



AZQUEST

Relatório Mensal - Novembro 2025

AZ Quest Panorama Logística FII

AZPL11

Índice

- 02** Resumo do mês
- 03** Cota e Dividendo
- 04** Financeiro e Contábil
- 05** Estrutura do AZPL
- 09** Portfólio de Galpões
- 14** Portfólio de Crédito

Resumo do mês

Fechamento do dia 28/11/2025

R\$ 0,075/cota

Dividendo distribuído

0,97% a.m.

Rentabilidade do mês

13,66% a.a.

Rentabilidade do mês - anualizada

R\$ 355,6mm

Patrimônio Líquido

R\$ 7,73

Valor da cota na B3
ajustada pelo dividendo

53,9%

Participação de ativos de crédito na carteira

CDI+3,05% / IPCA+10,87%

Rentabilidade média ativos de crédito

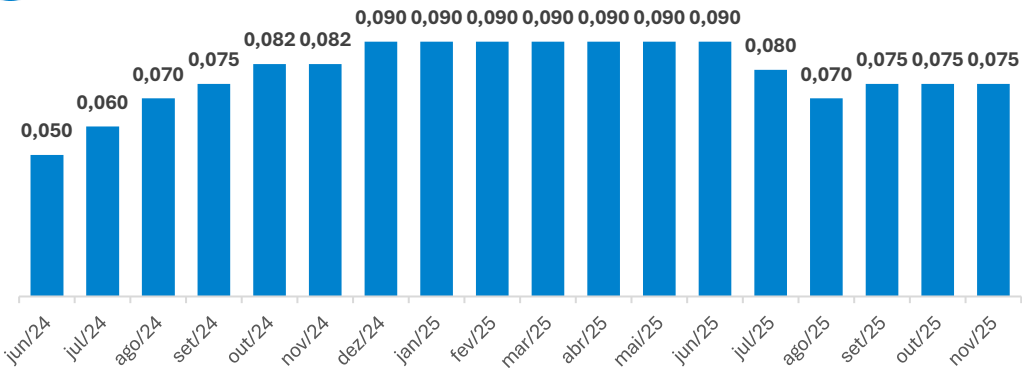
100%

Ocupação dos galpões que compõem o
portfólio

Destaque do mês

- O Fundo segue seu comportamento estável em termos de resultados, alinhado aos meses anteriores.
- O **portfólio de crédito**, englobando o AZPE, segue contribuindo satisfatoriamente para os resultados do Fundo, concluindo este mês com a participação para 53,9% do patrimônio total.
- Quanto ao portfólio de tijolo**, houve a comercialização da área remanescente vaga no galpão de Jandira, correspondente a 1.943 m². Nosso portfólio volta a estar 100% ocupado.

Dividendos (R\$/Cota)



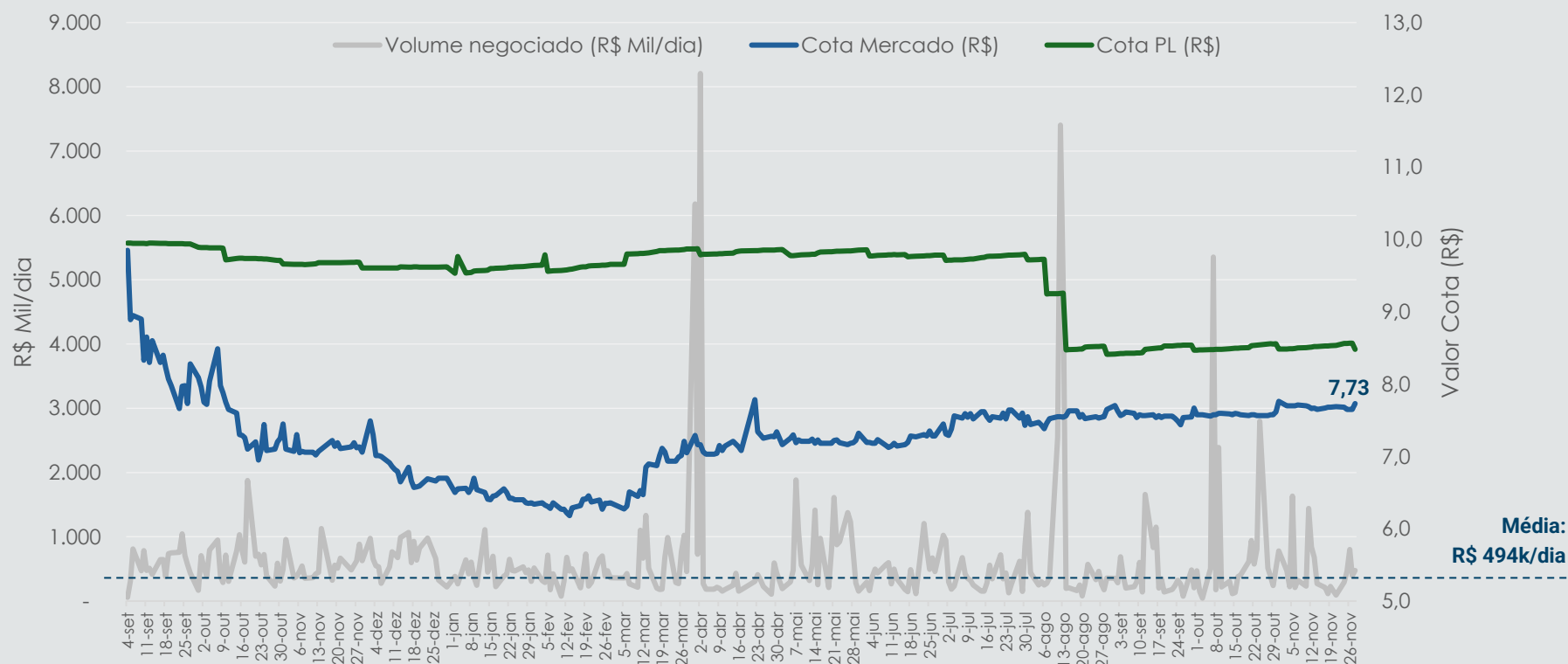
Cota e Dividendo


R\$ 7,73

Valor da cota (28/11/2025)


CDI+3,05% - IPCA+10,87% a.a.

Retorno médio dos Ativos de Crédito



- **Portfólio de galpões:**
 - Cajamar 100% ocupado.
 - Jandira 100% ocupado: os dois módulos que ficaram vagos em outubro de 2025 foram rapidamente ocupados nos dois meses subsequentes.
 - As novas locações foram concretizadas por um valor 20,8% mais alto.
- **Portfólio de Crédito:**
 - Participação de 53,9% do patrimônio total do Fundo.
 - Rentabilidade de CDI+3,05% a.a. e IPCA+10,87% a.a.
- **Dividendos:**
 - Os dividendos distribuídos seguem estáveis e dentro das perspectivas para o Fundo.

