



AZQUEST

Relatório Mensal - Janeiro 2026

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 30/01/2026

R\$ 0,075/cota

Dividendo distribuído

098% a.m.

Rentabilidade do mês

12,42% a.a.

Rentabilidade do mês - anualizada

R\$ 360,1mm

Patrimônio Líquido

R\$ 7,70

Valor da cota na B3
ajustada pelo dividendo

51,7%

Participação de ativos de crédito na carteira

CDI+2,96% / IPCA+10,87%

Rentabilidade média ativos de crédito

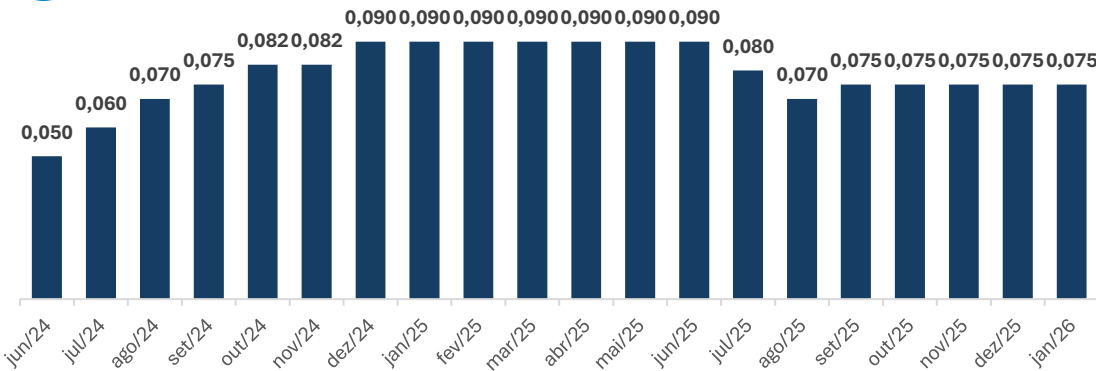
100%

Ocupação dos galpões que compõem o
portfólio

Destaque do mês

- O Fundo segue apresentando comportamento consistente e linear em termos de resultados. Há capturas de valor com as revisionais de locação e novas alocações em crédito imobiliário que devem proporcionar evoluções ao longo do ano de 2026.
- O **portfólio de crédito**, que engloba o FII AZPE, segue contribuindo para os resultados do Fundo, concluindo este mês com participação de 51,7% do patrimônio total. Novas movimentações na carteira são planejadas para este início de ano.
- O **portfólio de tijolo** segue 100% ocupado e com agenda de revisionais em contratos de locação do portfólio ao longo do ano de 2026.

Dividendos (R\$/Cota)



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

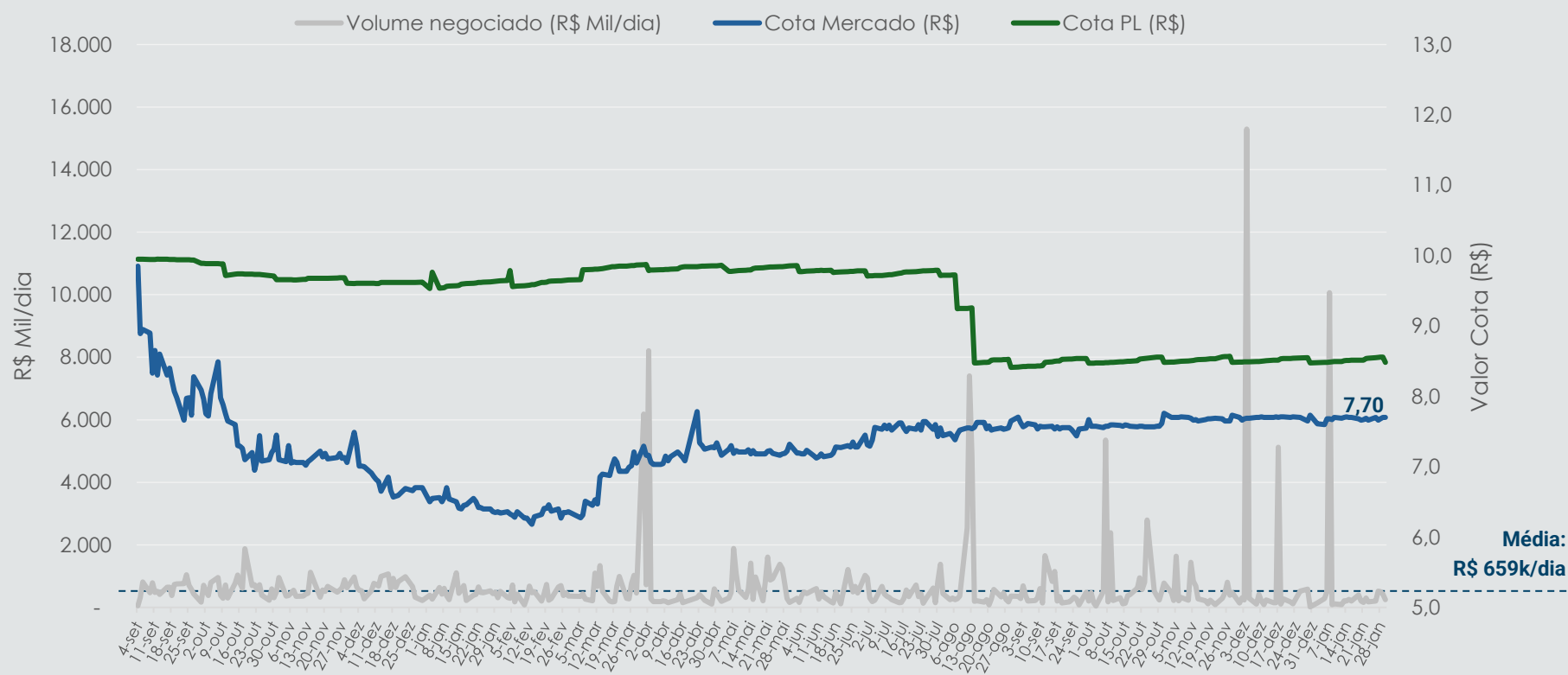
Cota e Dividendo

R\$ 7,70

Valor da cota (30/01/2026)

