



AZQUEST

Relatório Mensal - Junho 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 30/06/2025

R\$ 0,09/cota

Dividendo distribuído em junho/2025

1,21% a.m.

Rentabilidade do mês

14,75% a.a.

Rentabilidade do mês - anualizada

R\$ 176,8mm

Patrimônio Líquido em 30/06/2025

R\$ 7,45

Valor da cota na B3 em 30/06/2025

34,0%

Participação da carteira de CRIs no PL

CDI+1,72%

Rentabilidade média dos CRIs que compõem o portfólio do Fundo

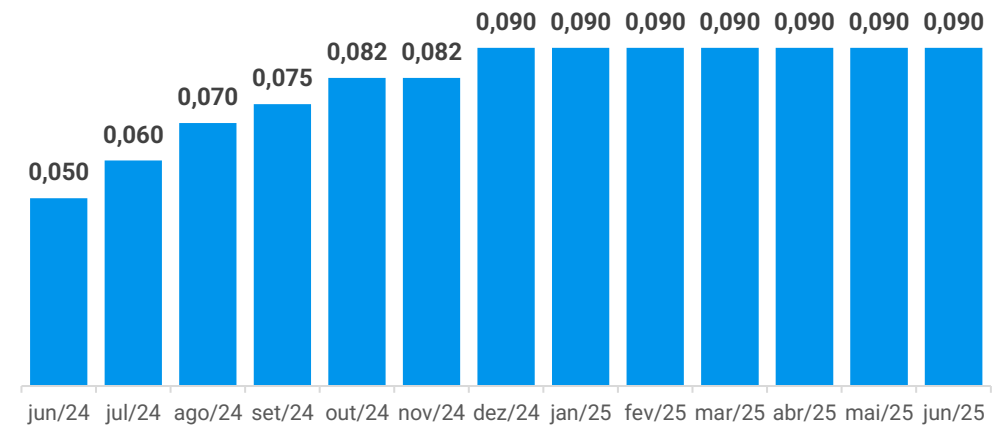
100%

Ocupação dos galpões que compõem o portfólio

Destaque do mês

- Manutenção do patamar corrente de distribuição de dividendos de R\$ 0,09/cota;
- Portfólio de galpões continua performando bem, mantendo vacância zero e sem apresentar alterações relevantes;
- O portfólio de CRIs (R\$ 60,2mm ou 34,0% do PL do Fundo) indexado ao CDI tem se beneficiado das altas da taxa de juros e, dessa forma, contribuído positivamente na composição do dividend yield (CDI+1,72% a.a. em junho).

