

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FII (AZPL11)

RELATÓRIO MENSAL | OUTUBRO/2024

Comentários da gestão a respeito do mês de outubro/2024

- Em termos de evolução do portfólio e perspectivas futuras, o AZPL passa por um bom momento:

- Os ativos foram adquiridos no timing proposto inicialmente (tanto os galpões quanto os CRIs) e, à medida que o tempo passa, as oportunidades de melhoria de parâmetros de locação do portfólio – em termos qualidade dos inquilinos e valores de locação – começam a aparecer gradualmente;
- Um exemplo disso é a substituição de um dos locatários de menor porte do Galpão Jandira, que em outubro saiu e prontamente teve o módulo locado para outro ocupante de melhor qualidade (e a um valor mais alto), já anteriormente presente em outros módulos do imóvel;
- Outro ponto que deve impactar positivamente o portfólio no curto prazo é a expectativa de aumento da Selic, uma vez que atualmente 46% do Patrimônio Líquido do Fundo encontra-se alocado em operações de CRI indexadas ao CDI.

- Valor da cota e liquidez na B3:

- A cota do AZPL tem se mantido recentemente entre R\$ 7,00 e 7,50, patamar de valor que julgamos ser excessivamente descontado em relação ao valor inicial – nesse patamar, o Fundo negocia a um yield de 13,9% a 15,0% a.a. – nível injustificado quando levamos em consideração as características mais relevantes para a precificação do Fundo, tais como a localização dos galpões, qualidade dos inquilinos, dividend yield e perspectiva de melhorias futuras;
- Ainda que se diga que trata-se de um fundo menor (PL de R\$ 175,9mm), sua liquidez tem sido razoável – média de R\$ 618k/dia – número que o coloca no mesmo patamar de fundos maiores.

R\$ 175,9mm

Patrimônio Líquido

R\$ 9,66/cota

Cota Patrimonial

R\$ 7,20/cota

Cota Fechamento de Mercado (31/10/2024)

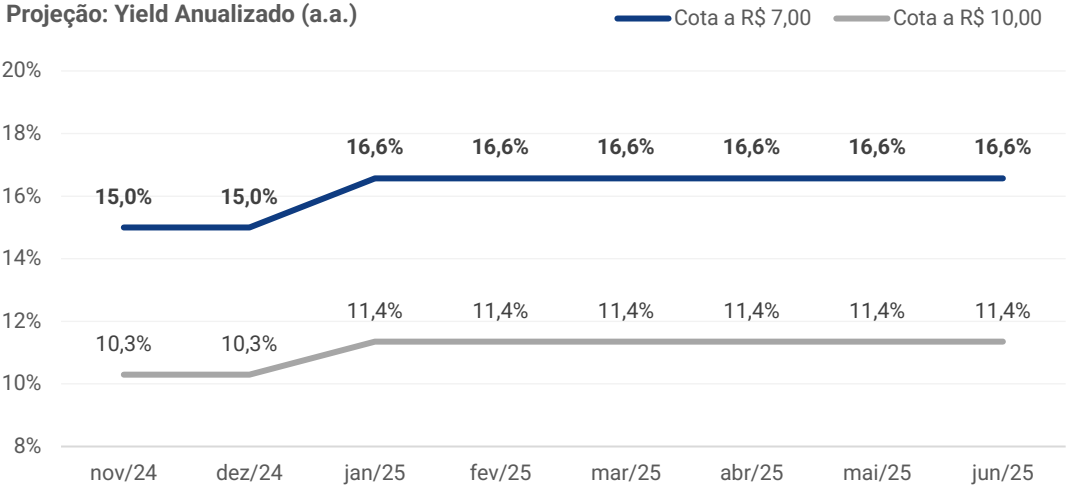
13,7% a.a.