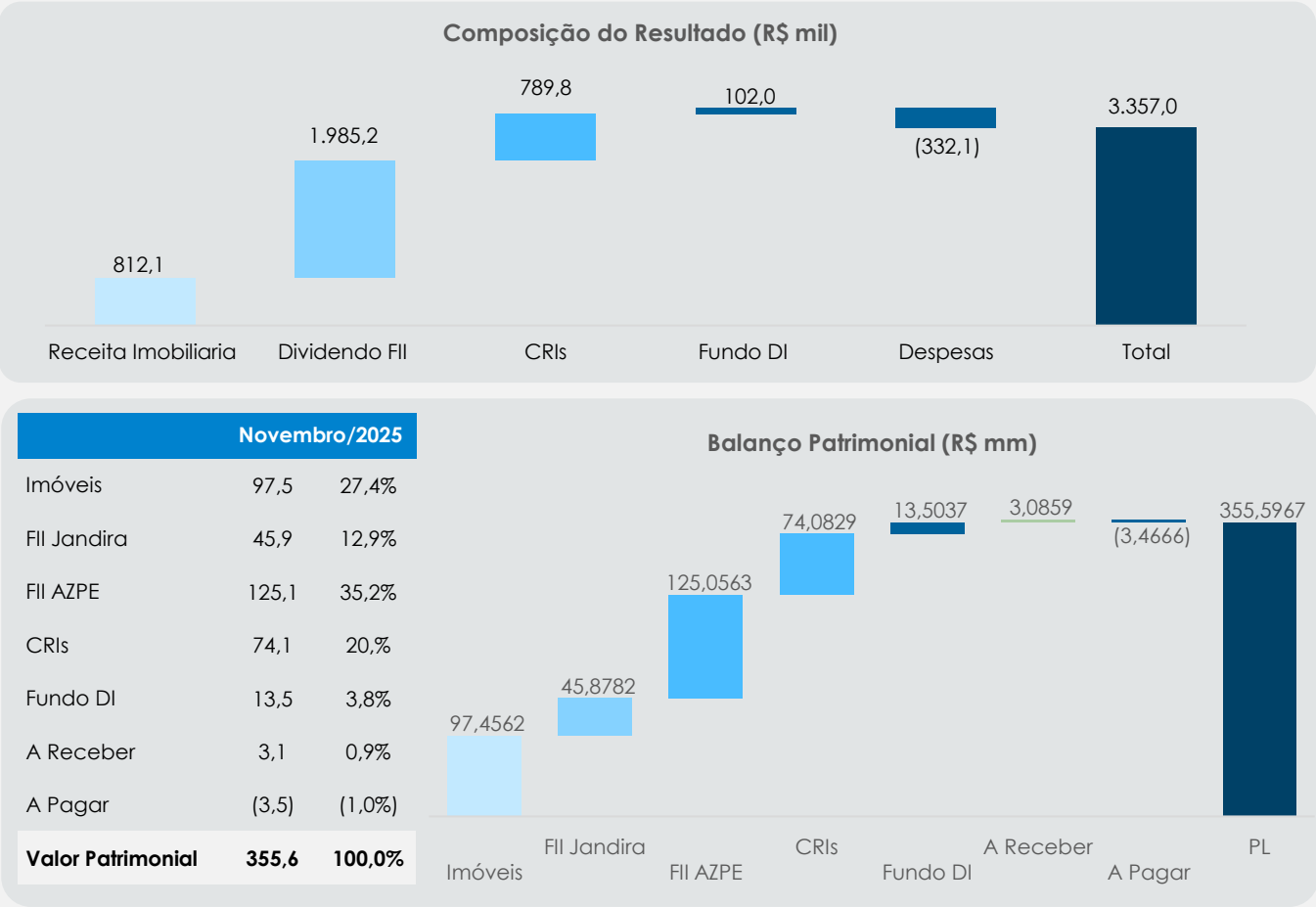
¹ A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

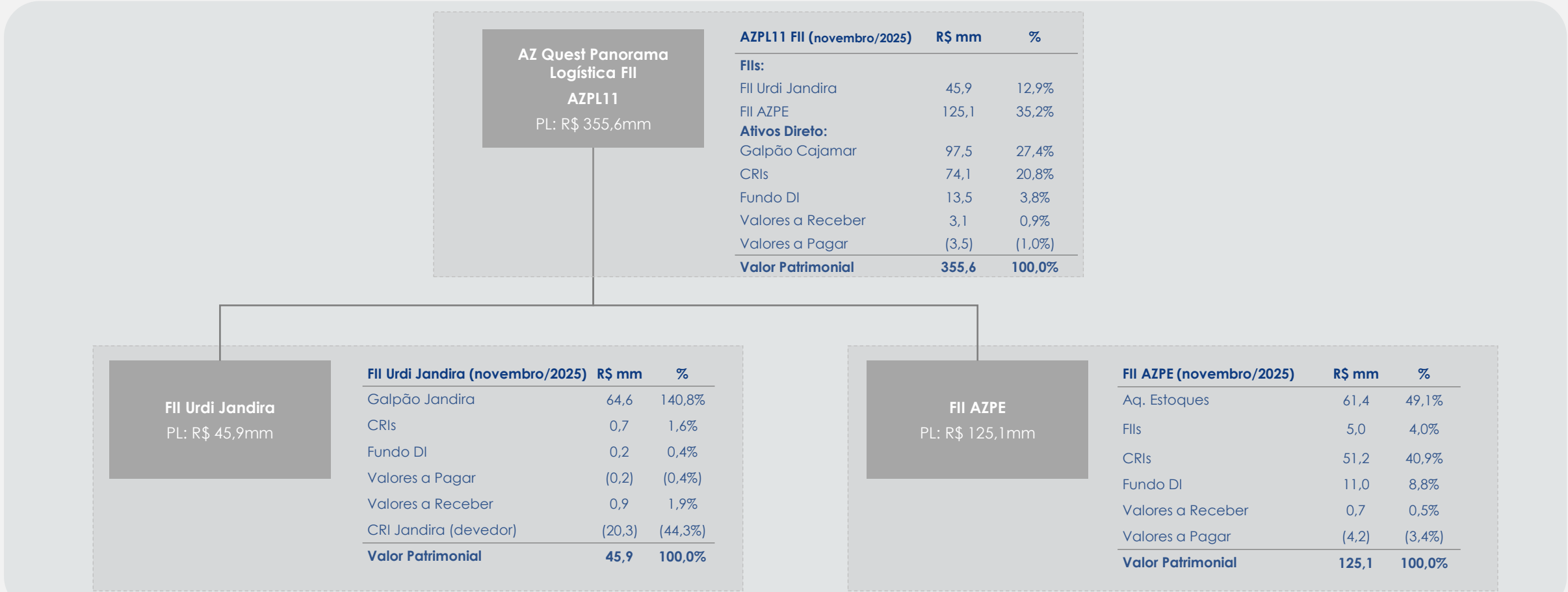
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Financeiro e Contábil

