

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FII (AZPL11)

RELATÓRIO MENSAL | DEZEMBRO/2024

Comentários da gestão – dezembro/2024

- Portfólio de galpões:
 - O Fundo fechou o ano com os mesmos 100% de ocupação da ABL de galpões detidos, sem nenhum tipo de problema no relacionamento com seus inquilinos – apesar do momento conturbado do mercado de capitais;
 - Em 2025, 8,3% dos contratos vencem e 29,2% dos contratos passarão por revisionais, abrindo espaço para renegociações positivas para a perspectiva de receita de locação do ano.
- Portfólio de CRIs: a partir deste mês, passamos a incluir no relatório de gestão um maior detalhamento sobre cada um dos CRIs investidos pelo Fundo, como forma de dar mais transparência e assim facilitar a análise e decisão por parte dos investidores;
- Dividend yield: em dezembro/2024, o Fundo distribuiu R\$ 0,09/cota, valor 9,8% maior do que havia sido projetado nos relatórios anteriores e já em linha com a projeção feita para os meses do 1S2024.

R\$ 173,6mm

Patrimônio Líquido

R\$ 9,53/cota

Cota Patrimonial

R\$ 6,61/cota

Cota Fechamento de Mercado (31/12/2024)

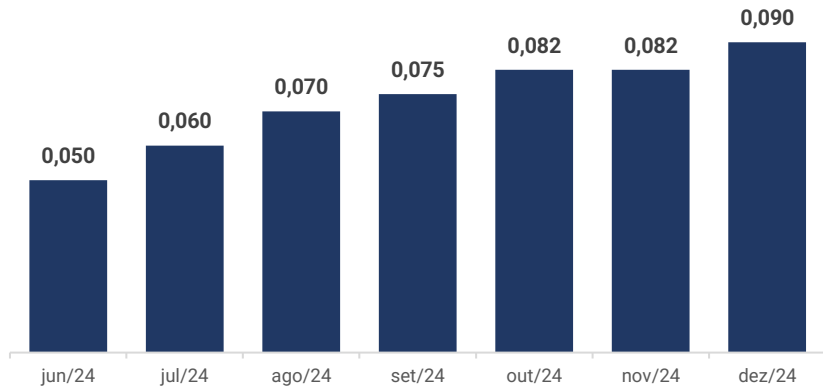
16,3% a.a.

Dividend Yield - Cota de Mercado
(31/12/2024)

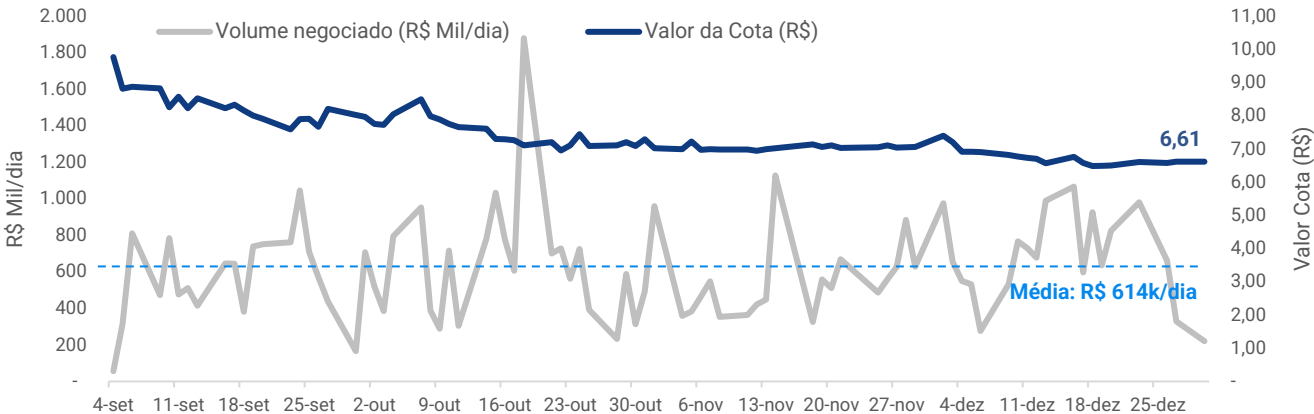
Projeção de Yield Anual: Sensibilidade ao Valor de Mercado da Cota