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\$ 7,45

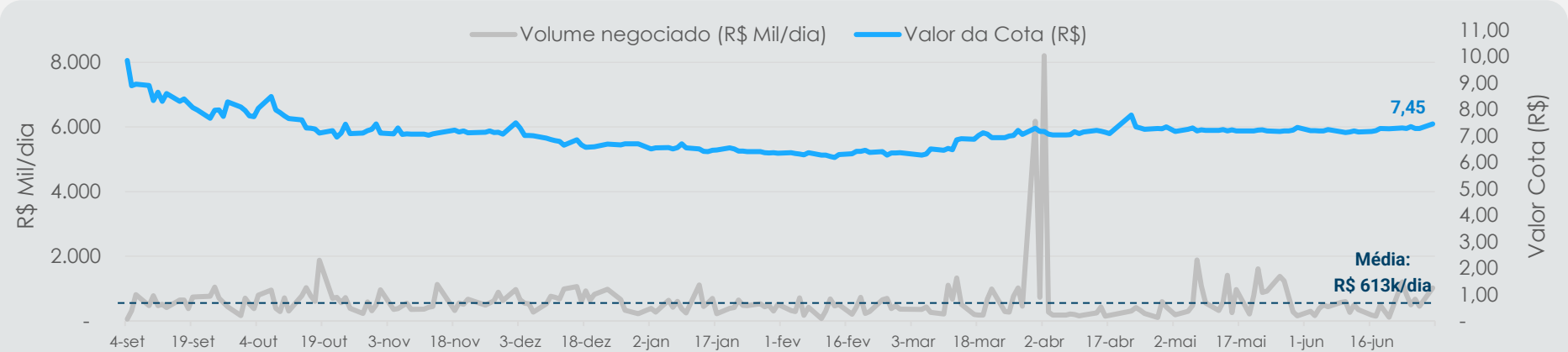
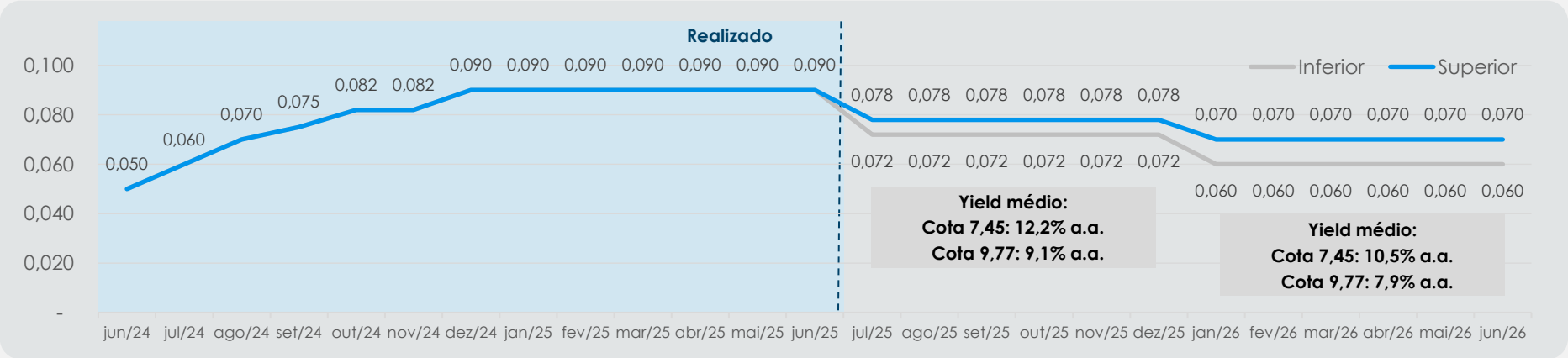
Valor da cota (30/06/2025)

R\$ 0,09/cota

Dividendo médio 2025

CDI+1,72% a.a.

Retorno médio dos CRIs



- **Yield projetado:** com o pagamento da última parcela e o final do período do *seller's finance* do Galpão Cajamar se aproximando, teremos uma redução nas distribuições de dividendos no 2º semestre/2025.
- **Portfólio de galpões:**
 - Mercados das regiões dos galpões apresentam tendências positivas em termos de preço pedido (**R\$ 31,8/m² em Cajamar e R\$ 28,4/m² em Jandira** em junho/2025, segundo a Siila).
 - Números crescentes representam oportunidade de ganho real de locação nos dois galpões.
- **Portfólio de CRIs:** representa 34,0% do PL e gera uma rentabilidade anualizada de CDI+1,72% a.a.

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.