Dividend Yield (out/2024)

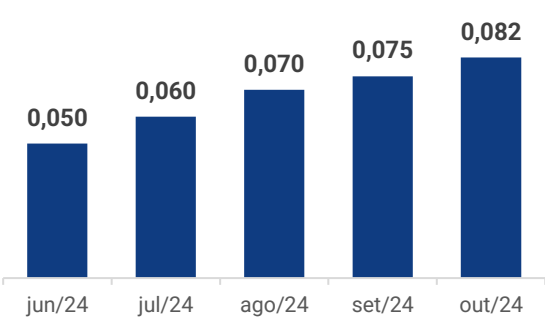
Projeção de Yield Anual: Sensibilidade ao Valor de Mercado da Cota

Valor da Cota (R\$)	Dividendo (R\$/cota)									
	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
	0,075	0,082	0,082	0,082	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090
10,00	9,4%	10,3%	10,3%	10,3%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
9,50	9,9%	10,9%	10,9%	10,9%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
9,00	10,5%	11,5%	11,5%	11,5%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%
8,50	11,1%	12,2%	12,2%	12,2%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%
8,00	11,8%	13,0%	13,0%	13,0%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%
7,50	12,7%	13,9%	13,9%	13,9%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%	15,4%
7,00	13,6%	15,0%	15,0%	15,0%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%

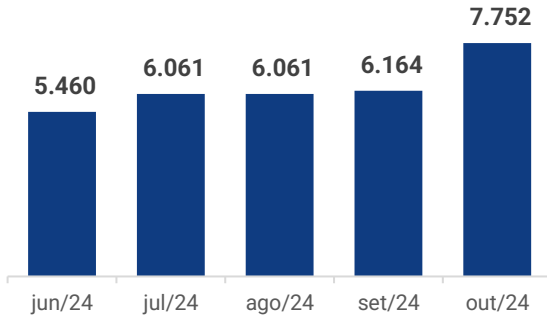
Projeção: Yield Anualizado (a.a.)



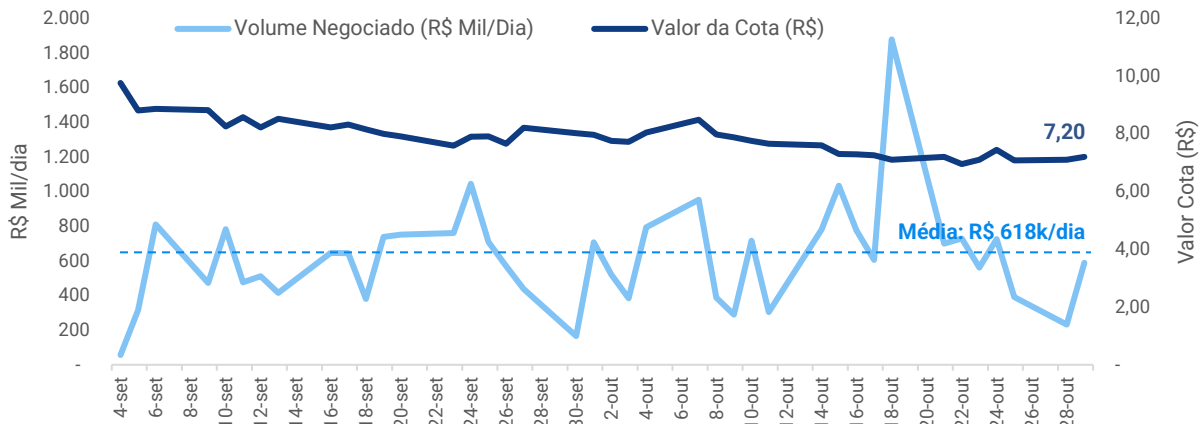
Histórico de Dividendos (R\$/Cota)

