



AZQUEST

Relatório Mensal - Julho 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 31/07/2025

R\$ 0,08/cota

Dividendo distribuído em julho/2025

1,06% a.m.

Rentabilidade do mês

12,83% a.a.

Rentabilidade do mês - anualizada

R\$ 176,9mm

Patrimônio Líquido em 31/07/2025

R\$ 7,55

Valor da cota na B3 em 31/07/2025

33,5%

Participação da carteira de CRIs no PL

CDI+1,75%

Rentabilidade média dos CRIs que compõem o portfólio do Fundo

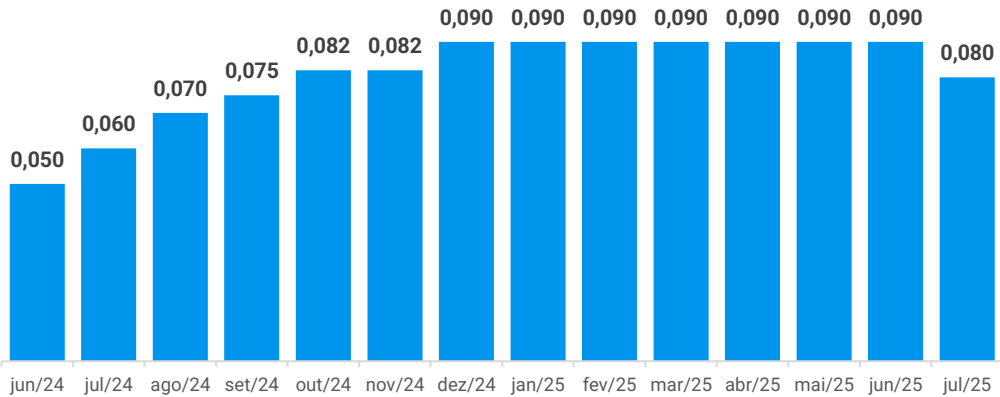
100%

Ocupação dos galpões que compõem o portfólio

☆ Destaque do mês

- A 3ª emissão do Fundo foi concluída com sucesso em 14/agosto, tendo obtido um total de R\$ 177.847.822,50 através da emissão de 23.713.043 novas cotas;
- A alocação será concluída durante o mês de agosto e, a partir de setembro, as distribuições de dividendos devem seguir uma nova dinâmica em função da maior alocação em operações de CRI e aquisição de estoque com opção de recompra.
- A partir de setembro voltaremos a divulgar uma projeção de dividendos a serem distribuídos mensalmente pelo AZPL.

🔗 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.