CDI+2,96% - IPCA+10,87% a.a.

Retorno médio dos Ativos de Crédito



- **Portfólio de galpões:**
 - Cajamar 100% ocupado.
 - Jandira 100% ocupado.
 - Foi realizada a reavaliação anual dos ativos imobiliários, resultando em valorização de 1,25%.
- **Portfólio de Crédito:**
 - Representa 51,7% do patrimônio total do Fundo.
 - Rentabilidade de CDI+2,96% a.a. e IPCA+10,87% a.a.
 - Estão programadas para o início de 2026 algumas movimentações no portfólio de crédito visando incremento de rentabilidade.
- **Dividendos:**
 - Os dividendos distribuídos seguem estáveis e dentro das perspectivas para o Fundo.

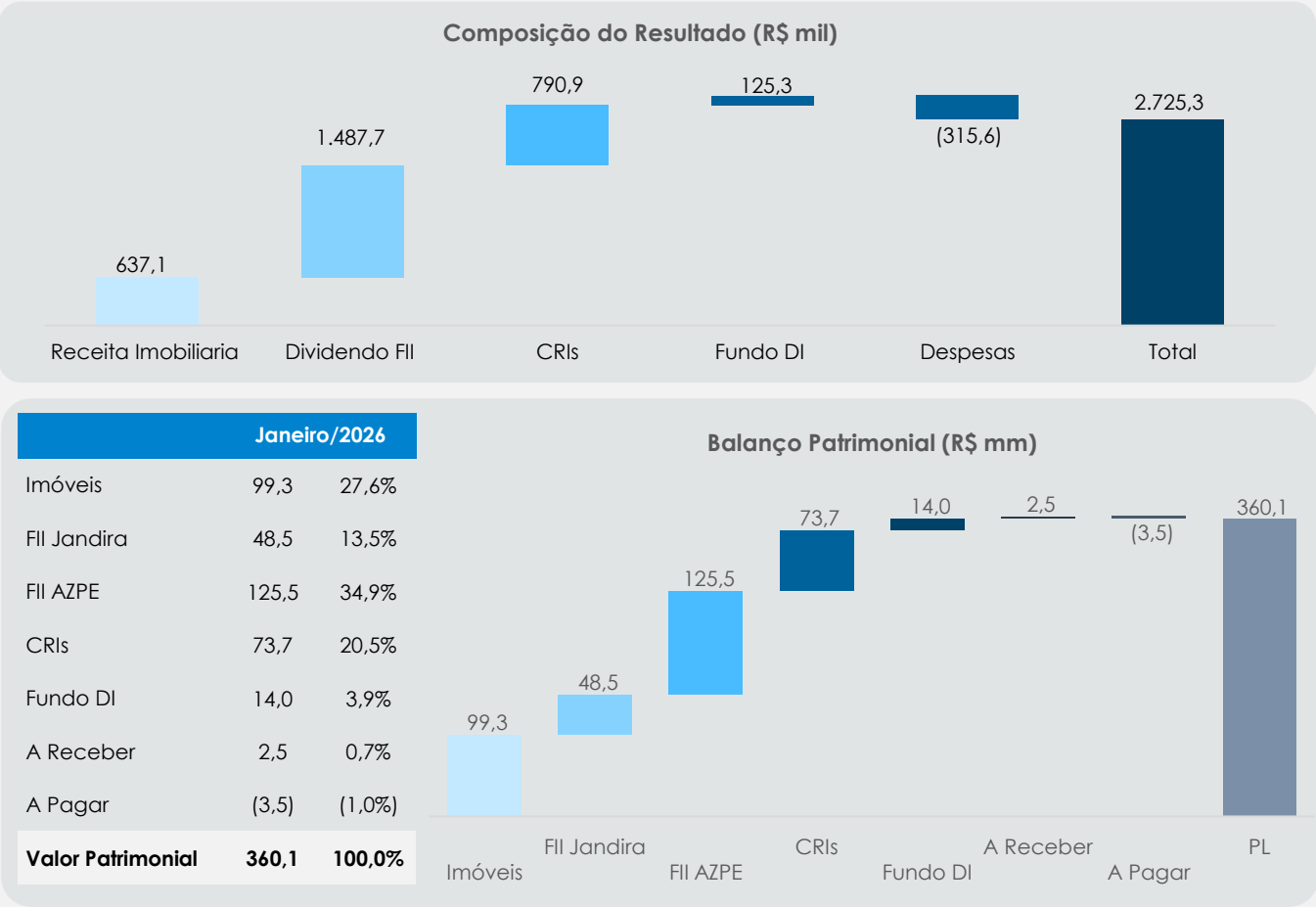
¹ A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