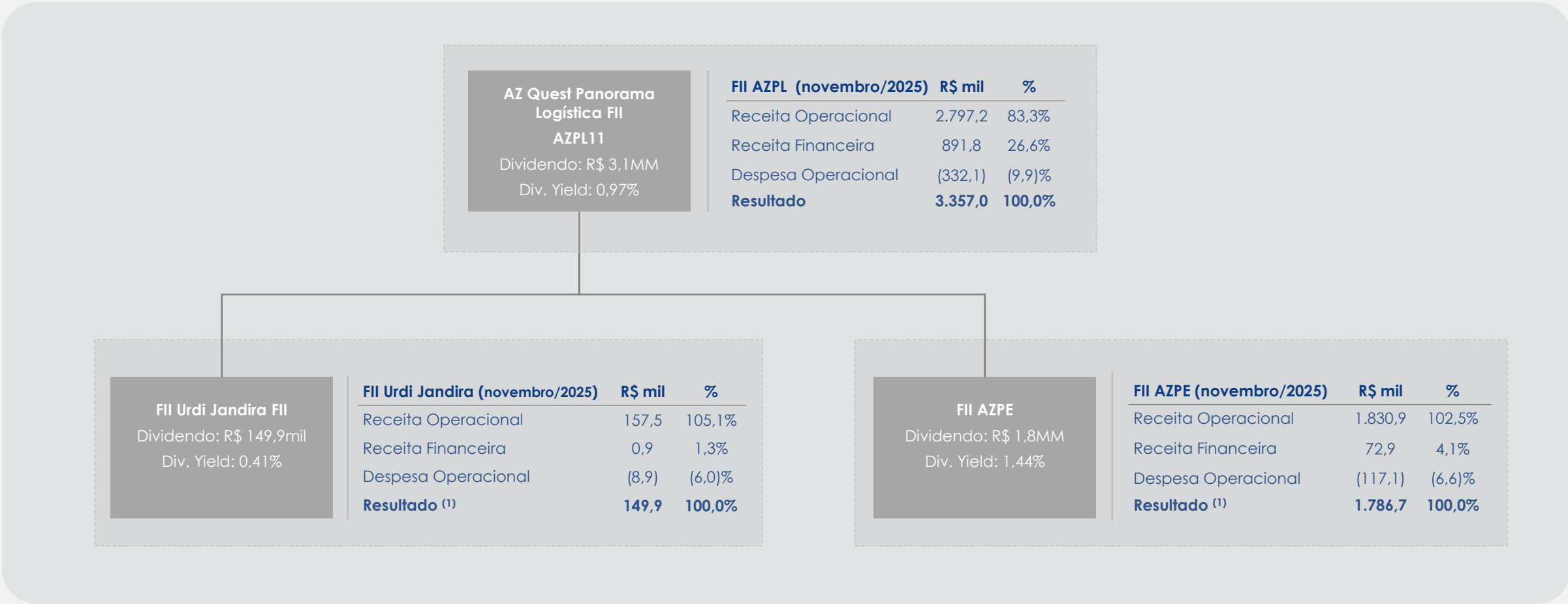
DRE (R\$)	Novembro/2025	2025	12 meses
Receita Total	3.689.063	26.192.653	31.454.374
Receita Imobiliária	2.797.215	16.791.971	19.053.331
Receita Financeira	891.848	9.400.682	12.401.042
Despesa Total	(332.091)	(2.490.435)	(2.991.657)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(332.091)	(2.490.435)	(2.991.657)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	3.356.972	23.702.218	28.462.716
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	(46.502)	121.225	(14.024)
Distribuição	3.144.202	23.657.174	28.282.424
Resultado acumulado não distribuído - Final	166.269	166.269	166.269



Estrutura do AZPL: Patrimônio Líquido dos Fundos



Estrutura do AZPL: DRE dos Fundos

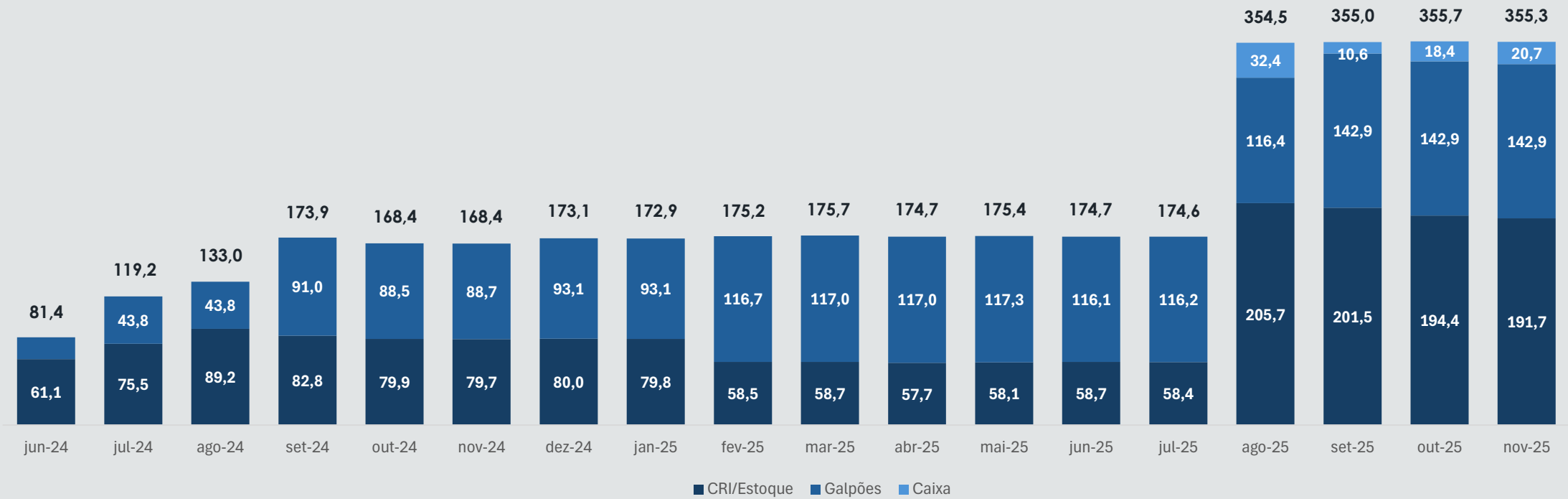


OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

(1) Resultado apurado na competência deste mês refletirá nos dividendos do AZPL11 apenas no mês subsequente. Resultado apurado novembro/25 representará R\$ 0,047/cota no AZPL11 em dezembro/25.