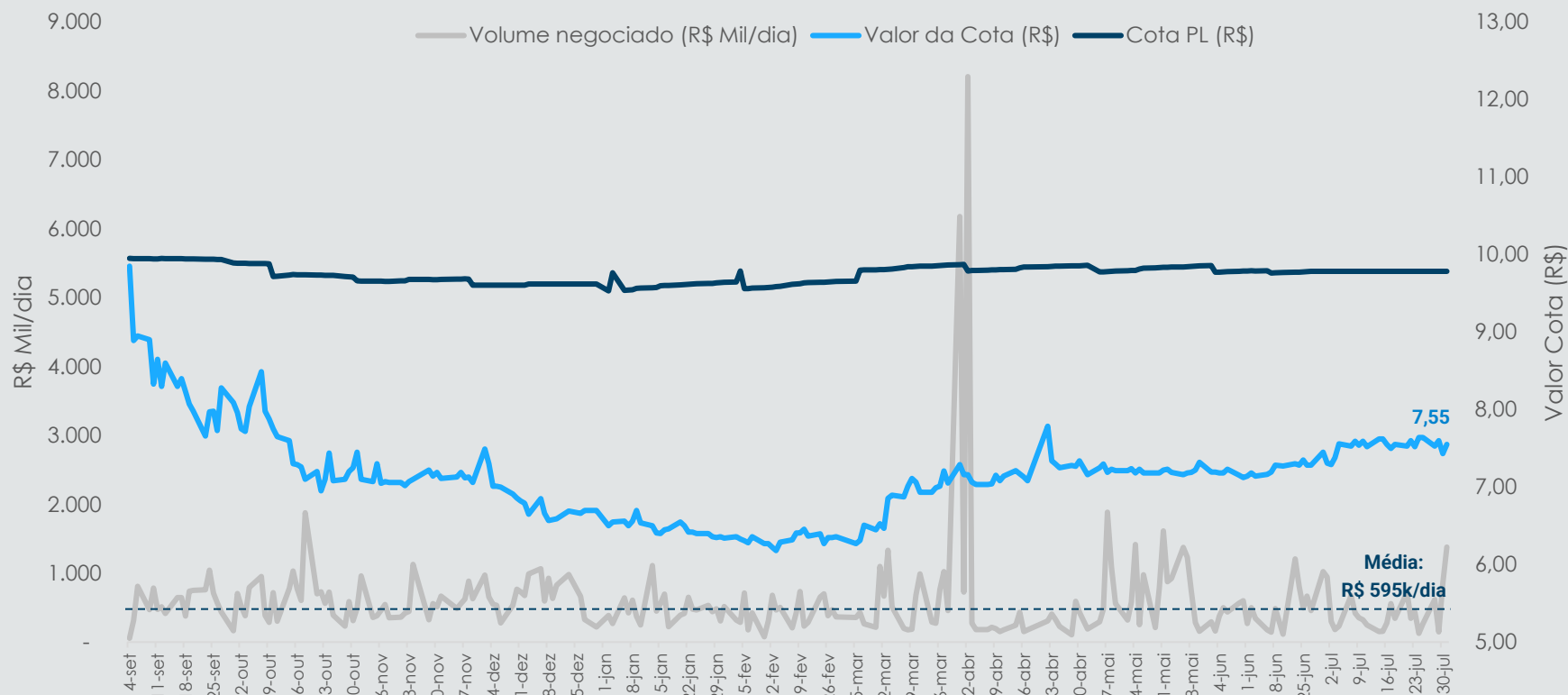
Cota e Dividendo

R\$ 7,55

Valor da cota (31/07/2025)

CDI+1,75% a.a.

Retorno médio dos CRIs



• Portfólio de galpões:

- Jandira e Cajamar seguem 100% ocupados;
- Estamos conduzindo discussões de valor de locação para 20% da ABL do Fundo.

• Portfólio de CRIs:

- Representa atualmente 33,5% do PL;
- Rentabilidade anualizada de CDI+1,75% a.a.

• 3ª emissão de cotas do Fundo:

- Com a conclusão da oferta, o portfólio deverá passar por alterações relevantes que elevarão o patamar de dividendos futuros em relação às estimativas anteriormente divulgadas – de R\$ 0,075 para 0,09/cota aproximadamente (DY de 14,5% sobre a cota atual).

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.

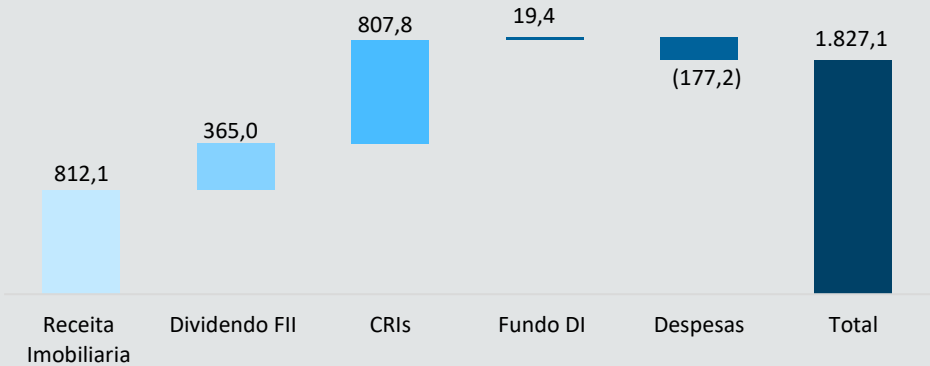
² Cálculo do dividend yield ao mês e anualizado, considerando 252 dias úteis.