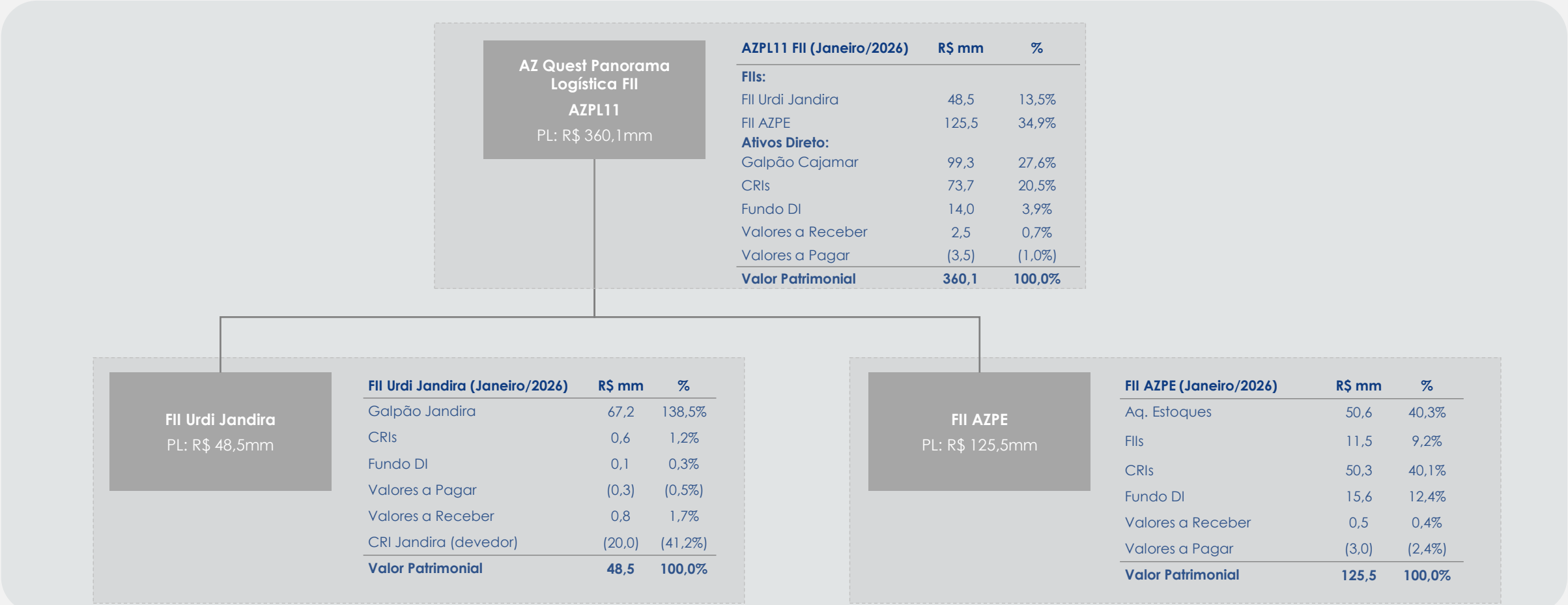
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	Janeiro/2026	2026	12 meses
Receita Total	3.040.954	3.040.954	31.236.805
Receita Imobiliária	2.124.764	2.124.764	20.904.703
Receita Financeira	916.190	916.190	10.332.103
Despesa Total	(315.649)	(315.649)	(2.900.267)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(315.649)	(315.649)	(2.900.267)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	2.725.304	2.725.304	28.336.538
Distribuição	3.144.202	3.144.202	28.306.709
Resultado acumulado não distribuído - Final	54.372	54.372	54.372