Valor da Cota (R\$)	Valor da Cota (R\$)						
	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090
10,00	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
9,50	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
9,00	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%
8,50	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%
8,00	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%
7,50	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%
7,00	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%
6,50	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%

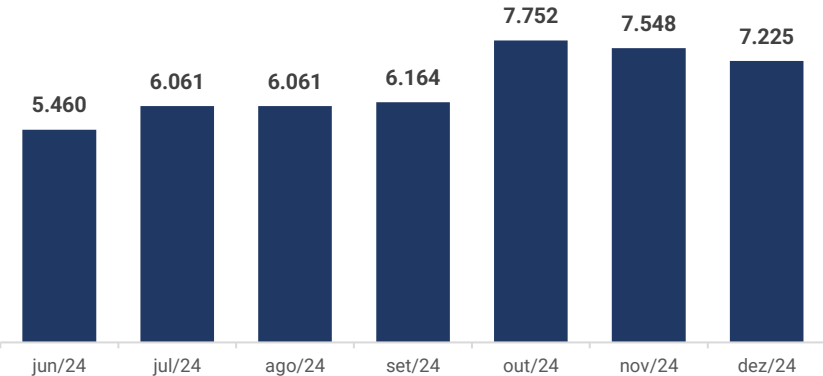
Histórico de Dividendos (R\$/Cota)

