IPCA + 7,60% a.a.
Duration	3,3 anos

Cronograma do CRI



Detalhamento do Portfólio de CRIs (FII Investidor)

Tomador	Liquidez	R\$ mm	% AZPL	Taxa (a.a.)	Vencimento	Duration (anos)	Observações
Allos	Alta	16,9	9,7%	CDI + 0,55%	16/04/2029	3,3	CRI de mercado
Direcional	Alta	15,3	8,8%	103% CDI	16/07/2029	4,4	CRI de mercado
Helbor	Baixa	14,9	8,6%	CDI + 3,00%	26/12/2027	2,5	Estruturação própria
Pivô	Baixa	10,0	5,7%	CDI + 4,00%	29/08/2028	3,2	Estruturação própria
Stone	Alta	3,9	2,2%	CDI + 1,30%	08/09/2026	1,6	CRI de mercado
Total		61,0 ¹	35,0%	CDI + 1,88%		3,0	

Taxa média
CDI + 1,88% a.a.

Duration - carteira
3,0 anos

Volume total
R\$ 61,0mm

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.E

1 Considera os valores investidos em CRIs nos dois veículos, AZPL e Urdi Jandira FII

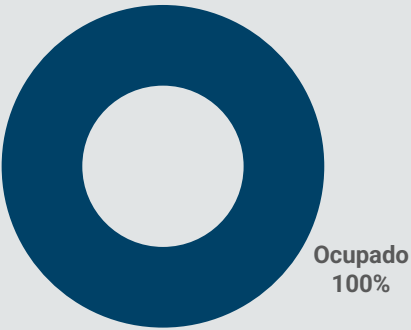
Análise do Portfólio

 **45.561m²**
ABL total dos galpões

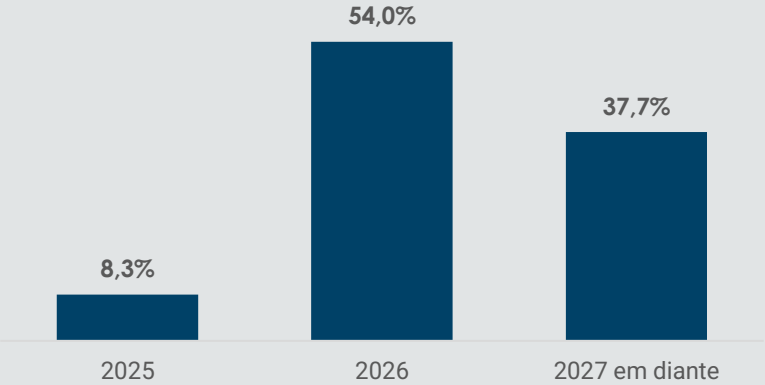
 **80% inquilinos AAA**
Da ABL total do Fundo

 **100% raio 40km SP**
Localização da ABL total do Fundo

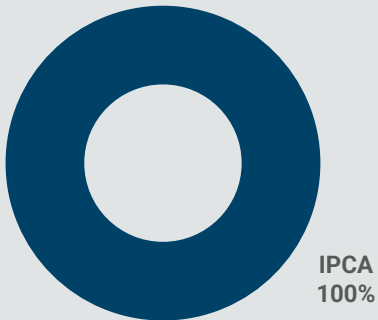
Ocupação



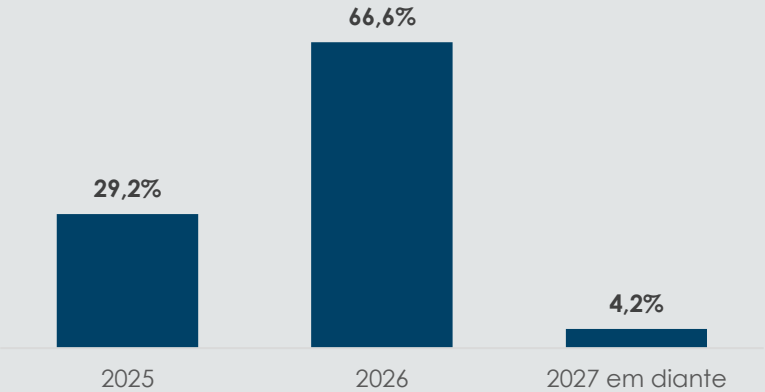
Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste