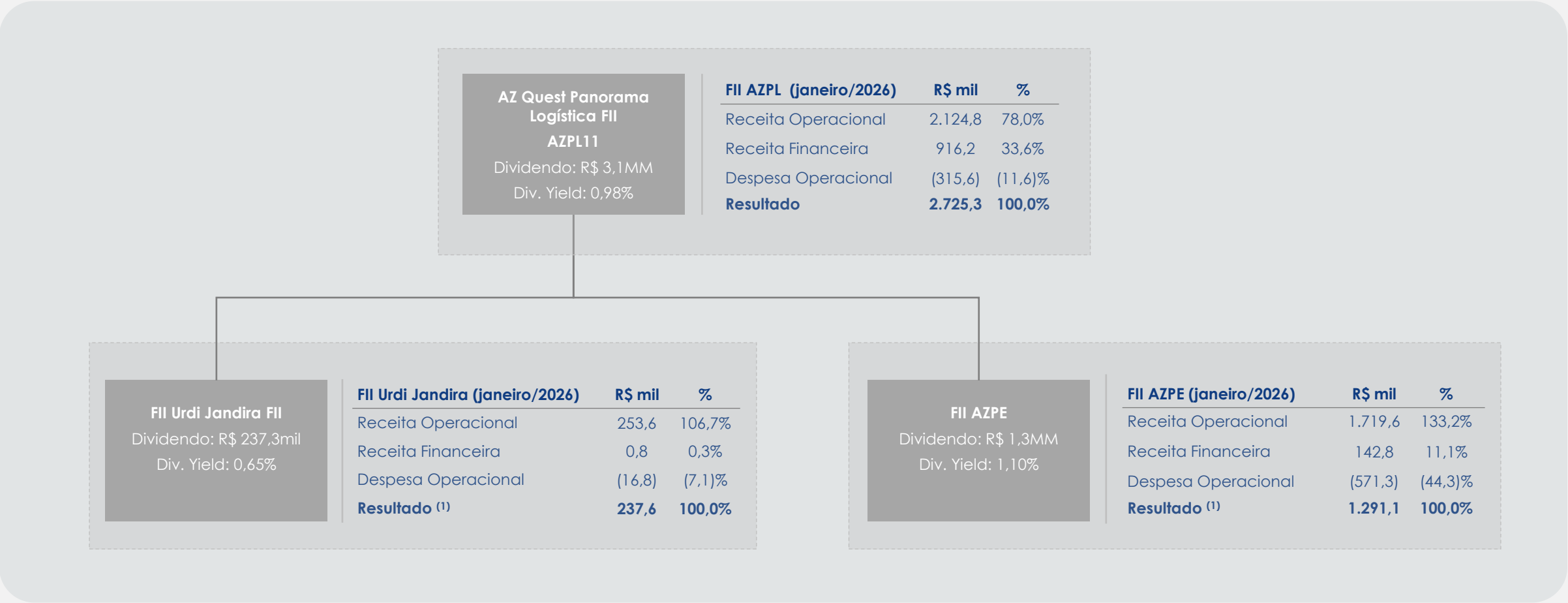


Estrutura do AZPL: Patrimônio Líquido dos Fundos



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.

Estrutura do AZPL: DRE dos Fundos

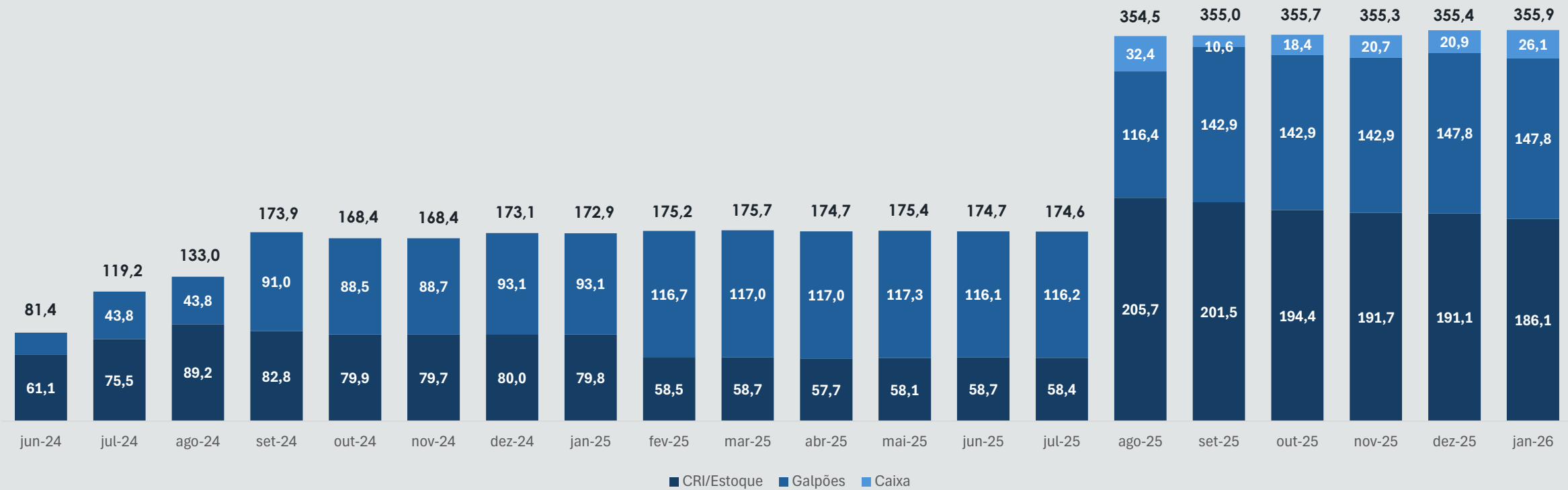


OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

(1) Resultado apurado na competência deste mês refletirá nos dividendos do AZPL11 apenas no mês subsequente. Resultado apurado janeiro/26 representará R\$ 0,038/cota no AZPL11 em fevereiro/26.

Estrutura do AZPL: Histórico de Alocação

Breakdown Alocação (R\$ mm)

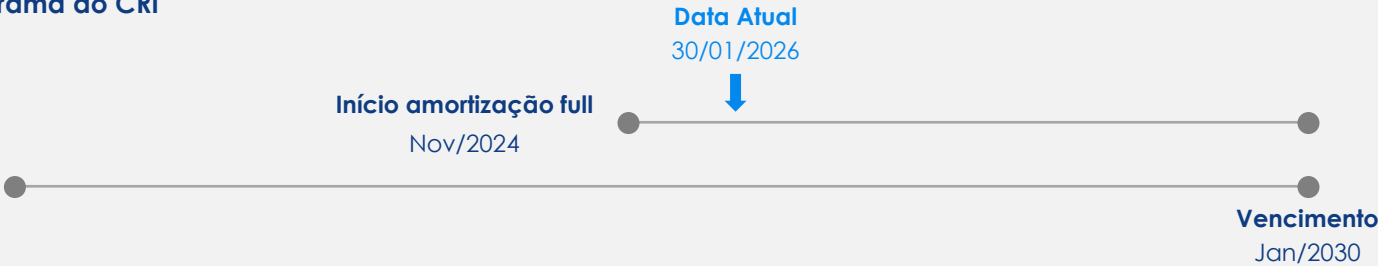


Estrutura do AZPL: Alavancagem (FII Jandira)