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\$)	Julho/2025	2025	12 meses
Receita Total	2.004.230	13.044.208	23.227.398
Receita Imobiliária	1.177.069	7.503.968	10.432.763
Receita Financeira	827.161	5.540.240	12.794.634
Despesa Total	(177.170)	(1.350.259)	(2.338.868)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(177.170)	(1.350.259)	(2.338.868)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	1.827.061	11.693.950	20.888.530
Resultado por cota	R\$ 0,10	R\$ 0,64	R\$ 10,28
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	154.905	121.225	40.306
Distribuição	1.456.772	11.289.981	20.363.336
Distribuição por cota	R\$ 0,08	R\$ 0,62	R\$ 1,12
Resultado acumulado não distribuído - Final	525.194	525.194	525.194
Dividend Yield ⁽¹⁾	12,83%	14,49%	14,81%

Composição do Dividendo (R\$ mil)



Balanco Patrimonial (R\$ mm)

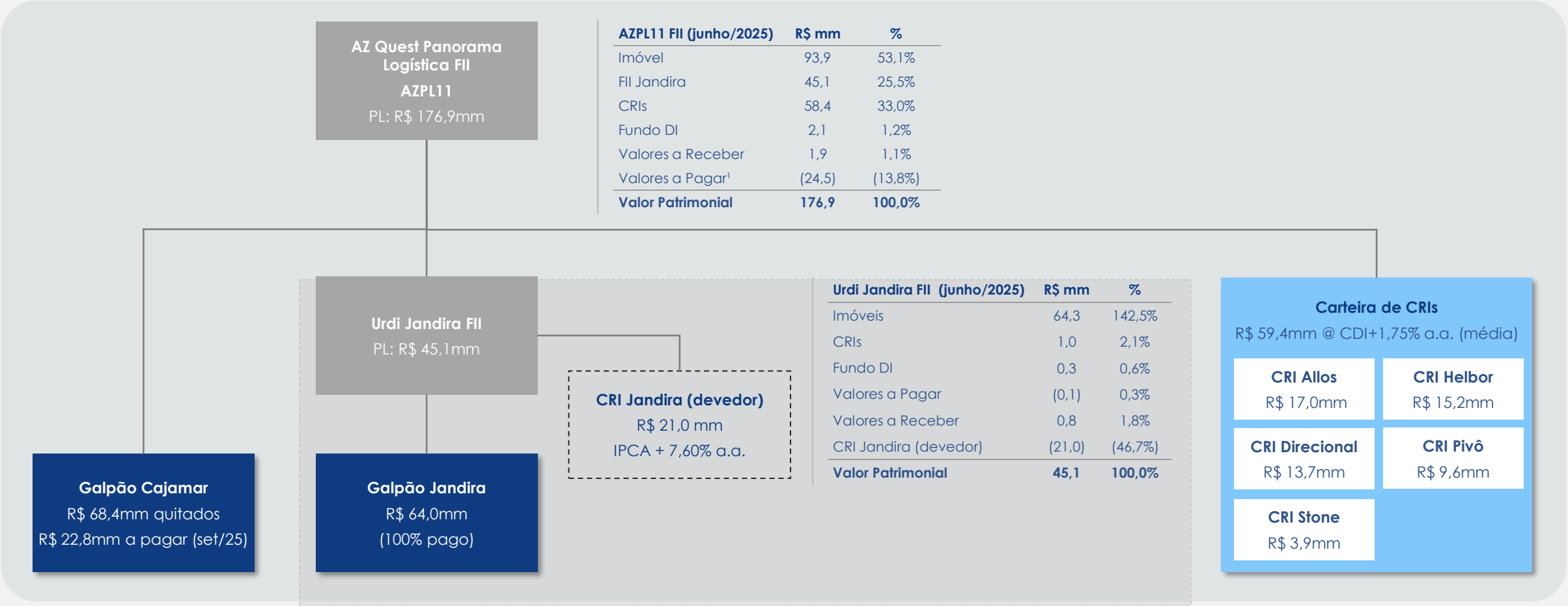
	Julho/2025	
Imóveis	93,9	53,1%
FII Jandira	45,1	25,5%
CRIs	58,4	33,0%
Fundo DI	2,1	1,2%
A Receber	1,9	1,1%
A Pagar	(24,5)	(13,8%)
Valor Patrimonial	176,9	100,0%