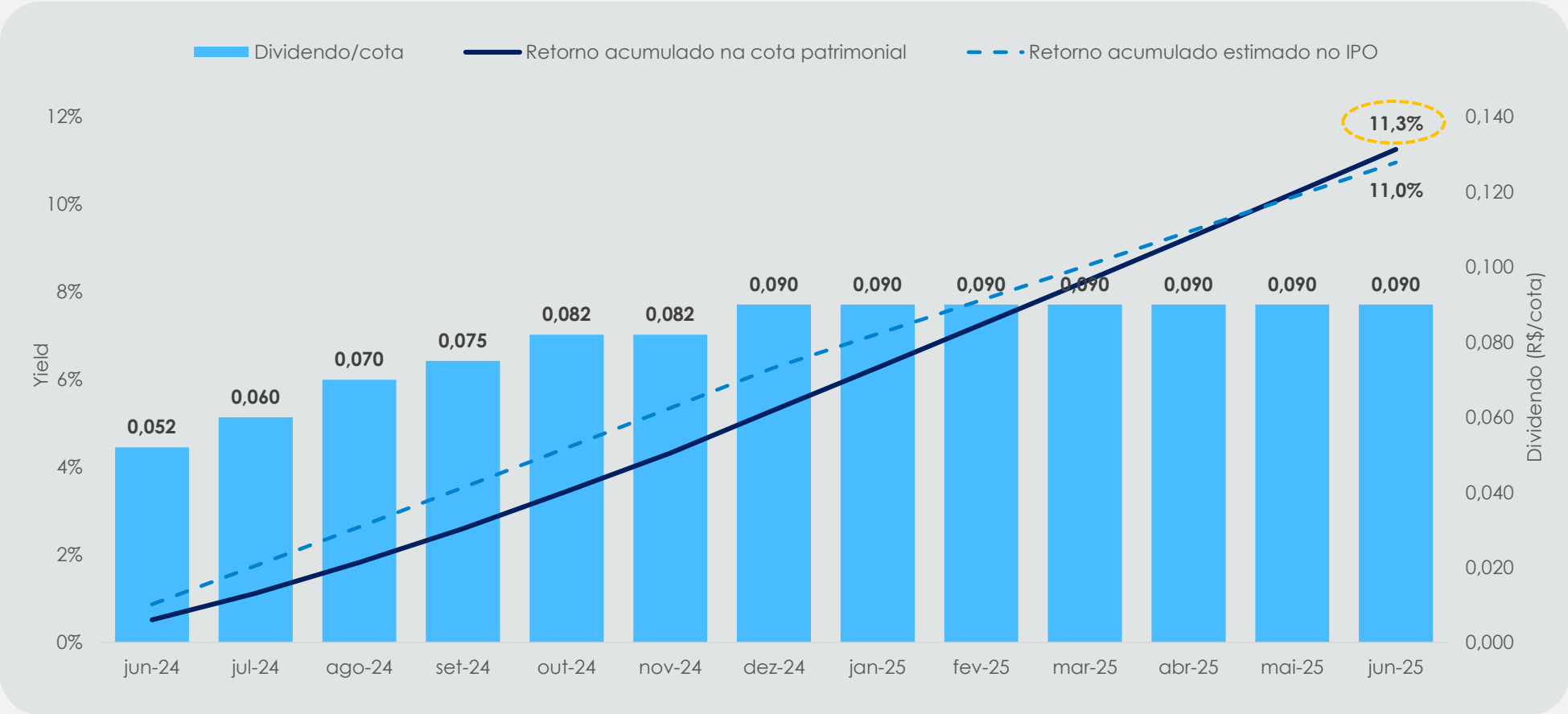
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Cota e Dividendo



11,3%

Yield Cota Patrimonial
(primeiros 12 meses)

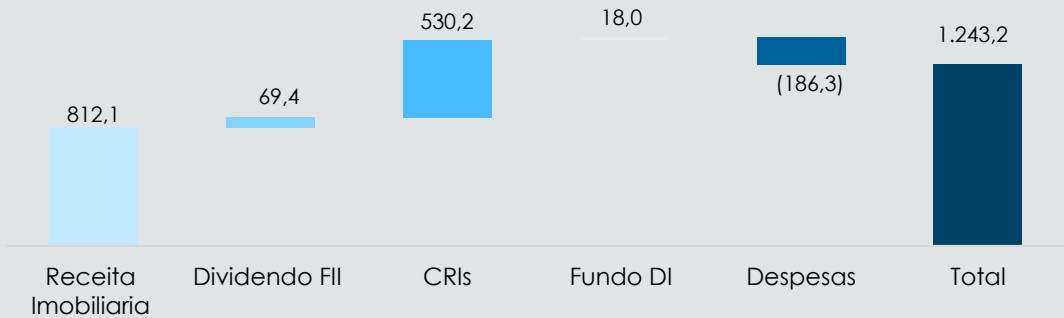


- Embora a oferta inicial do Fundo tenha sido menor que o previsto, o Fundo entregou a performance que havia sido projetada em junho/2024 para seu primeiro ano, com um **dividend yield de 11,3% vs. 11,0%** (sobre a cota patrimonial);
- A estrutura de *seller's finance* negociado na aquisição do Galpão Cajamar possibilitou uma alocação maior em CRIs indexados ao CDI nos primeiros 12 meses do Fundo, fator que contribuiu para o retorno alcançado.