Detalhamento do CRI (AZPL Devedor)

Principais Características	
Volume (R\$ mm)	19,9
Vencimento	13/01/2030
Taxa	IPCA + 7,60% a.a.
Duration	3,3 anos

Cronograma do CRI



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

Portfólio de Galpões

 **45.561m²**

ABL total dos galpões

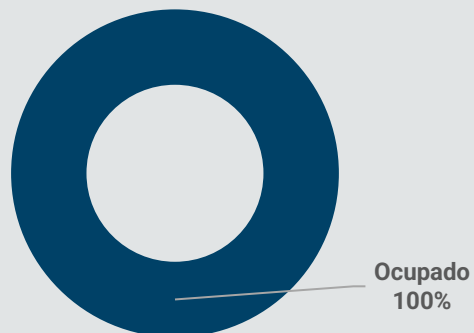
 **80% inquilinos AAA**

Da ABL total do Fundo

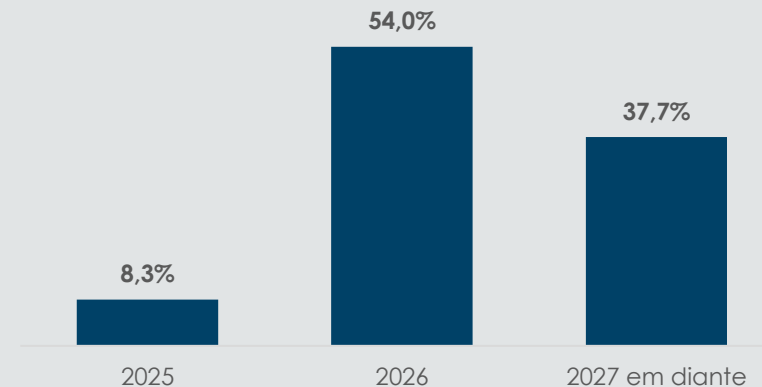
 **100% raio 40km SP**

Localização da ABL total do Fundo

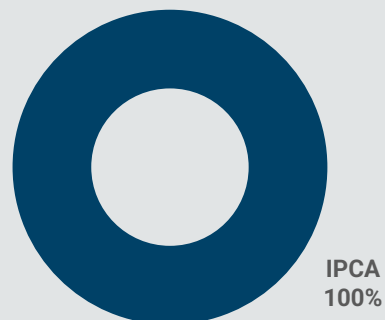
Ocupação



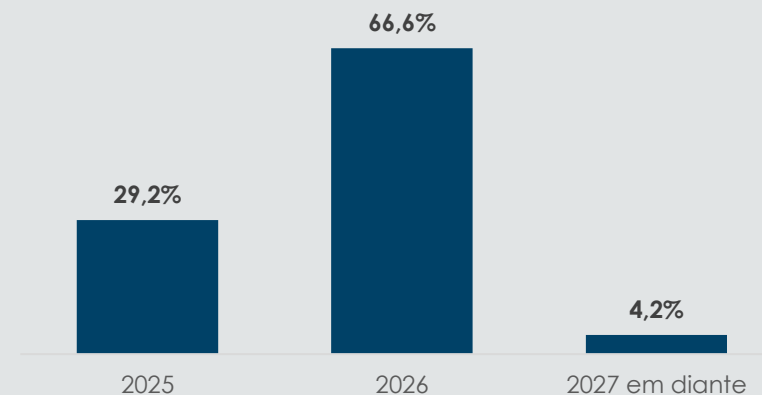
Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste



Revisional dos Contratos



Portfólio | Galpão Cajamar



- | | | |
|--|---------------------------------|-------|
| ▪ Rod. Pres. Tancredo de Almeida Neves, 7.908 | ▪ Rodovia Anhanguera | 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