Revisão dos Contratos



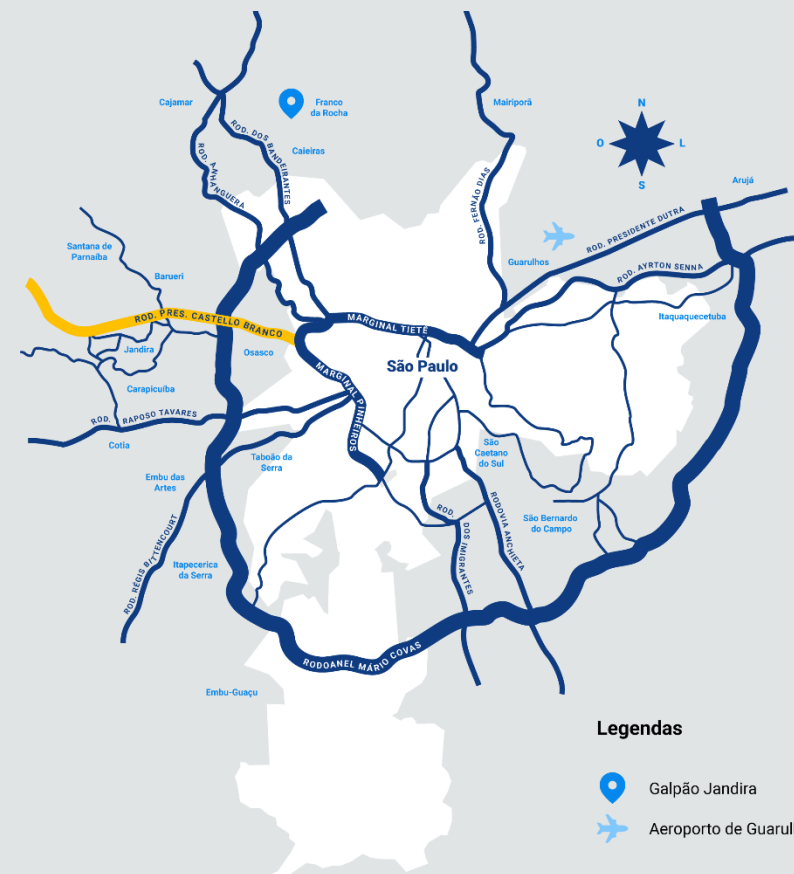
Portfólio | Galpão Jandira



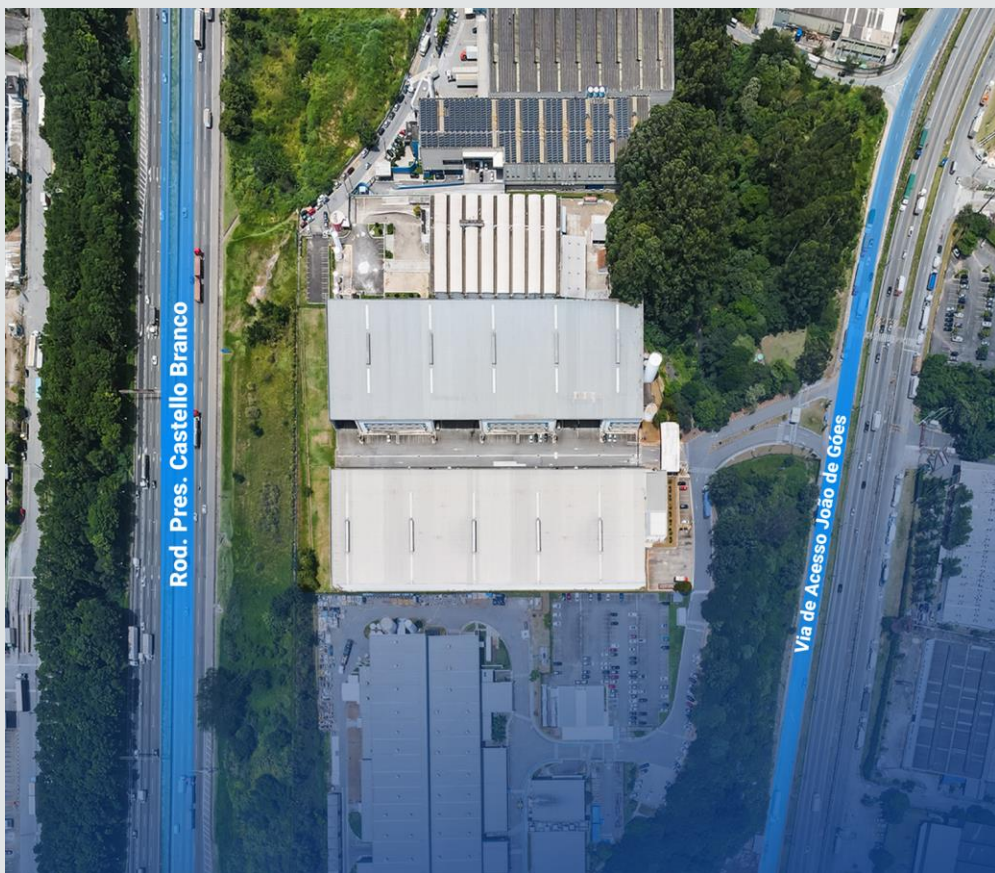
- Localizado na altura do km 30 da Rod. Pres. Castello Branco, sentido São Paulo - Capital.
- Via de Acesso João de Góes, 2.300 (Jandira – SP)