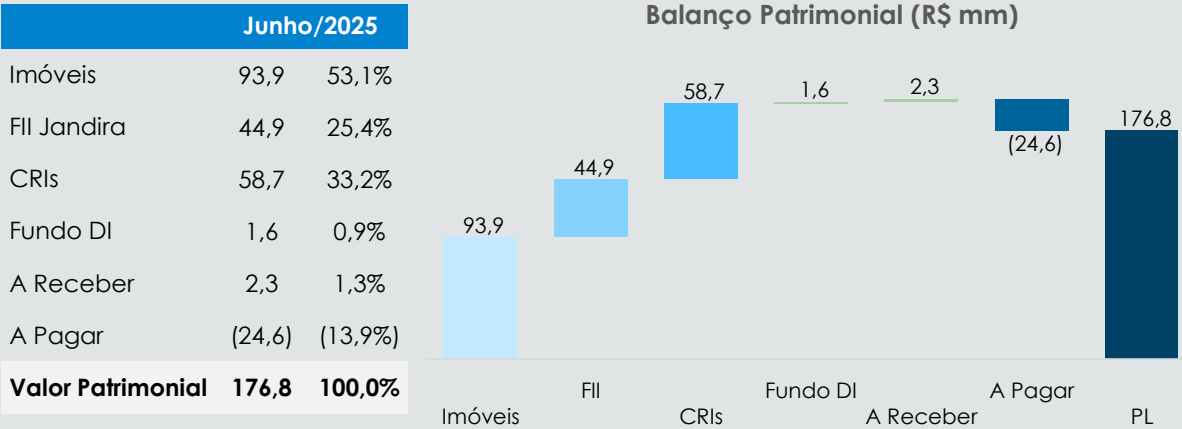
Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	Junho/2025	2025	12 meses
Receita Total	1.429.531	11.039.978	21.223.167
Receita Imobiliária	881.411	6.326.899	9.255.694
Receita Financeira	548.120	4.713.079	11.967.473
Despesa Total	(186.337)	(1.173.089)	(2.161.698)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(186.337)	(1.173.089)	(2.161.698)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	1.243.193	9.866.889	19.061.469
Resultado por cota	R\$ 0,068	R\$ 0,542	R\$ 9,382
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	550.580	121.225	40.306
Distribuição	1.638.868	9.833.209	18.906.564
Distribuição por cota	R\$ 0,09	R\$ 0,54	R\$ 1,04
Resultado acumulado não distribuído - Final	154.905	154.905	154.905
Dividend Yield	11,13%	11,44%	10,70%

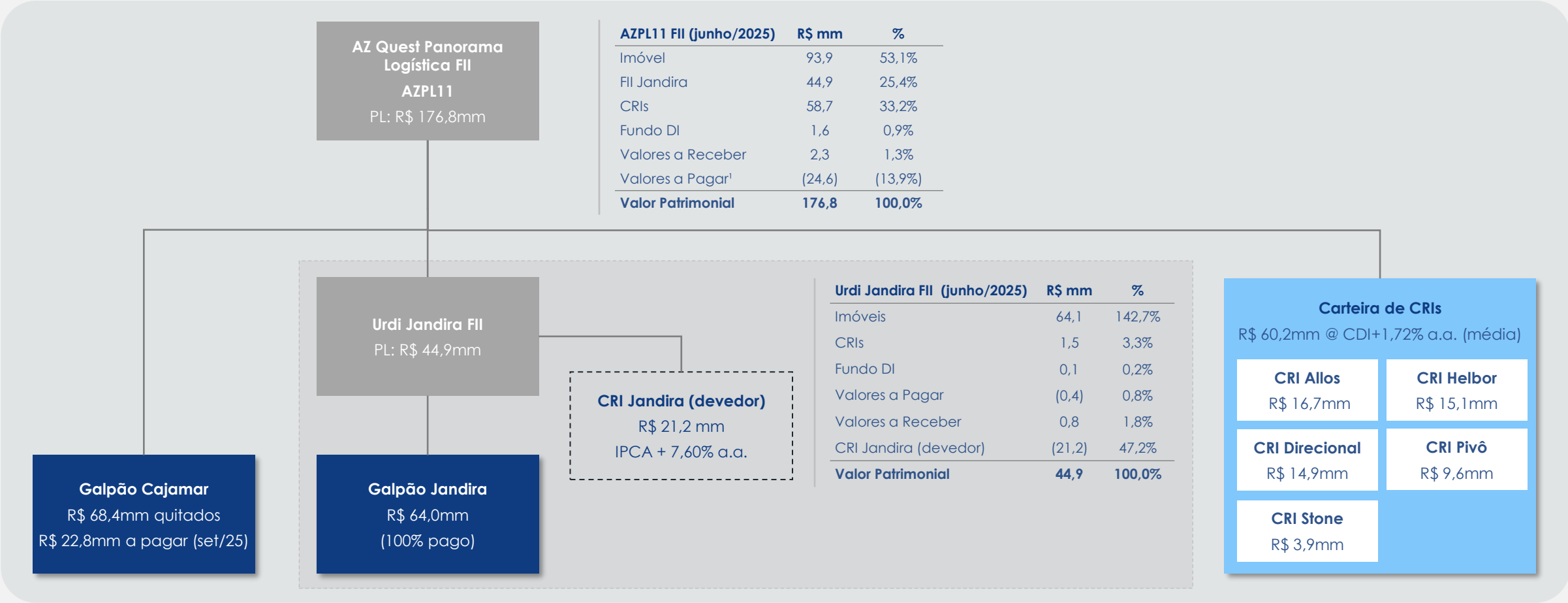
Composição do Dividendo (R\$ mil)