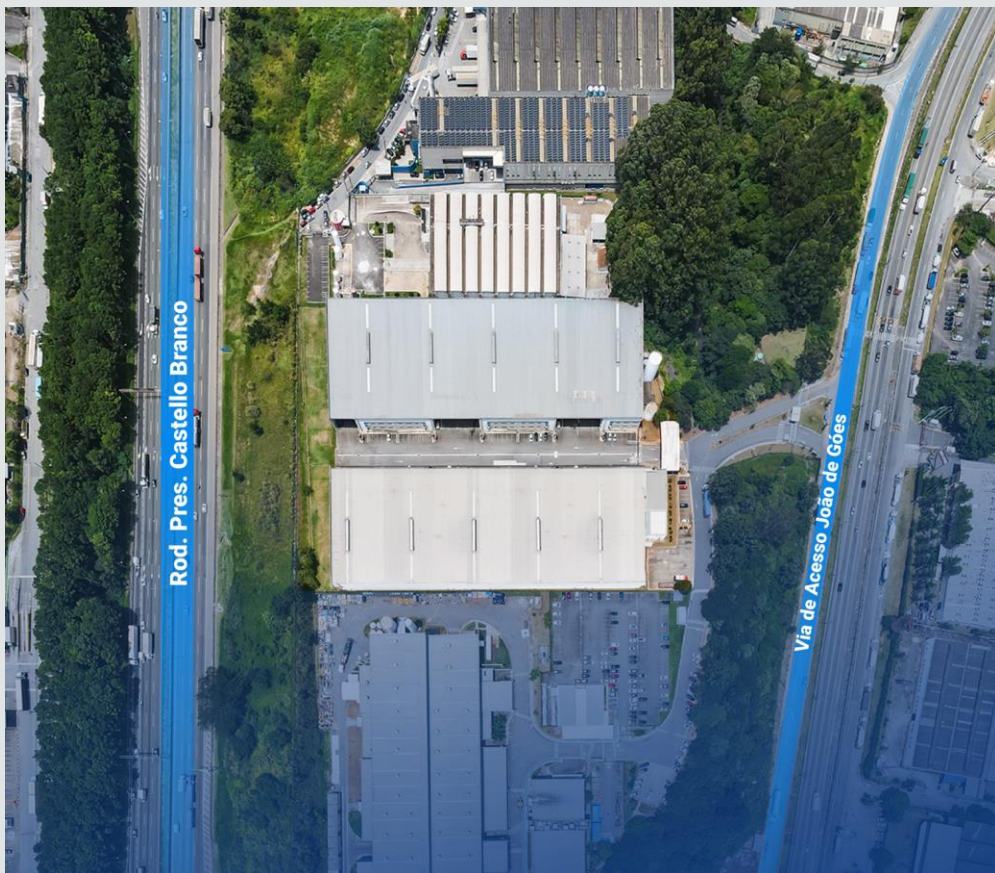
- Localizado na altura do km 30 da Rod. Pres. Castello Branco, sentido São Paulo - Capital.
- Via de Acesso João de Góes, 2.300 (Jandira – SP)

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 LogCare
- Ocupação Atual: 100%
- Prazo Médio Remanescente de Contrato: 2,5 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

Veículo	Aquisição	Estoque	Empreendimentos	Localização	Taxa (%a.a.)	R\$ mm	% Aloc.	Volume Total R\$ 186,1mm
						50,6	14,1%	
AZPE	Helbor		Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+4,20%	1,7	0,5%	Duration da Carteira 1,5 anos
AZPE	Helbor		W Residence	Vila Olímpia - SP	CDI+4,20%	1,4	0,4%	
AZPE	Helbor		B.Liv	Brooklin - SP	CDI+4,20%	2,5	0,7%	Taxa média CDI + 2,96% a.a. IPCA + 10,87% a.a.
AZPE	Alfa Realty		Blues	Perdizes - SP	CDI+5,80%	5,9	1,7%	
AZPE	Alfa Realty		Noon	Vila Madalena - SP	CDI+5,80%	1,0	0,3%	
AZPE	Helbor		Jardins by Artefacto	Jardins - SP	CDI+4,20%	10,3	2,9%	
AZPE	Helbor		Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	CDI+4,20%	17,5	4,9%	
AZPE	Helbor		Alegria Patteo Mogilar	Mogi das Cruzes - SP	CDI+4,20%	10,3	2,9%	
CRI						124,0	34,4%	
AZPE	Conx		Welconx Vila Pompeia	Vila Pompéia - SP	CDI+4,20%	6,2	1,7%	
AZPE	You,Inc		Quartier Capote	Pinheiros - SP	CDI+4,50%	5,8	1,6%	
AZPE	Lote 5		Mob Station e Moema Vida Nova	Vila Clementino e Moema - SP	CDI+4,50%	2,4	0,7%	
AZPE	Netcorp		Netcorp Tower	Jardins - SP	CDI+4,75%	12,5	3,5%	
AZPE	Helbor		Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+3,00%	8,8	2,5%	
AZPE	Talfin		Skyline 520	Vila Matilde - SP	IPCA+11,00%	3,1	0,9%	
AZPE	Carangola		Energia Fotovoltaica	Energia - GD	IPCA+10,50%	8,1	2,2%	
AZPE	Platão		Energia Fotovoltaica	Energia - GD	IPCA+11,50%	3,4	1,0%	
AZPL	Pivô		Pivô Match Vila Nova e Jardins	Jardins e Vila Nova Conceição - SP	CDI+4,00%	8,7	2,4%	
AZPL	Helbor		Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+3,00%	10,7	3,0%	
AZPL	Talfin		Skyline 520	Vila Matilde - SP	IPCA+11,00%	2,9	0,8%	
AZPL	Allos		Corporativo	-	CDI+0,55%	30,9	8,6%	
AZPL	Cury		Corporativo	-	102% CDI	7,4	2,0%	
AZPL	Direcional		Corporativo	-	103% CDI	13,1	3,6%	
FII						11,5	3,2%	
AZPE	AZPR11		FII Híbrido Crédito	Pulverizado	-	5,0	1,4%	
AZPE	FII Rebouças		Capri - Cyrela (Corporativo+Coml)	Pinheiros - SP	CDI+3,40%	6,5	1,8%	