Estrutura do AZPL: Histórico de Alocação

Breakdown Alocação (R\$ mm)

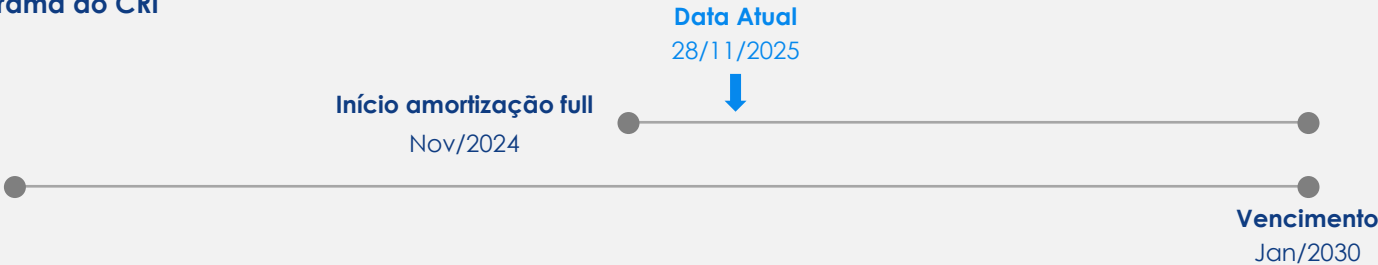


Estrutura do AZPL: Alavancagem (FII Jandira)

Detalhamento do CRI (AZPL Devedor)

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

Cronograma do CRI



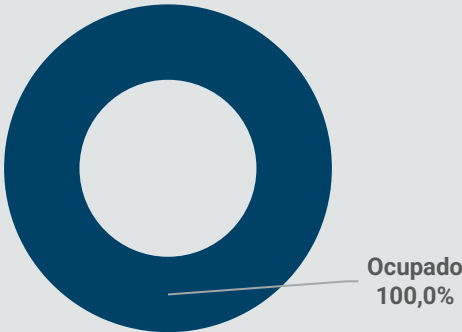
Portfólio de Galpões

 **45.561m²**
ABL total dos galpões

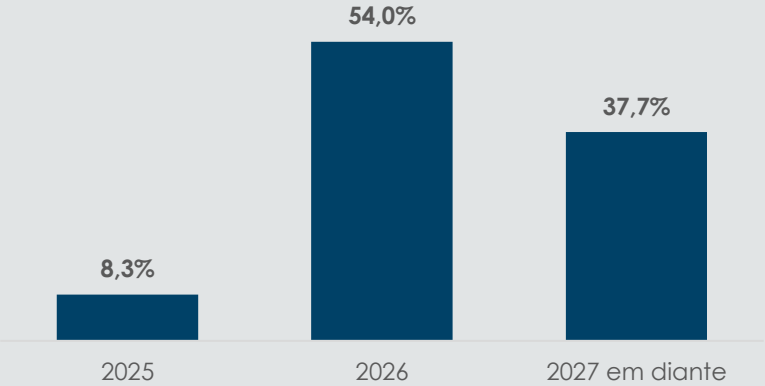
 **80% inquilinos AAA**
Da ABL total do Fundo

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

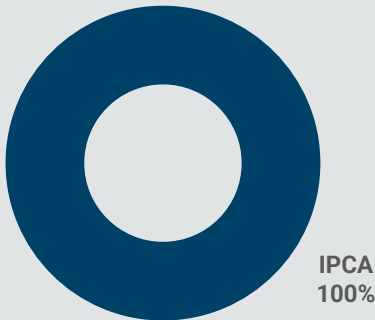
Ocupação



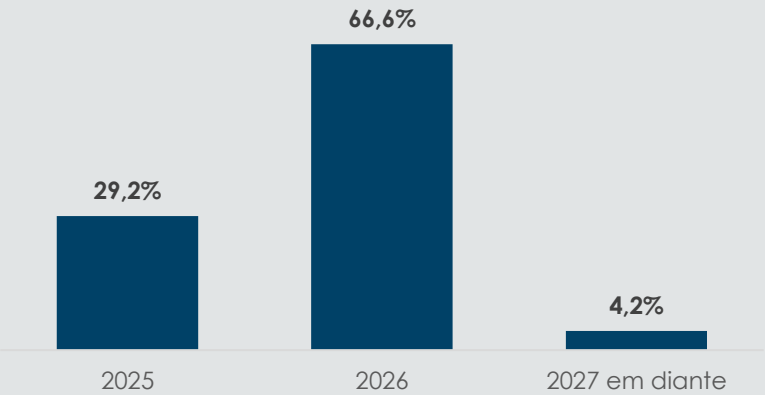
Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste



Revisão dos Contratos



Portfólio | Galpão Cajamar



- | | | |
|--|---------------------------------|-------|
| ▪ Rod. Pres. Tancredo de Almeida Neves, 7.908 | ▪ Rodovia Anhangüera | 8 km |
| ▪ Jardim Santa Gertrudes, Franco da Rocha - SP | ▪ Rodoanel Mário Covas | 17 km |
| ▪ Via de Acesso Rod. Edgard Máximo Zambotto | ▪ 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