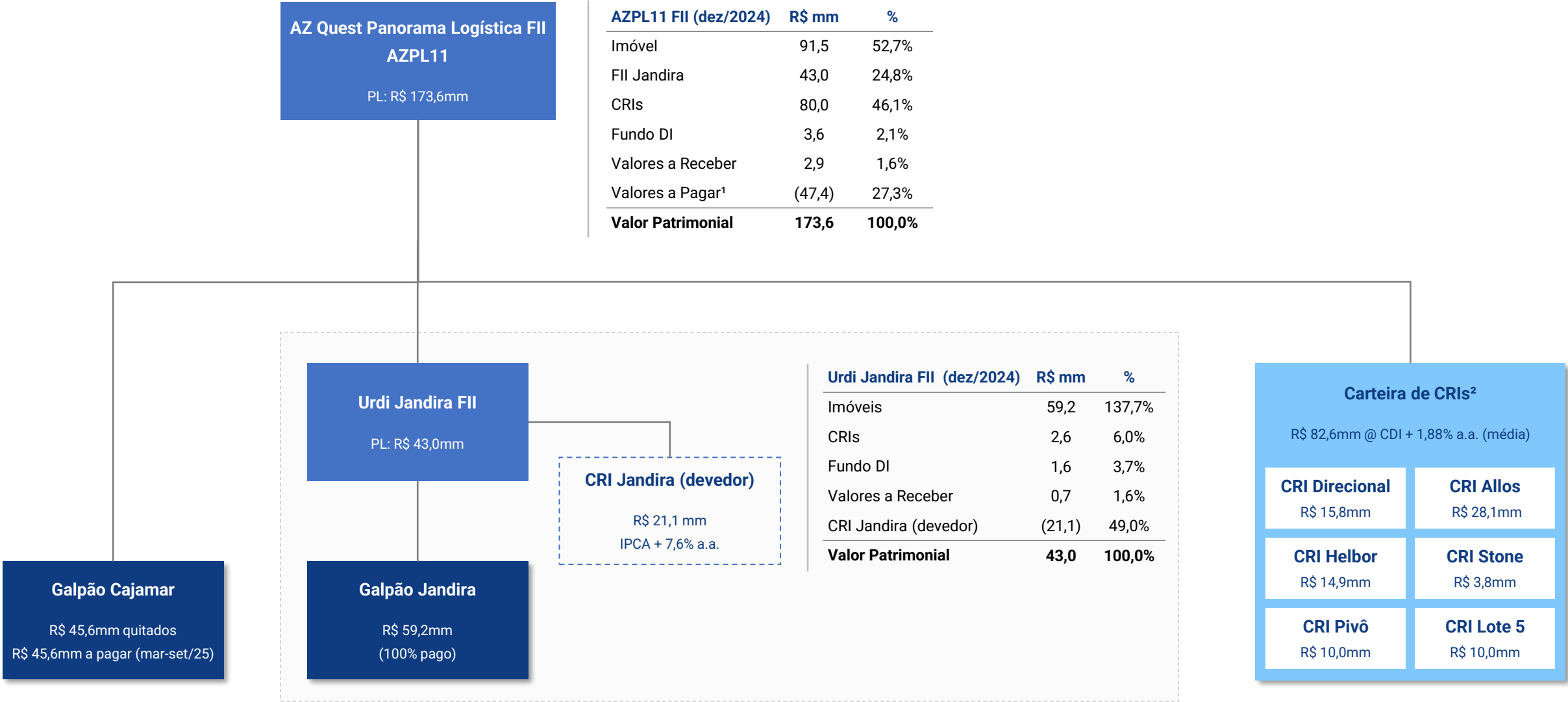


Valor da Cota e Volume Negociado



Número de Cotistas





¹ Inclui R\$ 45,6mm para quitar o Galpão Cajamar, R\$ 1,6mm de dividendos a pagar e R\$ 200k de despesas operacionais.

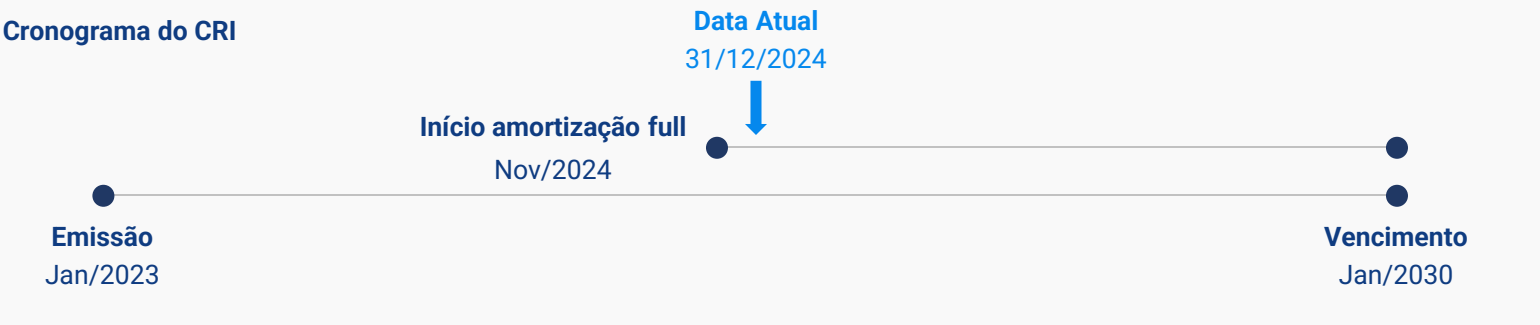
² Considera os valores investidos em CRIs nos dois veículos, AZPL e Urdi Jandira FII.