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

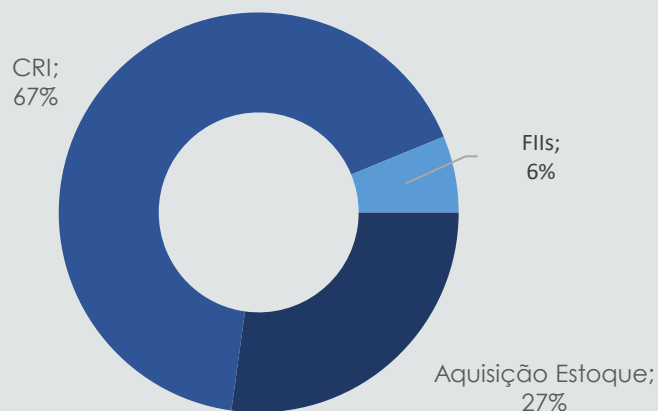
Análise do Portfólio de Crédito

+ 91% em CDI+
Indexador do Portfólio

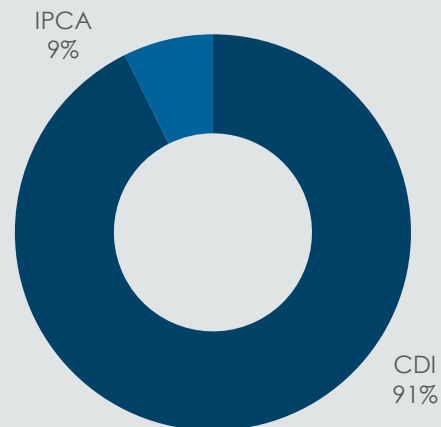
100% em São Paulo
Portfólio Imobiliário localizado em São Paulo e Grande SP

71% já entregue em 2026
Empreendimentos, tanto imobiliários quanto de energia, entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

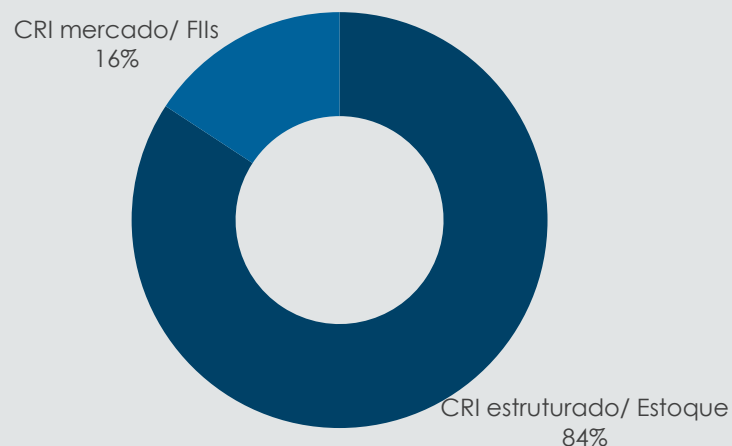
Por Perfil de Investimento



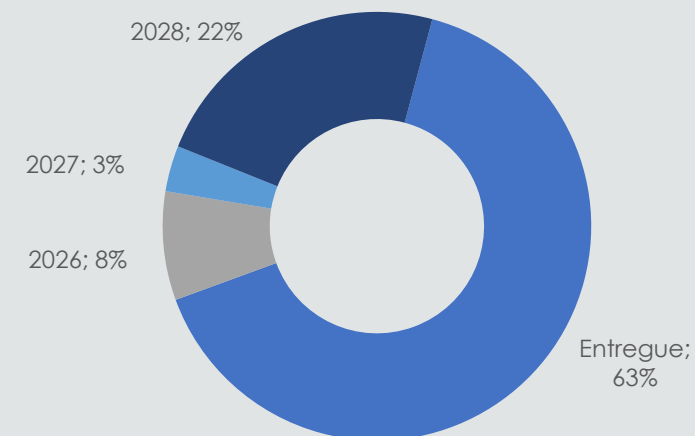
Por Indexador



Por Liquidez



Data de Entrega



Portfólio de Crédito

Helbor – Patteo Klabin



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 1.656.694
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,80%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira do AZPL	0,5%

- 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:

- Vendas: 99,4% das unidades comercializadas, com repasse da carteira para repagamento da operação.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

Helbor – W Residence SP



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 1.381.375
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,80%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	63%
% da carteira do AZPL	0,4%

- 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:

- Vendas: 73% das unidades comercializadas, com valorização do estoque remanescente.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

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\$ 2.479.860
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. Godói 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:

- Vendas: 96% das unidades comercializadas.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

Alfa Realty – Blues Perdizes



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 5.941.879
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	3,00%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	68%
% da carteira do AZPL	1,7%

- 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:

- Vendas: 75% das unidades comercializadas, com valorização do estoque remanescente.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

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:

- Vendas: 95% das unidades destinadas a venda comercializadas, e parte permanece na carteira para gestão de locação short/long stay.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

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:

- Vendas: 90% das unidades comercializadas, com valorização do estoque remanescente .
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

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\$ 17.523.578
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,60%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	65%
% da carteira do AZPL	4,9%

- 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:

- Vendas: 63% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 15,5%¹ executado.
- Entrega: prevista para dezembro/2027.

Helbor – Alegria Patteo Mogilar



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 10.313.758
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,60%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	61%
% da carteira do AZPL	2,9%

- 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:

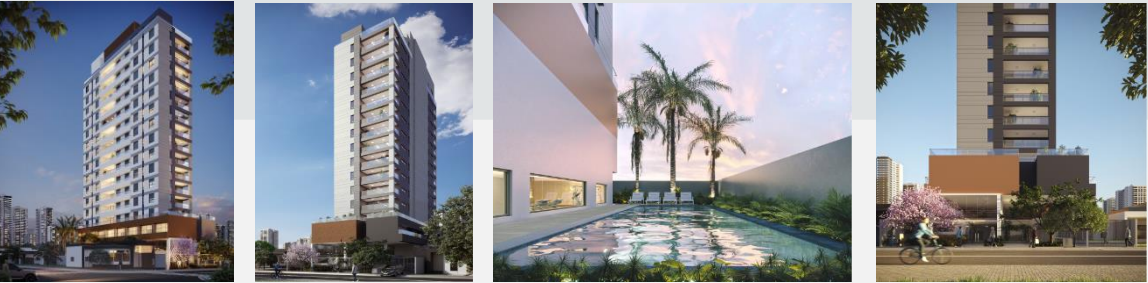
- Vendas: 59% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 21,3%¹ executado.
- Entrega: prevista para março/2028.