Balanco Patrimonial (R\$ mm)



Estrutura do Fundo

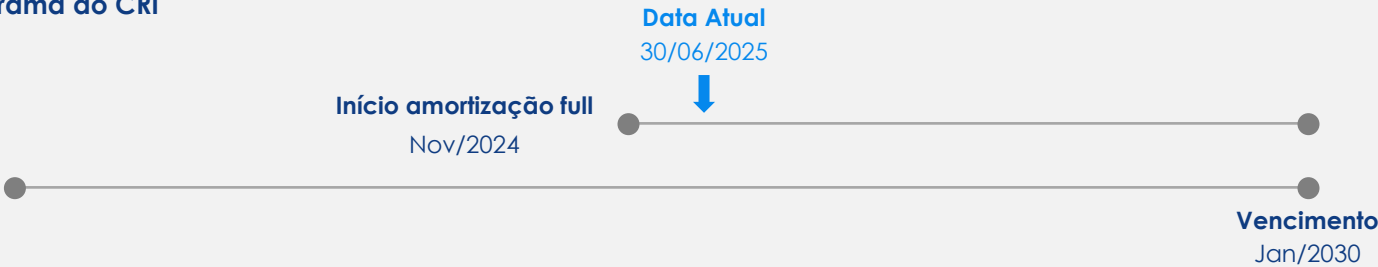


Estrutura do AZPL

Detalhamento do CRI (FII Devedor)

Principais Características	
Volume (R\$ mm)	21,2
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	Link - Detalhes
Allos	Alta	16,7	9,5%	CDI + 0,55%	16/04/2029	3,3	CRI de mercado	CRI ALLOS
Direcional	Alta	14,9	8,4%	103% CDI	16/07/2029	4,4	CRI de mercado	CRI DIRECIONAL
Helbor	Baixa	15,1	8,6%	CDI + 3,00%	26/12/2027	2,5	Estruturação própria	CRI HELBOR
Pivô	Baixa	9,6	5,4%	CDI + 4,00%	29/08/2028	3,2	Estruturação própria	CRI PIVÔ
Stone	Alta	3,9	2,2%	CDI + 1,30%	08/09/2026	1,6	CRI de mercado	CRI STONE
Total		60,2 ¹	34,0%	CDI + 1,72%		3,0		

Taxa média
CDI + 1,72% a.a.

Duration - carteira
3,0 anos

Volume total
R\$ 60,2mm

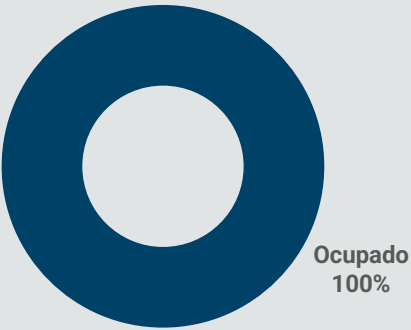
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.E

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

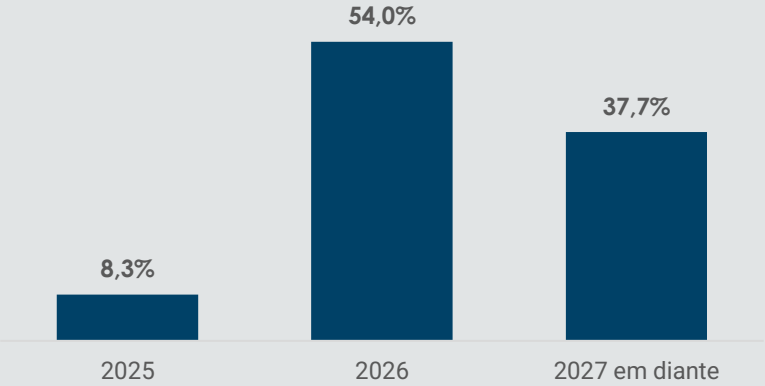
Análise do Portfólio

-  **45.561m²**
ABL total dos galpões
-  **80% inquilinos AAA**
Da ABL total do Fundo
-  **100% raio 40km SP**
Localização da ABL total do Fundo