Portfólio | Galpão Jandira

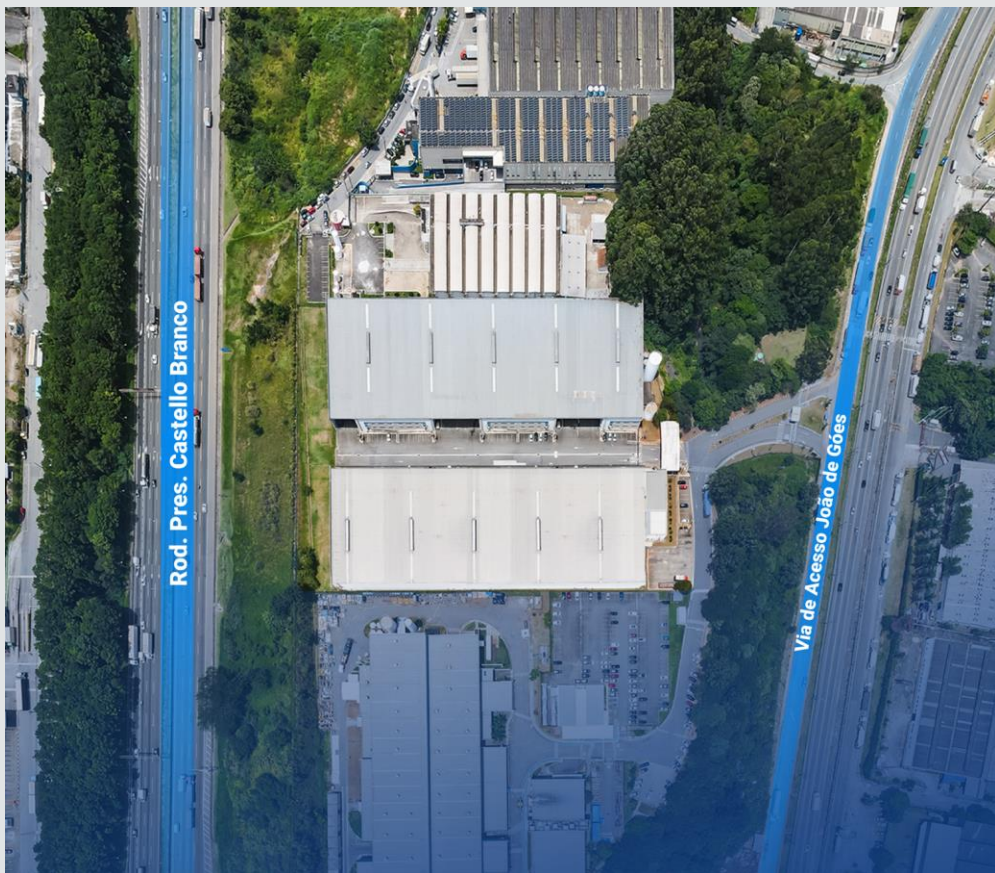


- Localizado na altura do km 30 da Rod. Pres. Castello Branco, sentido São Paulo - Capital.
- Via de Acesso João de Góes, 2.300 (Jandira – SP)

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: 3,7 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
- Placas fotovoltaicas na cobertura

Ativos de Crédito

					R\$ mm	% Aloc.
Veículo	Aquisição	Estoque	Empreendimentos	Localização	Taxa (%a.a.)	
AZPE	Helbor		Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+4,20%	3,5
AZPE	Helbor		W Residence	Vila Olímpia - SP	CDI+4,20%	7,4
AZPE	Helbor		B.Liv	Brooklin - SP	CDI+4,20%	2,6
AZPE	Alfa Realty		Blues	Perdizes - SP	CDI+5,80%	7,3
AZPE	Alfa Realty		Noon	Vila Madalena - SP	CDI+5,80%	1,0
AZPE	Helbor		Jardins by Artefacto	Jardins - SP	CDI+4,20%	10,3
AZPE	Helbor		Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	CDI+4,20%	17,8
AZPE	Helbor		Alegria Patteo Mogilar	Mogi das Cruzes - SP	CDI+4,20%	11,5
CRI						125,3
AZPE	Conx		Welconx Vila Pompeia	Vila Pompéia - SP	CDI+4,20%	6,2
AZPE	You,Inc		Quartier Capote	Pinheiros - SP	CDI+4,50%	5,8
AZPE	Lote 5		Mob Station e Moema Vida Nova	Vila Clementino e Moema - SP	CDI+4,50%	2,4
AZPE	Netcorp		Netcorp Tower	Jardins - SP	CDI+4,75%	12,5
AZPE	Helbor		Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+3,00%	9,7
AZPE	Talfin		Skyline 520	Vila Matilde - SP	IPCA+11,00%	3,2
AZPE	Carangola		Energia Fotovoltáica	Energia - GD	IPCA+10,50%	8,0
AZPE	Platão		Energia Fotovoltáica	Energia - GD	IPCA+11,50%	3,4
AZPL	Pivô		Pivô Match Vila Nova e Jardins	Jardins e Vila Nova Conceição - SP	CDI+4,00%	8,4
AZPL	Helbor		Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+3,00%	11,8
AZPL	Talfin		Skyline 520	Vila Matilde - SP	IPCA+11,00%	3,0
AZPL	Allos		Corporativo	-	CDI+0,55%	30,0
AZPL	Cury		Corporativo	-	102% CDI	7,2
AZPL	Direcional		Corporativo	-	103% CDI	13,6
FII						5,0
AZPE	AZPR11		FII Híbrido Crédito	Pulverizado		5,0

Volume Total
R\$ 191,7mm

Duration da Carteira
1,8 anos

Taxa média
CDI + 3,05% a.a.
IPCA + 10,87% a.a.

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

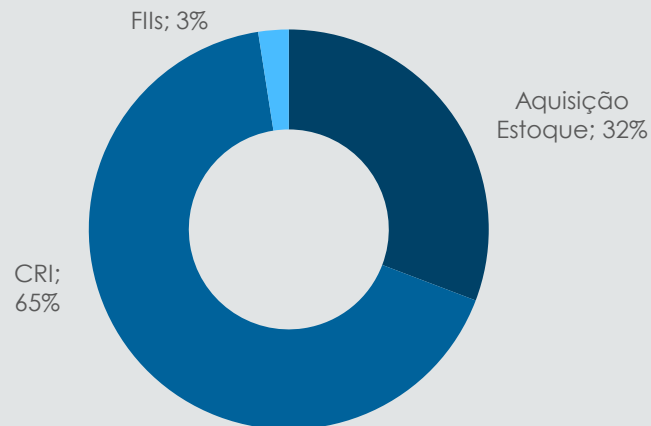
Análise do Portfólio de Crédito

+ 91% em CDI+
Indexador do Portfólio

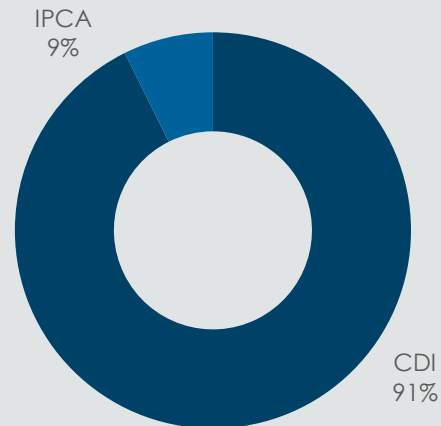
100% em São Paulo
Portfólio Imobiliário localizado em São Paulo e Grande SP

68% pronto em 2025
Empreendimentos, tanto imobiliários quanto de energia, entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