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\$ 2.360.505	• 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:
- Vendas: Vila Clementino - 100% e Moema - 78,6% das unidades comercializadas.
 - Obras e Entregas: Mob Station obteve o Habite-se, e encontra-se em fase final de acabamentos (99,5%¹) enquanto o Moema segue seu curso de obras (54,1%¹) e entrega prevista para junho/2026

You, Inc. – Quartier Capote



Modalidade	CRI (24L2728044)	• Financiamento para a construção do projeto Quartier Capote (Pinheiros).
Volume investido	R\$ 5.811.848	• 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:
- Vendas: 58% das unidades comercializadas.
 - Obras: Avanço de 35,4%¹ executado.
 - Entrega: prevista para dezembro/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

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\$ 12.491.181	
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: 14% das unidades comercializadas no 1º mês de lançamento (VGV R\$ 44 milhões).
- Obras e Entrega: obras ainda não iniciadas, com estimativa de entrega para dezembro/2027.

Helbor – Patteo Klabin



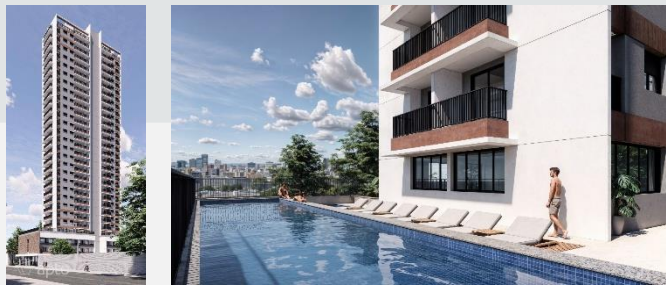
Modalidade	CRI (24L0004424)	- Refinanciamento de parcela a pagar do terreno objeto do empreendimento Patteo Klabin, alinhando repagamento ao fluxo de repasses do empreendimento. - Empreendimento de uso misto, localizado na Rua vergueiro x Av. Ricardo Jaffet, na Chácara Klabin, com obras concluídas. - 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\$ 19.568.885	
Emissão	28/11/2024	
Vencimento	26/11/2027	
LTV	90%	
% da carteira do AZPL	5,5%	

Status do projeto:

- Vendas: 99,4% das unidades comercializadas, com repasse da carteira para repagamento da operação.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

Portfólio de Crédito

Talfin - Skyline 520



Modalidade	CRI (24K1685332)
Volume investido	R\$ 6.032.626
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:

- Vendas: 24% das unidades comercializadas.
- Obras: Avanço de 18,4%¹ executado.
- Entrega: prevista para maio/2027.

Conx – Welconx (Vila Pompéia)



Modalidade	CRI (24H1396116)
Volume investido	R\$ 6.156.370
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:

- Vendas: 80,0% das unidades comercializadas.
- Obras: 86,9%¹ executado.
- Entrega: prevista para 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\$ 8.703.394
Emissão	15/08/2024
Vencimento	28/05/2028
LTV	76%
% da carteira do AZPL	2,4%

- 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



ALLOS

Modalidade	CRI (24D0006601)
Volume investido	R\$ 30.882.733
Emissão	15/04/2024
Vencimento	16/04/2029
LTV	N/A
% da carteira do AZPL	8,7%

- 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\$ 7.371.894
Emissão	26/05/2024
Vencimento	31/05/2027
LTV	N/A
% da carteira do AZPL	2,1%

- 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\$ 13.143.064
Emissão	17/04/2024
Vencimento	16/07/2029
LTV	N/A
% da carteira do AZPL	3,7%

- 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\$ 3.437.613
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\$ 8.070.044
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.

Portfólio de Crédito

FII Rebouças (Projeto Capri - Cyrela)



Modalidade	FII Exclusivo
Início de Vigência	29/01/2026
Término de Vigência	29/01/2041
Dividendos Obrigatórios	CDI + 3,40% a.a.
LTV	65%
% da carteira	1,8%

- FII exclusivo dedicado para adquirir a fração comercial/corporativa do permutante, no empreendimento Capri, da Cyrela, pelo valor de R\$ 128 milhões.
- Ativo comercial com área de 7.000m² na Avenida Rebouças, entre as ruas Conego Eugenio Leite e Joaquim Antunes, com risco de obras Cyrela.
- Entrega prevista em Dez/2029 e entrada em operação de locação.
- O permutante assegura a rentabilidade estabelecida para o Fundo, em complemento às parcelas financeiras da Cyrela e as futuras receitas de locação.

Status do projeto:

- Risco de Obras: Execução sob responsabilidade da Cyrela
- Previsão de Entrega: dezembro/2029
- Projeção de Receitas de Locação: ativo destinado a renda, cujo cenário de locação futuro prevê locação ao preço de R\$ 135/m² em termos reais, o que mostra-se conservador para o ativo.

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\$ 360,1 milhões	R\$ 8,59	5.610	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