Detalhamento do CRI –FII Devedor

Principais Características

Volume (R\$ mm)	21,1
Vencimento	13/01/2030
Taxa	IPCA + 7,60% a.a.
Duration	3,3 anos

Cronograma do CRI



Detalhamento da Carteira de CRIs – FII Investidor

Tomador	Liquidez	R\$ mm	% AZPL	Taxa (a.a.)	Vencimento	Duration (anos)	Observações
Allos	Alta	28,1	16,2%	CDI + 0,55%	16/04/2029	3,3	CRI de mercado
Direcional	Alta	15,8	9,1%	103% CDI	16/07/2029	4,4	CRI de mercado
Helbor	Baixa	14,9	8,6%	CDI + 3%	26/12/2027	2,5	Estruturação própria
Pivô	Baixa	10,0	5,8%	CDI + 4%	29/08/2028	3,2	Estruturação própria
Lote 5	Baixa	10,0	5,8%	CDI + 4,5%	23/11/2026	1,3	Estruturação própria
Stone	Alta	3,8	2,2%	CDI + 1,3%	08/09/2026	1,6	CRI de mercado
Total		82,6 ¹	47,6%			3,0	

Taxa média
CDI + 1,88% a.a.

Duration - carteira
3,0 anos

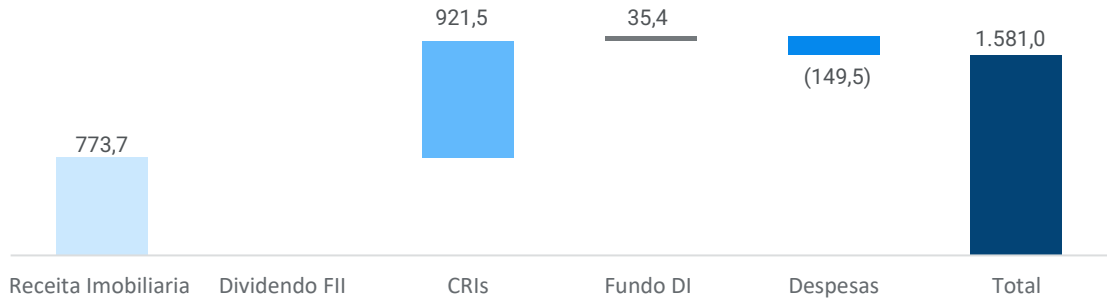
Volume total
R\$ 82,6mm

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

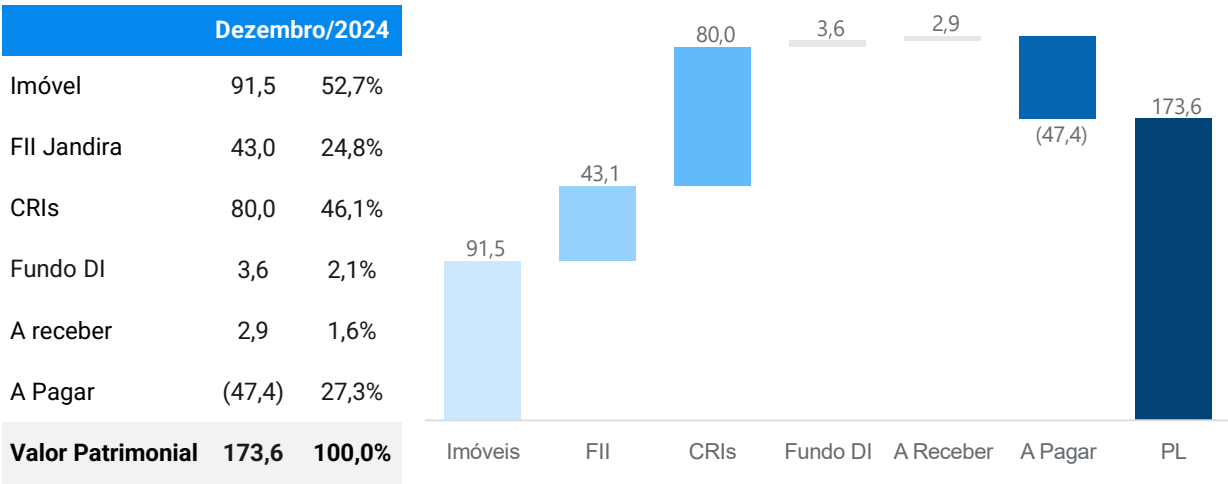
Demonstração de Resultados

(R\$)	Dezembro/2024	2024	12 meses