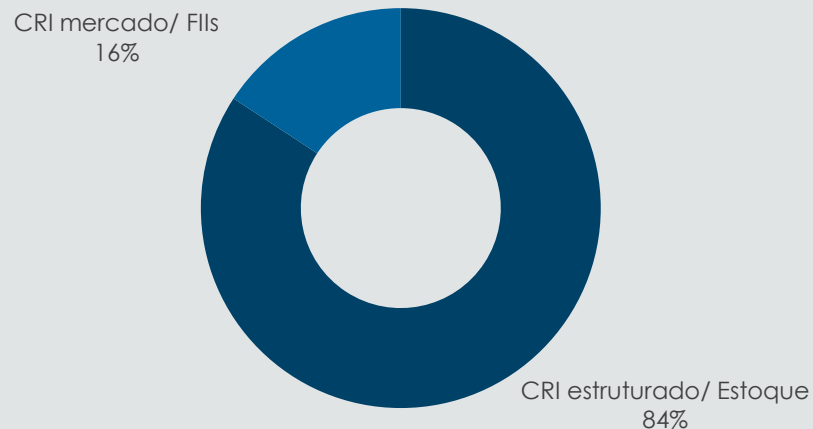
Por Perfil de Investimento



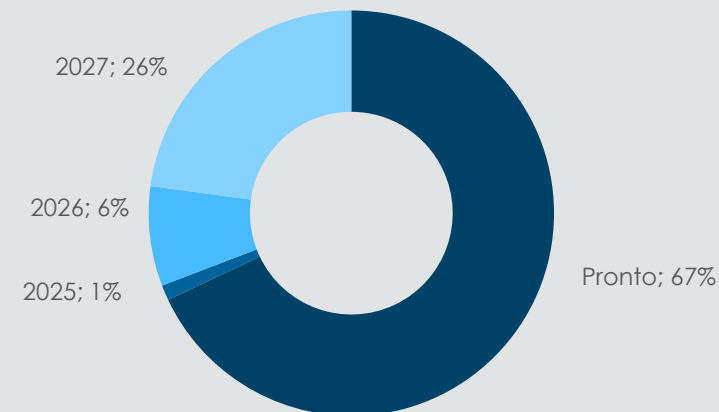
Por Indexador



Por Liquidez



Data de Entrega



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.

Portfólio de Crédito

Helbor – Patteo Klabin



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 4.315.350
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,80%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira do AZPL	1,2%

- Operação: aquisição de 34 unidades (agosto/2024). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento de uso misto, localizado na Rua vergueiro x Av. Ricardo Jaffet, na Chácara Klabin, com obras concluídas.
- Total de 3 torres e 546 unidades, em um complexo de unidades studio, 1, 2, 3 e 4 dormitórios + mall integrado ao empreendimento.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status do projeto:

- Obras concluídas no final de 2024.
- Comercialização de 99,4% das 546 unidades do empreendimento, que estão em processo de desligamento e repasse/pagamento dos saldos pós chave.

Helbor – W Residence SP



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 7.384.895
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,80%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	63%
% da carteira do AZPL	2,1%

- Operação: aquisição de 7 unidades (dezembro/2024). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento altíssimo padrão, composto pelo Hotel W e por unidades residenciais com serviço W - Marriot, situado na Vila Olímpia, bairro nobre de SP.
- Torre única, composta por 216 unidades residenciais e 189 quartos de hotel.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status do projeto:

- Obras concluídas no final de 2023.
- Comercialização de 73% das 216 unidades do empreendimento, sendo parte já desligada e parte em processo de repasse.

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

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.

Portfólio de Crédito

Helbor – B.Liv



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 2.623.980
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,80%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira do AZPL	0,7%

- Operação: aquisição de 73 unidades (agosto/2024). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento residencial, localizado na R. Godoi Colaço – Brooklin.
- Com 2 torres interligadas, o empreendimento residencial composto por unidades HIS e R2V, conta com 347 unidades de 24 a 40 m², com 1 e 2 dormitórios.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status do projeto:

- Obras concluídas em outubro/2024.
- 94% das 347 unidades do empreendimento já vendidas (estão em fase final do processo de repasse e desligamento).

Alfa Realty – Blues Perdizes



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 7.330.505
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	3,00%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	68%
% da carteira do AZPL	2,1%

- Operação: aquisição de 5 unidades (dezembro/2024). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+5,20% a.a.
- Empreendimento de alto padrão localizado na R. Apinajés com R. Pacaruê, entre os bairros de Perdizes e Vila Madalena.
- Torre única, composta por 40 unidades residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios.
- Incorporado pela Alfa Realty Ltda.

Status do projeto:

- Obras concluídas no final de 2024.
- Comercialização de 72% das 40 unidades do empreendimento, ao preço médio de R\$ 17.700/m².

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

Portfólio de Crédito

Alfa Realty – Noon Small Luxury Apartments



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 961.470
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	3,00%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira do AZPL	0,3%

- Operação: aquisição de 2 unidades (agosto/2024). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+5,20% a.a.
- Empreendimento de alto padrão, voltado para short/long stay, situado na R. Aimberê, em Perdizes.
- Torre única, com unidades de 1 e 2 dormitórios, todas mobiliadas e em operação de locação sob responsabilidade da Alfa Realty.
- Incorporado pela Alfa Realty Ltda.

Status do projeto:

- Obras concluídas no final de 2023, empreendimento conta com a administração da Alfa Realty para obtenção de renda via locação short/long stay das unidades.
- Todas as unidades foram comercializadas, exceto 10 que a Alfa Realty optou por carregar na carteira.

Helbor – Jardins por Artefacto



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 10.345.920
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,6% flat
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	83%
% da carteira do AZPL	2,9%

- Operação: aquisição de 01 unidades (maio/25). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre a Rua Haddock Lobo e Alameda Lorena (2 frentes), no bairro do Jardins.
- Total de 21 unidades, com tipologias que variam de 322 a 372m².
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- Localização nobre (coração do Jardins).

Status do projeto:

- Obras concluídas em maio/2025.
- Comercialização: 90% das unidades já comercializadas.

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

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.

Portfólio de Crédito

Helbor – Patteo Vila Mariana



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 17.780.182
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,60%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	65%
% da carteira do AZPL	5,0%

- Operação: aquisição de 14 unidades Studio, R2V e 14 unidades 3 dorm. (maio/25). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento de uso misto situado na R. França Pinto, 70 x Av. Domingos de Morais, 930 - vila Mariana.
- Total de 348 unidades, sendo 108 residenciais 3 dorm, 60 salas, 48 NRs e 132 studios R2V.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- Localização nobre da Vila Mariana

Status do projeto:

- Lançamento: outubro/2024, atualmente com 61% das unidades já comercializadas.
- Obras: 12,5% executada pela construtora Kallas.
- Entrega final prevista para dezembro/2027.

Helbor – Alegria Patteo Mogilar



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 11.478.752
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,60%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	61%
% da carteira do AZPL	3,2%

- Operação: aquisição de 26 unidades de 2 e 3 dorm. (maio/25). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento residencial de médio padrão, composto por 3 torres em um condomínio clube localizado na Vila Mogilar, Mogi das Cruzes, bairro desenvolvido pela Helbor.
- Total de 493 unidades, com tipologias que variam de 62, 85, 95 e 120 m² - produtos de 2, 3 e 4 dorm.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status do projeto:

- Lançamento: 03 torres lançadas - vendas em 57% do total de 493 unidades
- Obras: 16,0% executada pela construtora Kallas.
- Entrega final prevista para março/2028.

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

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.