Componente	Valor (R\$ mm)
Imóveis	93,9
FII	45,1
CRIs	58,4
Fundo DI	2,1
A Receber	1,9
A Pagar	(24,5)
PL	176,9

(1) O cálculo do Dividend Yield considera a cota a mercado.

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 Fundo



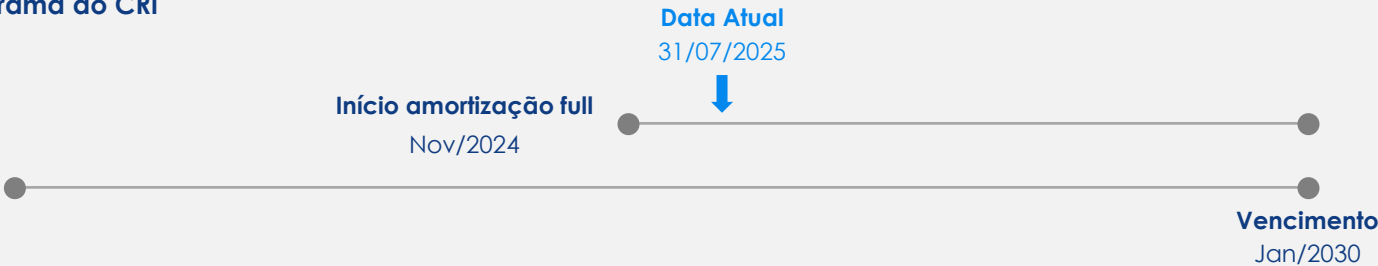
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Estrutura do AZPL

Detalhamento do CRI (FII Devedor)

Principais Características	
Volume (R\$ mm)	21,0
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	17,0	9,6%	CDI + 0,55%	16/04/2029	3,3	CRI de mercado	CRI ALLOS
Direcional	Alta	13,7	7,7%	103% CDI	16/07/2029	4,4	CRI de mercado	CRI DIRECIONAL
Helbor	Baixa	15,2	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		59,4 ¹	33,5%	CDI + 1,75%		3,0		

Taxa média
CDI + 1,75% a.a.