Receita Total	1.730.560	10.183.189	10.183.189
Receita Imobiliária	773.745	2.928.795	2.928.795
Receita Financeira	956.815	7.254.394	7.254.394
Despesa Total	(149.549)	(988.609)	(988.609)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(149.549)	(988.609)	(988.609)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	1.581.011	9.194.580	9.194.580
Resultado por cota	R\$ 0,09	R\$ 0,50	R\$ 0,50
Resultado acumulado não distribuído – Inicial	179.082	-	-
Distribuição	1.638.868	9.073.355	9.073.355
Distribuição por cota	R\$ 0,09	R\$ 0,50	R\$ 0,50
Resultado acumulado não distribuído – Final	121.225	121.225	121.225
Dividend Yield (Cota @ R\$ 9,53)	11,33%	9,13%	9,13%

Composição do dividendo (R\$ mil)



Balanco Patrimonial (R\$ mm)

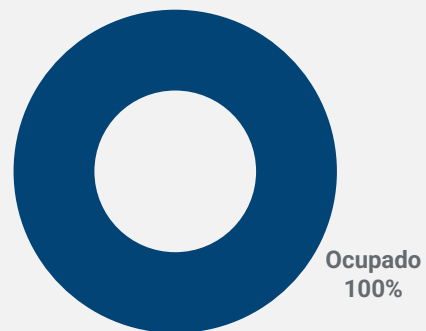


ABL Total do Fundo:
46.561m²

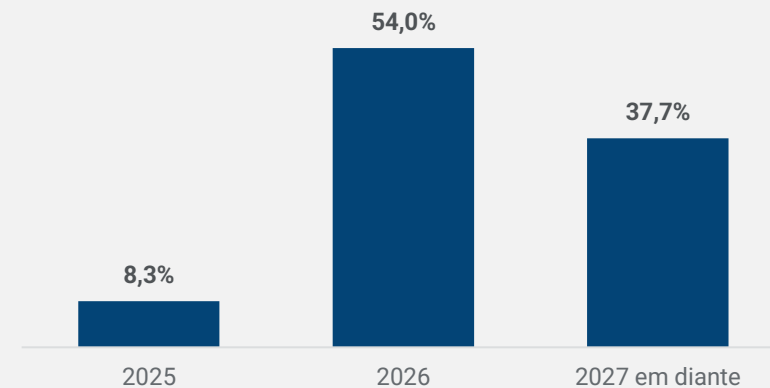
ABL Locatários AAA¹:
80%

ABL Raio 40km SP:
100%

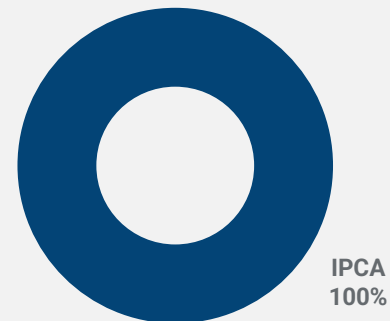
Ocupação



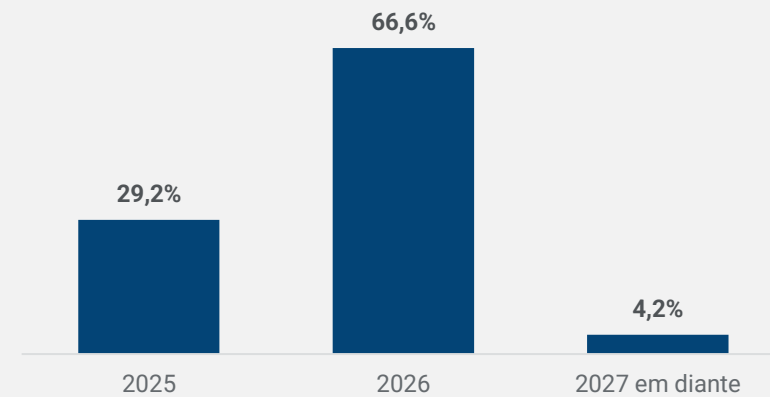
Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste