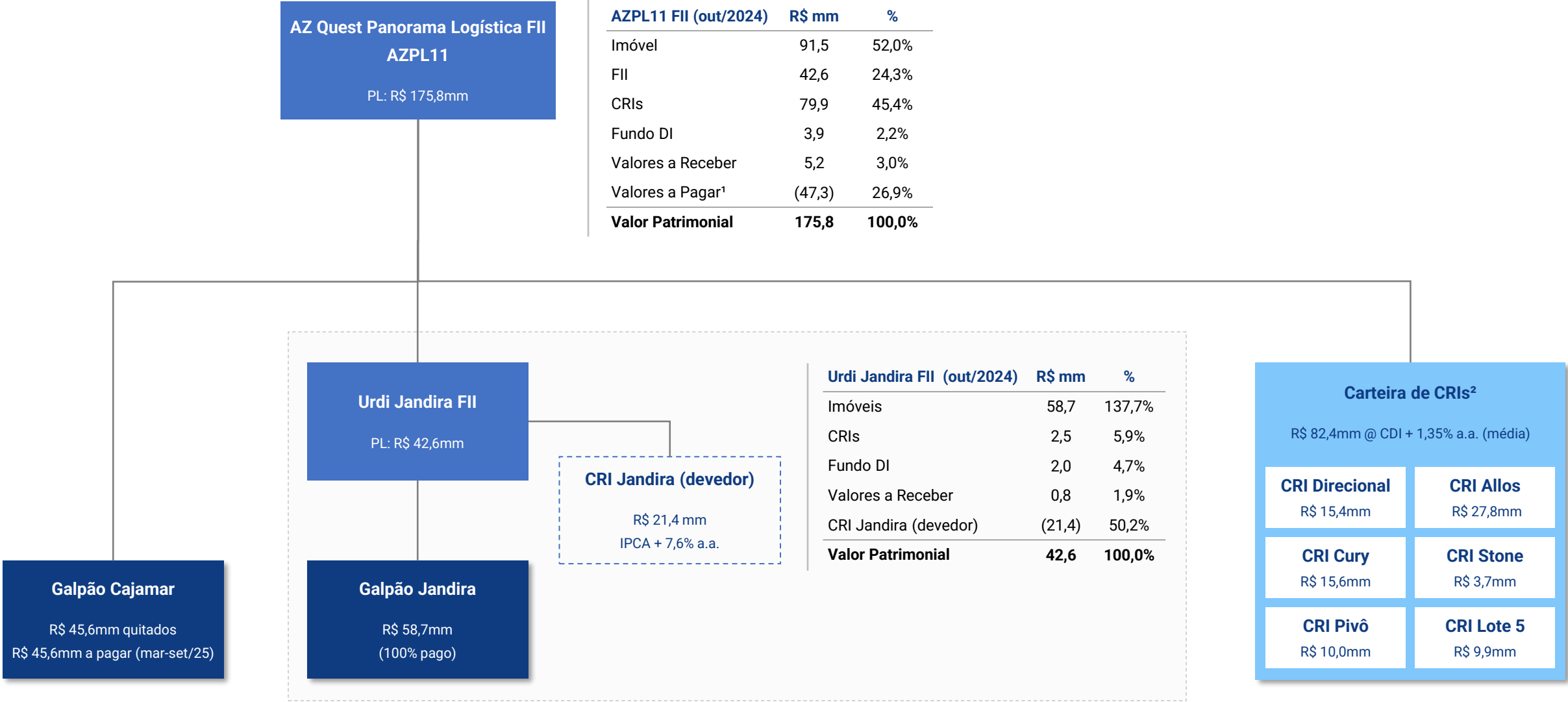


Número de Cotistas



Valor da Cota e Volume Negociado



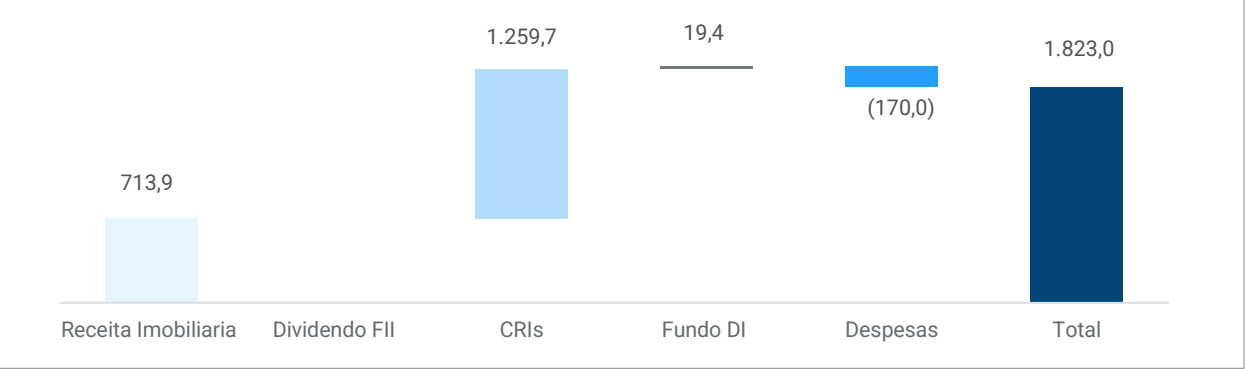


(1) Inclui R\$45,6mm para quitar o Galpão Cajamar, R\$ 1,5mm de dividendos a pagar e R\$ 200k de despesas operacionais
(2) Soma os valores investidos em CRIs nos dois veículos, AZPL e Urdi Jandira FII