Duration - carteira
3,0 anos

Volume total
R\$ 59,4mm

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

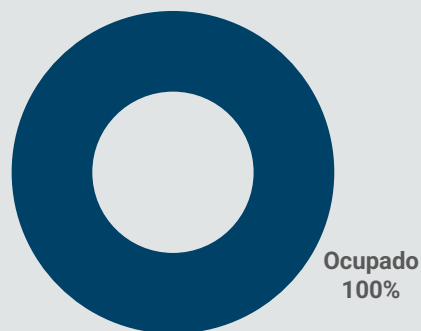
 **80% inquilinos AAA**

Da ABL total do Fundo

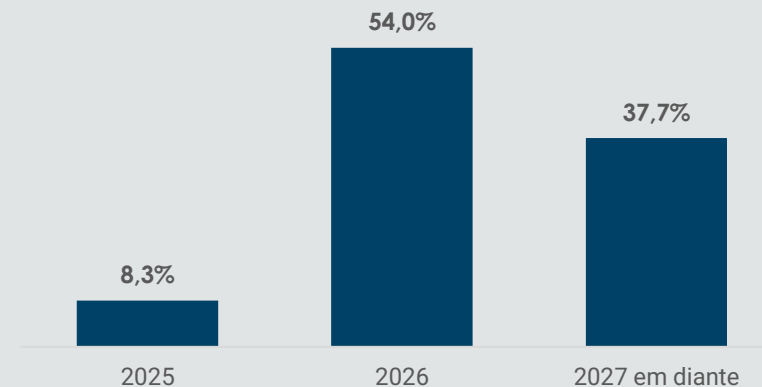
 **100% raio 40km SP**

Localização da ABL total do Fundo

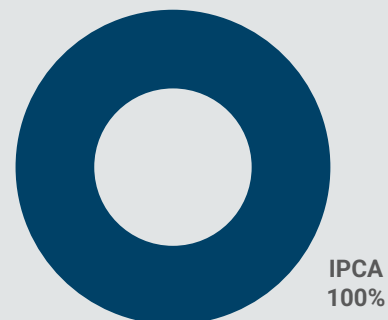
Ocupação



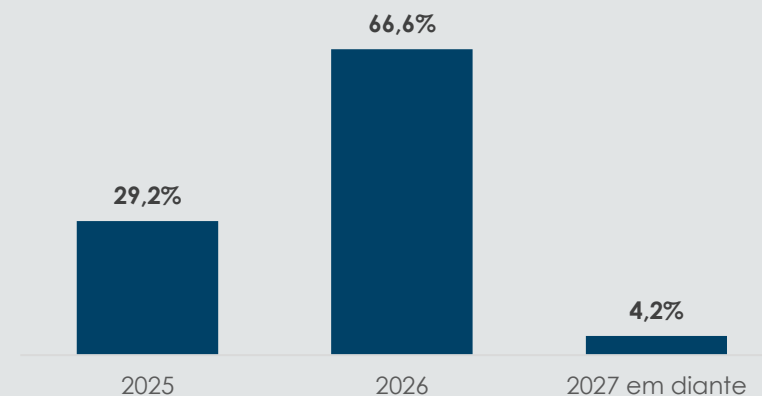
Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste



Revisão dos Contratos



Portfólio | Galpão Jandira



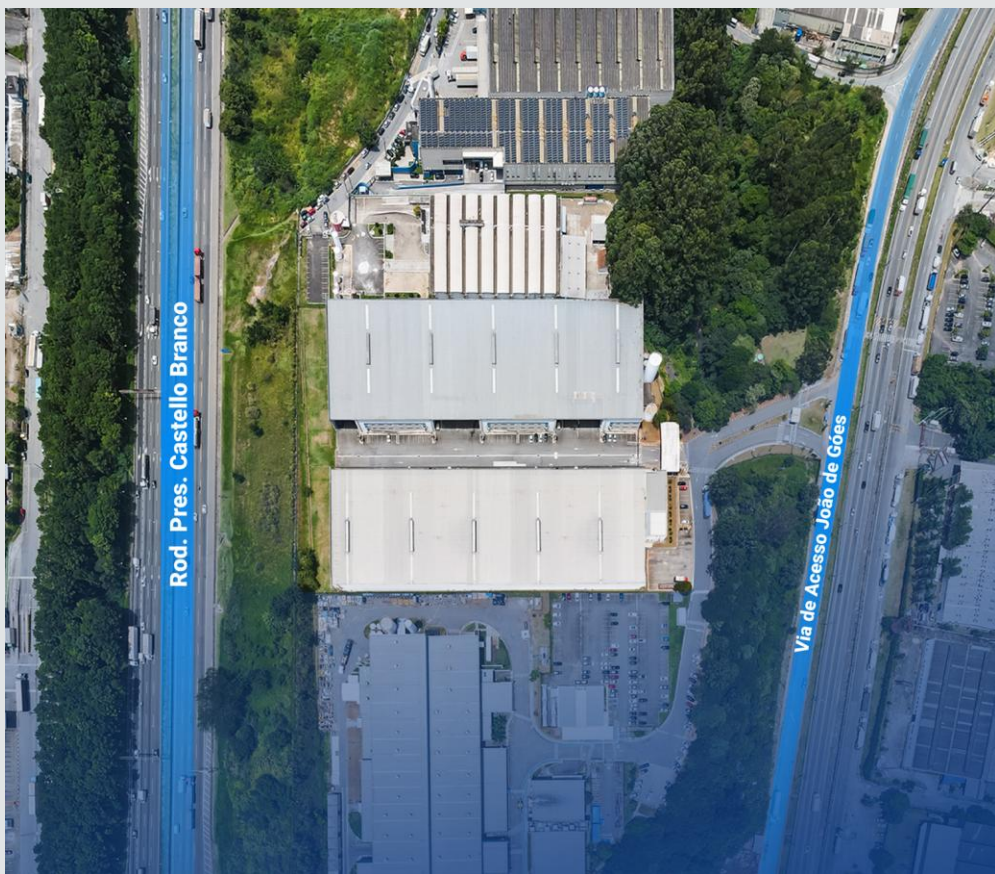
- Localizado na altura do km 30 da Rod. Pres. Castello Branco, sentido São Paulo - Capital.
- Via de Acesso João de Góes, 2.300 (Jandira – SP)