Portfólio de Crédito

Lote 5 – Moema Vida Nova e Mob Station



Modalidade	CRI (23K1507975)	Financiamento para a construção de 2 empreendimentos residenciais lançados em SP – MOB Vila Clementino e Moema Vida Nova.
Volume investido	R\$ 2.355.406	Saldo devedor total da emissão: R\$ 34.368.860
Emissão	21/11/2023	93 unidades ao todo, já líquido de permutas nos projetos
Vencimento	20/11/2026	Incorporado pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.
LTV	68%	Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) fundo de juros e (iv) Aval da Lote 5 e Acionistas PF.
% da carteira do AZPL	0,7%	

Status do projeto:

- Lançamento: Vila Clementino - novembro/2022 (100% vendas) e Moema - setembro/2022 (78,6% vendas).
- Obras e Entregas: Mob Satation obteve o Habite-se, e encontra-se em fase final de acabamentos(97,6%) enquanto o Moema segue seu curso de obras, alcançando Vila Clementino: 96,2%¹ e Moema: 50,0%¹ e entrega prevista para maio-junho/2026.

You, Inc. – Quartier Capote



Modalidade	CRI (24L2728044)	Financiamento para a construção do projeto Quartier Capote (Pinheiros).
Volume investido	R\$ 5.807.632	Operação com volume total de R\$ 35.000.000 e com integralizações conforme cronograma de obras.
Emissão	19/12/2024	Incorporação You, Inc S.A. e construção Rocontec (Quartier Capote).
Vencimento	26/12/2028	Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) alienação de cota da SPE, fundo de juros e (iv) Aval da You Inc + Acionista Controlador.
LTV	80%	
% da carteira do AZPL	1,6%	

Status do projeto:

- Lançamento: Quartier Capote - outubro/2023 (58% vendido).
- Entregas previstas: Quartier Capote - dezembro/2026.
- Obras: Quartier Capote: 29,5%¹

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

Portfólio de Crédito

Netcorp – Jardins

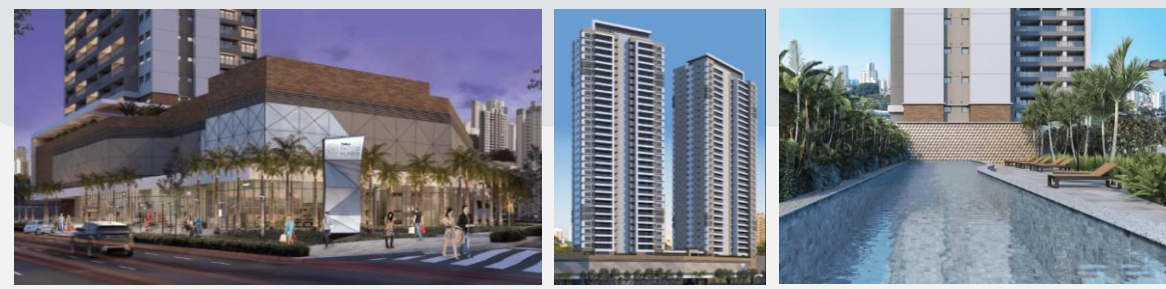


Modalidade	CRI (24K2209067)	- Financiamento da aquisição de terreno no Jardins, a ser desenvolvido como futuro empreendimento residencial de alto padrão. - Terreno localizado na Rua Augusta x Al. Jaú, a poucos passos da Av. Paulista. 167 unidades ao todo - VGV de R\$ 320mm. - Incorporação Netcorp e construção ConstruCompany. - Garantias: (i) alienação fiduciária do terreno, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) alienação das cotas da SPE, (iv) Aval da Netcorp. - Fundo alocou parte da cota sênior (total de R\$ 47mm) de emissão com cotas mezanino e subordinada (R\$ 16,1 e 6,5mm).
Volume investido	R\$ 12.491.180	
Emissão	28/11/2024	
Vencimento	27/11/2029	
LTV	70%	
% da carteira do AZPL	3,5%	

Status do projeto:

- Lançamento: realizado no final de outubro/2025.
- Vendas: projeto alcançou vendas de 12% no 1º mês de lançamento, alcançando R\$ 40 milhões de VGV previsto.
- Obras e Entrega: obras ainda não iniciadas, com estimativa de entrega para dezembro/2027

Helbor – Patteo Klabin



Modalidade	CRI (24L0004424)	- Refinanciamento de parcela a pagar do terreno objeto do empreendimento Patteo Klabin, alinhando repagamento ao fluxo de repasses do empreendimento. - Empreendimento de uso misto, localizado na Rua vergueiro x Av. Ricardo Jaffet, na Chácara Klabin, com obras concluídas. - Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A. - Garantias: (i) alienação fiduciária das cotas do empreendimento, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) alienação fiduciária de estoques residuais e (iv) aval da Helbor.
Volume investido	R\$ 21.425.814	
Emissão	28/11/2024	
Vencimento	26/11/2027	
LTV	90%	
% da carteira do AZPL	6,0%	

Status do projeto:

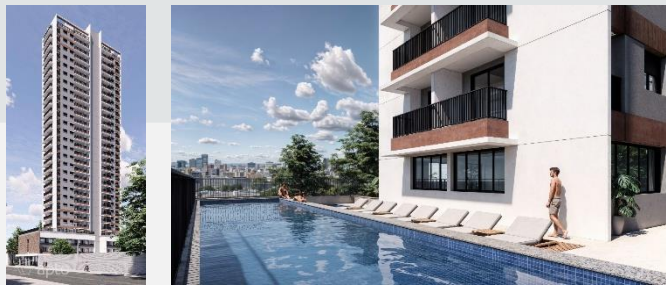
- Obras concluídas no final de 2024.
- Comercialização de 99,4% das 546 unidades do empreendimento, que estão em processo de desligamento e repasse/pagamento dos saldos pós-chaves.

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

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.

Portfólio de Crédito

Talfin - Skyline 520



Modalidade	CRI (24K1685332)
Volume investido	R\$ 6.244.252
Emissão	08/11/2024
Vencimento	24/11/2027
LTV	68%
% da carteira do AZPL	1,7%

- Operação com objetivo de financiar a construção do empreendimento residencial Skyline 520, projeto lançado em abril/2025 e com obras em andamento.
- Incorporação e construção sob responsabilidade da Talfin Empreendimentos, empresa de pequeno porte com bom track record.
- 129 unidades ao todo, com VGV de R\$ 70mm.
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento, (ii) cessão de recebíveis das vendas, com cash sweep das parcelas pós-chave e (iii) aval dos acionistas

Status do projeto:

- Lançamento: abril/2025, com cerca de 20% das unidades comercializadas.
- Obra iniciadas, com 14,5% executado.
- Entrega: maio/2027.