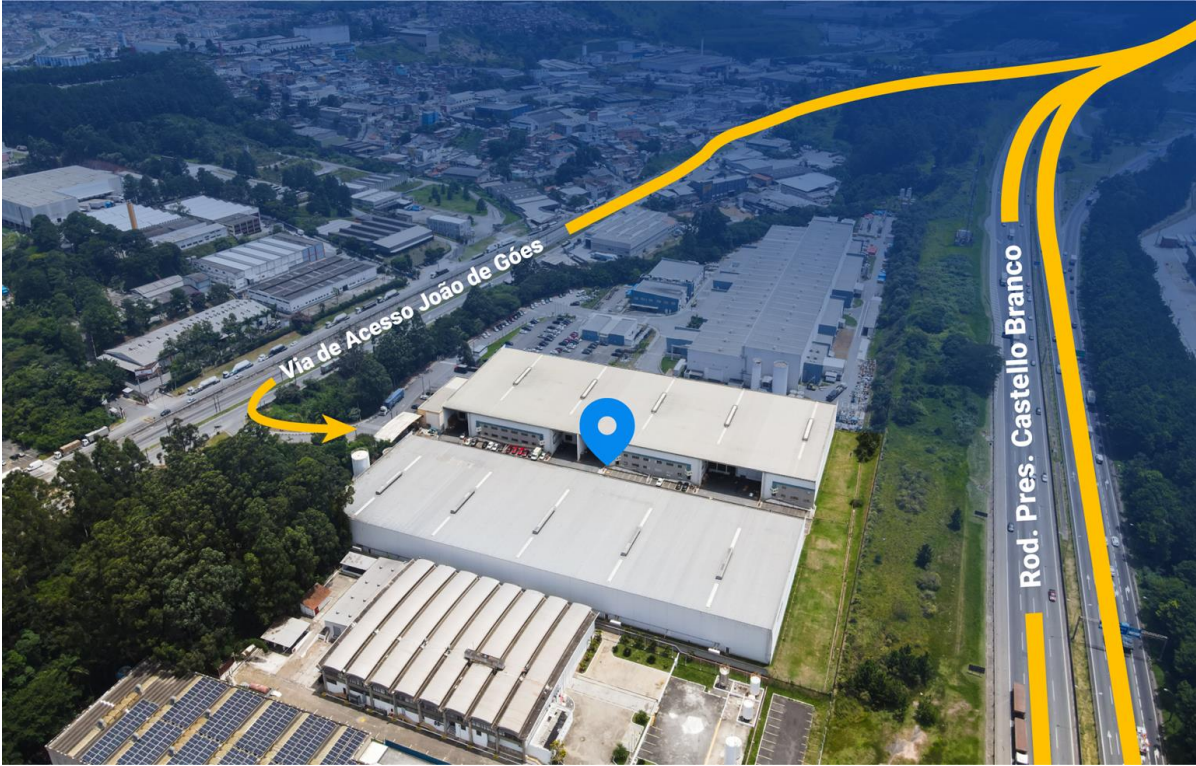


Revisional dos Contratos



⁽¹⁾ Mercado Livre, CAO A e Iron Mountain.