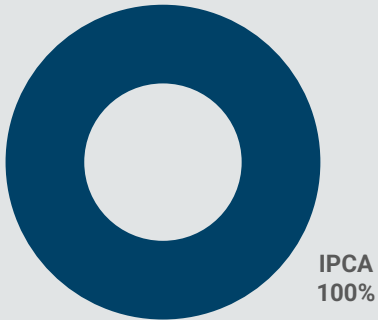
Ocupação



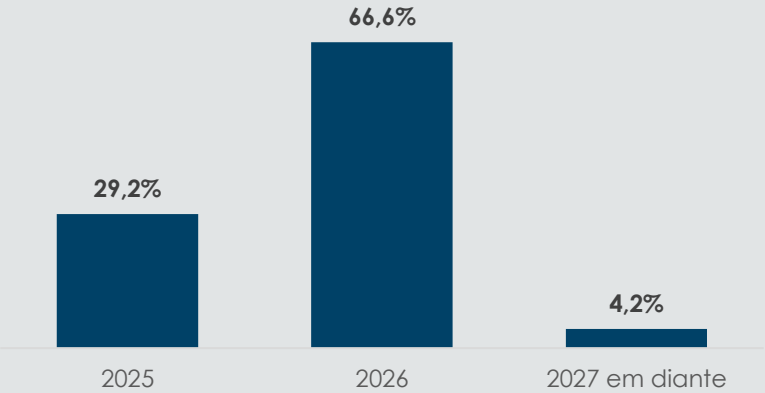
Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste



Revisão dos Contratos



Portfólio | Galpão Jandira



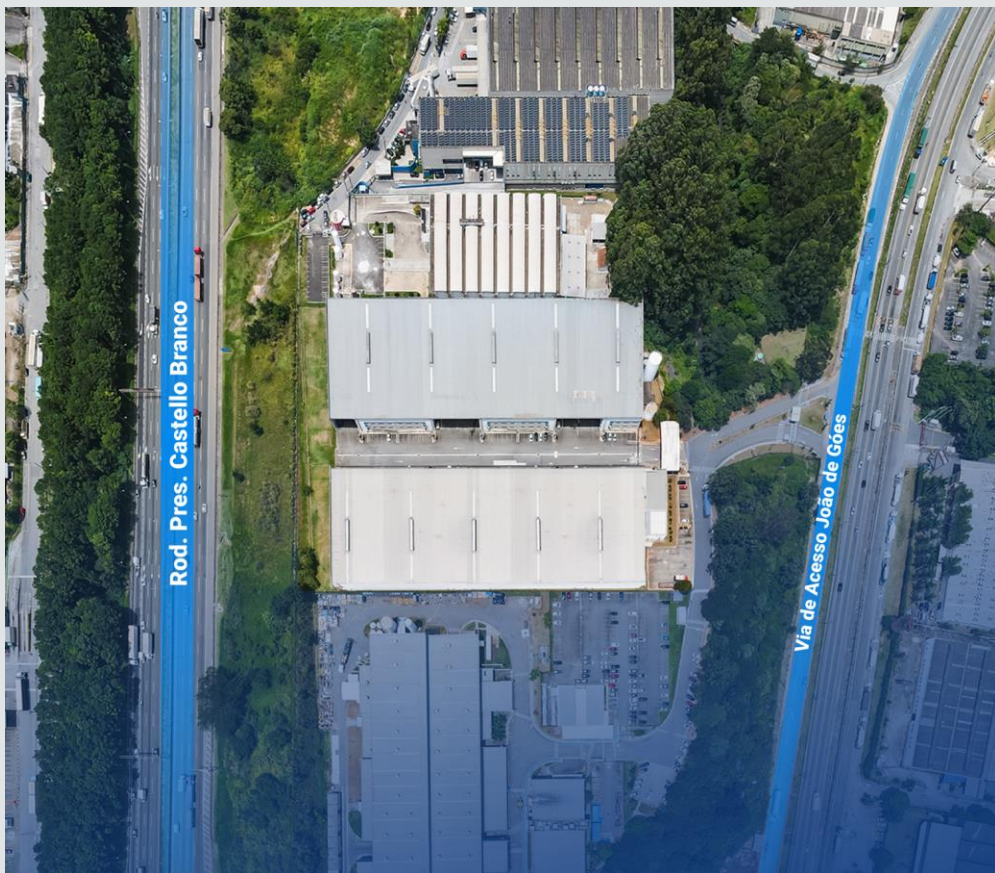
- Localizado na altura do km 30 da Rod. Pres. Castello Branco, sentido São Paulo - Capital.
- Via de Acesso João de Góes, 2.300 (Jandira – SP)