Conx – Welconx (Vila Pompéia)



Modalidade	CRI (24H1396116)
Volume investido	R\$ 6.206.627
Emissão	20/08/2024
Vencimento	31/08/2028
LTV	67%
% da carteira do AZPL	1,7%

- Operação com objetivo de financiar a construção do empreendimento residencial Welconx - Vila Pompéia, já lançado e com obras em andamento.
- Incorporação e construção sob responsabilidade da Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 250 unidades ao todo, com VGV de R\$ 122,5mm.
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento, (ii) cessão de recebíveis das vendas, com cash sweep das parcelas pós-chave e (iii) aval da Conx e seus acionistas.

Status do projeto:

- Lançamento: junho/2023, com 80% das unidades comercializadas.
- Obra: 74,5% executada¹.
- Entrega: março/2026.

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

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.

Portfólio de Crédito

Pivô – Jardins e Vila Nova Conceição



Modalidade	CRI (24H1736123)
Volume investido	R\$ 8.442.858
Emissão	15/08/2024
Vencimento	28/05/2028
LTV	76%
% da carteira do AZPL	2,3%

- Financiar aquisição de landbank e construção de novos empreendimentos pela Pivô, com garantia de ativos já performando, Pivô Match Jardins e Pivô Match Vila Nova Conceição, e terreno adquirido no Itaim para novo empreendimento.
- Valor total de R\$ 32.200.000
- Garantias: 20 apartamentos + loja concluídos nos empreendimentos listado acima (valor de mercado de R\$ 26.630.430) + terreno R\$ 14.500.000 em (ZEU), para futuro empreendimento residencial cujo VGV estimado é de R\$ 86.000.000.

Status do projeto:

- A maior parte dos empreendimentos que compõem as garantias já estão prontos, mobiliados e performando locação short/long stay recorrente. As unidades vem sendo comercializadas e o cash sweep vem ocorrendo da forma prevista nos instrumentos.
- Quanto ao projeto Urussuí, houve uma mudança estratégica no empreendimento, onde o mesmo passará a integrar um projeto maior com a Cyrela na região.

Allos - Corporativo



Modalidade	CRI (24D0006601)
Volume investido	R\$ 30.017.676,58
Emissão	15/04/2024
Vencimento	16/04/2029
LTV	N/A
% da carteira do AZPL	8,4%

- Emissão no valor total de R\$ 1,2 bi, realizada em 3 séries, sendo a alocação baseada exclusivamente na 1ª série, que totaliza R\$ 352,5 milhões.
- Remuneração do papel baseada em CDI + 0,55%a.a., com pagamento de juros semestrais e principal final.
- Operação sem garantias reais - risco corporativo Allos, a maior empresa de shopping centers do país.
- Captação destinou-se a reforço de caixa da Companhia pós-aquisição da BR Malls, e manutenção de sua elevada liquidez financeira.

Status da Operação:

- Operação corporativa, tendo como contraparte a maior empresa de shopping centers do país, com área bruta locável de 1,25 milhão de m², faturamento de R\$ 2,7 bi, lucro líquido de R\$ 728 milhões.

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

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.

Portfólio de Crédito

Cury S.A. - Corporativo



Modalidade	CRI (24D3313768)
Volume investido	R\$ 7.212.820
Emissão	26/05/2024
Vencimento	31/05/2027
LTV	N/A
% da carteira do AZPL	2,0%

- Emissão no valor total de R\$ 687 milhões em 3 séries, sem garantias reais.
- Remuneração da série investida - 102% do CDI,
- Operação sem garantias reais - risco corporativo Cury, uma das melhores incorporadoras de baixa renda do país, com estrutura de capital robusta e resultados sólidos.
- Captação destinou-se a investir em novos empreendimentos imobiliários para o mercado econômico, seja na aquisição de terrenos ou para apoio nas obras.

Status da Operação:

- Operação corporativa, tendo como contraparte a melhor empresa de incorporação do segmento econômico do país, com faturamento 2024 na ordem de R\$ 3,9 bi e lucro líquido de R\$ 654 milhões.

Direcional Engenharia S.A. - Corporativo



Modalidade	CRI (24F1277566)
Volume investido	R\$ 13.641.711
Emissão	17/04/2024
Vencimento	16/07/2029
LTV	N/A
% da carteira do AZPL	3,8%

- Emissão no valor total de R\$ 312 milhões em 2 séries, sem garantias reais.
- Remuneração da série investida - 103% do CDI,
- Operação sem garantias reais - risco corporativo Direcional, uma das principais incorporadoras de baixa renda do país.
- Captação destinou-se a investir em novos empreendimentos imobiliários para o mercado econômico, seja na aquisição de terrenos ou para apoio nas obras.

Status da Operação:

- Operação corporativa, tendo como contraparte a melhor empresa de incorporação do segmento econômico do país, com faturamento 2024 na ordem de R\$ 4,5 bi e lucro líquido de R\$ 638 milhões.

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

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.

Portfólio de Crédito

Platão Capital III (Energia)



Modalidade	CRI (23H2516003)
Volume investido	R\$ 3.435.723
Emissão	20/09/2023
Vencimento	15/09/2037
ICSD	1,20x
% da carteira do AZPL	1,0%

- Financiamento para construção de 8 Centrais Geradoras de Energia Fotovoltaica nos estados do Paraná e Mato Grosso do Sul.
- Operação emitida com taxa de IPCA + 11,0% a.a., porém adquiridas com deságio, refletindo remuneração de IPCA + 11,50% a.a. para o Fundo.
- Garantias: (i) alienação fiduciária do Direito Real de Superfície, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da energia comercializada, Fundo de Reserva para suporte de parte dos juros.

Status do projeto:

- Todas as UFVs entraram em operação no final de 2024.
- Fluxo de recebíveis de comercialização de energia em estágio de estabilização.

Carangola (Energia)



Modalidade	CRI (24E2726390)
Volume investido	R\$ 8.005.644
Emissão	16/09/2024
Vencimento	25/11/2043
ICSD	1,20x
% da carteira do AZPL	2,3%

- Refinanciar investimentos em usinas fotovoltaicas performadas e em plena operação.
- Operação com taxa de emissão de IPCA + 10,0% a.a.
- Operador dos partes é a Carangola Energia.
- Garantias: (i) alienação fiduciária dos equipamentos das Centrais, alienação de cotas das Spes, Cessão Fiduciária dos recebíveis oriundos da energia comercializada, Fundo de Reserva.

Status do projeto:

- Todos os ativos foram concluídos e estão produzindo energia de forma madura no portfólio.

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

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.

BRAZPLR01M19	51.890.054/0001-00	FII Tijolo Híbrido Gestão Definida Logística	Junho/2024	Investidores em Geral
ISIN	CNPJ	Classificação Anbima	Início do Fundo	Público-alvo
R\$ 355,6 milhões	R\$ 8,48	6.249	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