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

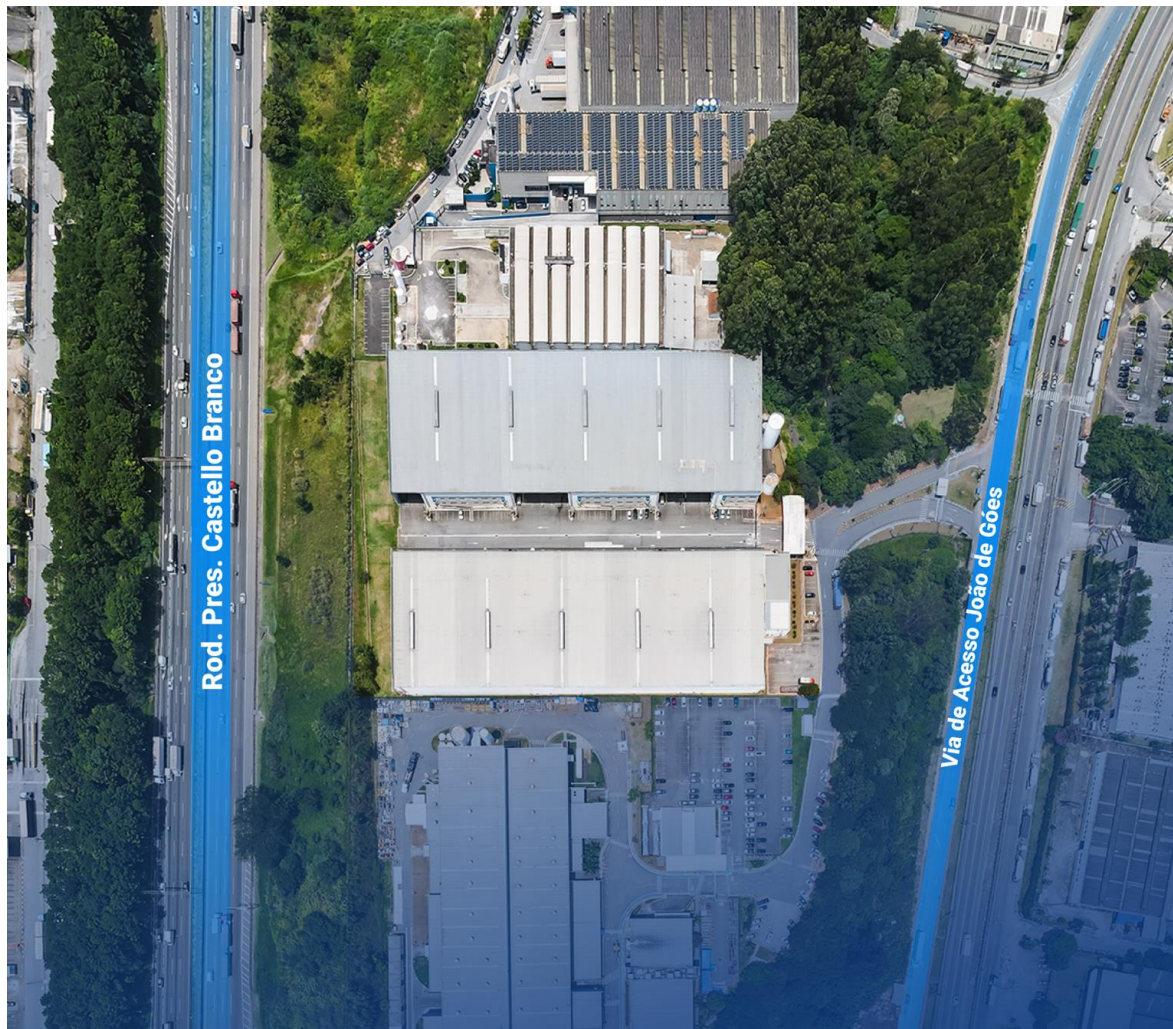
- | | |
|-----------------------------------|--------|
| ▪ Rod. Presidente Castello Branco | 1,3 km |
| ▪ Rodoanel Mário Covas | 10 km |
| ▪ Marginal Pinheiros | 17 km |
| ▪ Marginal Tietê | 18 km |



- 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 (50%)
- **Ocupação Atual: 100%**
- Prazo Médio Remanescente de Contrato: 3,9 anos
- Participação detida pelo AZPL11: 100%