Principais distâncias

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



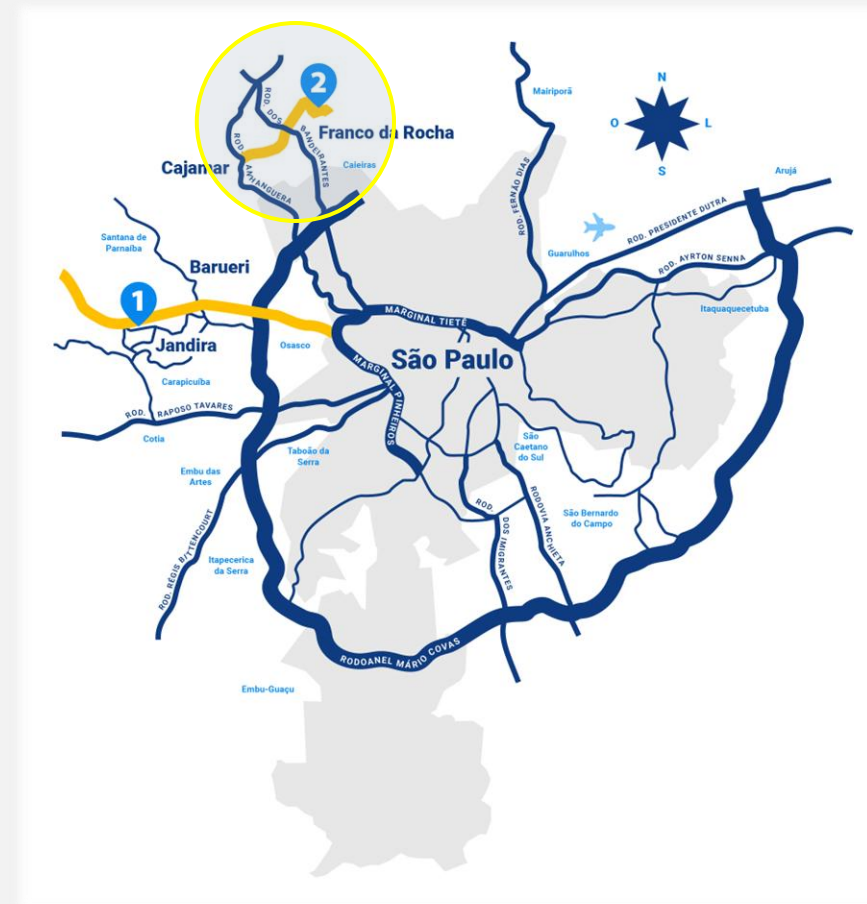
Portfólio | Galpão Jandira



- 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



- | | | |
|---|---------------------------------|-------|
| ▪ Rod. Pres. Tancredo de Almeida Neves, 7.908 | ▪ Rodovia Anhanguera | 8 km |
| ▪ Jardim Santa Gertrudes, Franco da Rocha - SP. | ▪ Rodoanel Mário Covas | 17 km |
| | ▪ Rodovia Pres. Castello Branco | 24 km |
| ▪ Via de Acesso Rod. Edgard Máximo Zambotto. | ▪ 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\$ 176,9 milhões	R\$ 9,71	6.506	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