Principais distâncias

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



Portfólio | Galpão Jandira



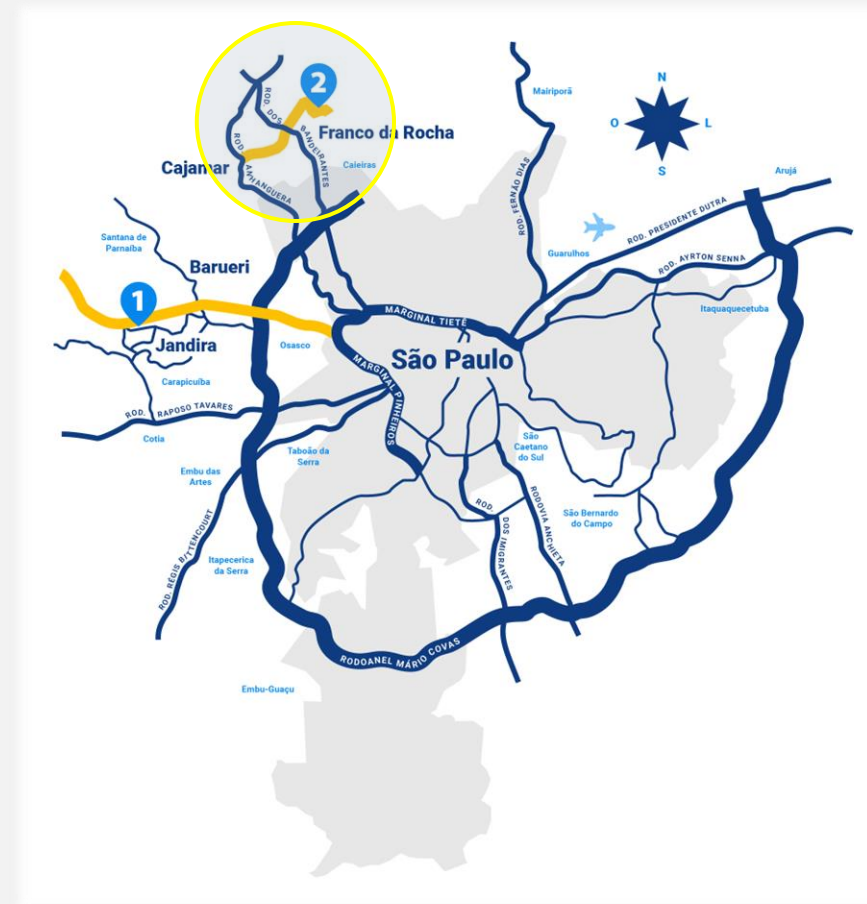
- Galpão Modular de Médio Porte
- Área do Terreno: 56.734 m²
- ABL: 19.057 m²
- Locatários: Iron Mountain (50%), Premix, World Mix e Hyde (50%)
- **Ocupação Atual: 100%**
- Prazo Médio Remanescente de Contrato: 3,7 anos
- Participação detida pelo AZPL11: 100%
- Pé Direito: 10 m
- Capacidade do Piso: 3 ton/m²
- 36 Docas e Vagas de Caminhão
- 80 Vagas de Carro
- 10 Módulos
- Placas fotovoltaicas na cobertura

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 Logística	Junho/2024	Investidores em Geral
ISIN	CNPJ	Classificação Anbima	Início do Fundo	Público-alvo
R\$ 176,8 milhões	R\$ 9,77	6.590	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