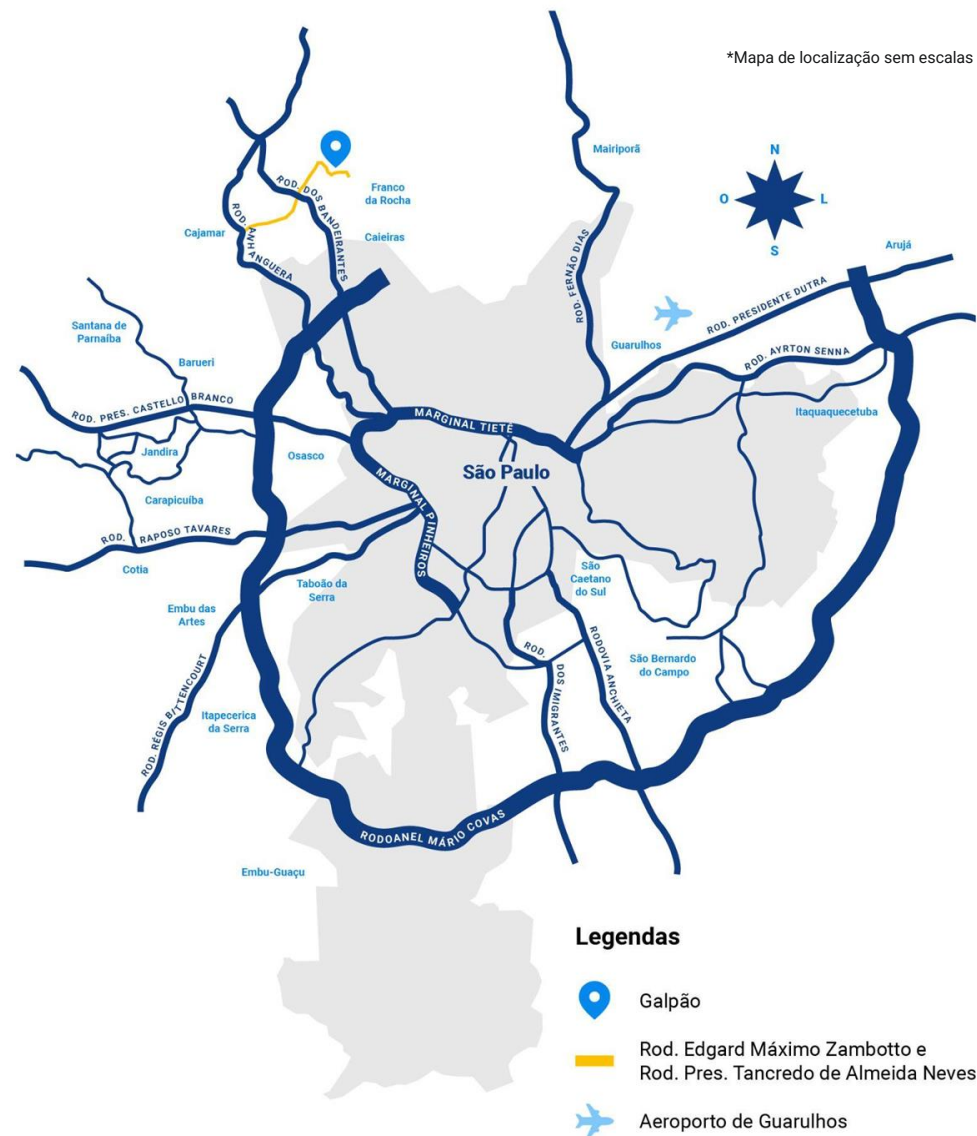
Informações Técnicas

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



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



*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 Tijolo Híbrido Gestão Definida	Junho/2024	Investidores em Geral
ISIN	CNPJ	Classificação Anbima	Início do Fundo¹	Público-alvo
R\$ 173,6 milhões	R\$ 9,53	7.225	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.