Principais distâncias

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



Portfólio | Galpão Jandira



- Galpão Modular de Médio Porte
- Área do Terreno: 56.734 m²
- ABL: 19.057 m²
- Locatários: Iron Mountain (50%), Premix, World Mix e Hyde (50%)
- **Ocupação Atual: 100%**
- Prazo Médio Remanescente de Contrato: 3,9 anos
- Participação detida pelo AZPL11: 100%
- Pé Direito: 10 m
- Capacidade do Piso: 3 ton/m²
- 36 Docas e Vagas de Caminhão
- 80 Vagas de Carro
- 10 Módulos

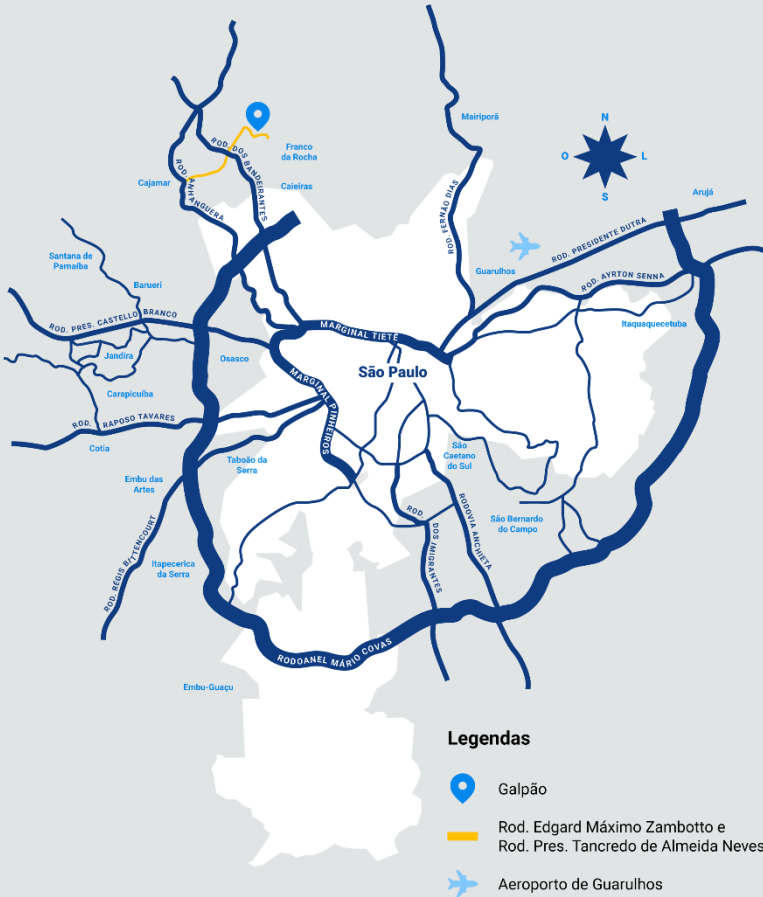
Portfólio | Galpão Cajamar



Rod. Pres. Tancredo de Almeida Neves, 7.908
Jardim Santa Gertrudes, Franco da Rocha - SP.

Via de Acesso Rod. Edgard Máximo Zambotto.

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



Portfólio | Galpão Cajamar



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

BRAZPLR01M19	51.890.054/0001-00	FII Tijolo Híbrido Gestão Definida	Junho/2024	Investidores em Geral
ISIN	CNPJ	Classificação Anbima	Início do Fundo	Público-alvo
R\$ 174,3 milhões	R\$ 9,56	6.858	1,10% a.a.	Não há
Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Número de Cotistas	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>

GESTOR



ADMINISTRADOR