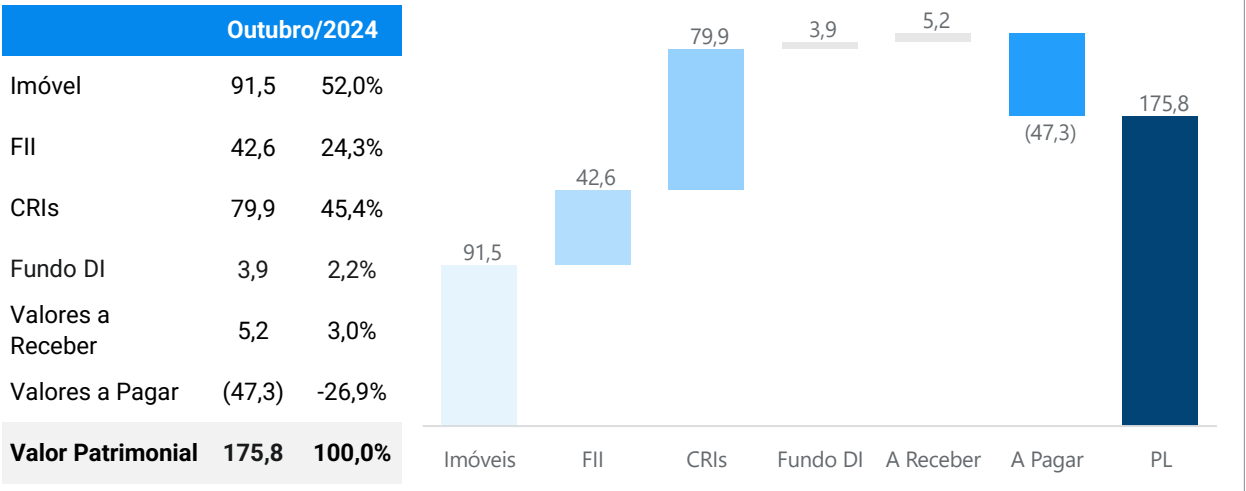
Demonstração de Resultados

(R\$)	Outubro/24	2024	12 meses
Receita Total	1.992.981	6.914.449	6.914.449
Receita Imobiliária	713.871	1.381.305	1.381.305
Receita Financeira	1.279.110	5.533.145	5.533.145
Despesa Total	(170.011)	(657.398)	(57.398)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(170.011)	(657.398)	(657.398)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	1.822.969	6.257.051	6.257.051
Resultado por cota	R\$ 0,100	R\$ 0,344	R\$ 0,344
Resultado acumulado não distribuído – Inicial	(14.024)	-	-
Distribuição	1.493.191	5.941.296	5.941.296
Distribuição por cota	R\$ 0,082	R\$ 0,326	R\$ 0,326
Resultado acumulado não distribuído – Final	315.755	315.755	315.755
Dividend Yield (Cota @ R\$ 9,66)	10,19%	8,30%	8,30%

Composição do dividendo (R\$ mil)



Balanço Patrimonial (R\$ mm)

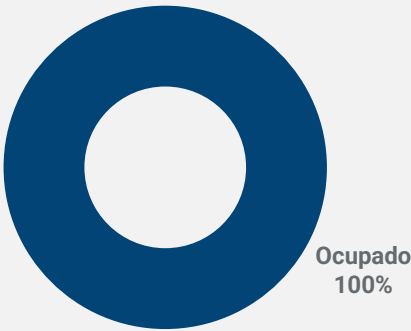


ABL Total do Fundo:
46.561m²

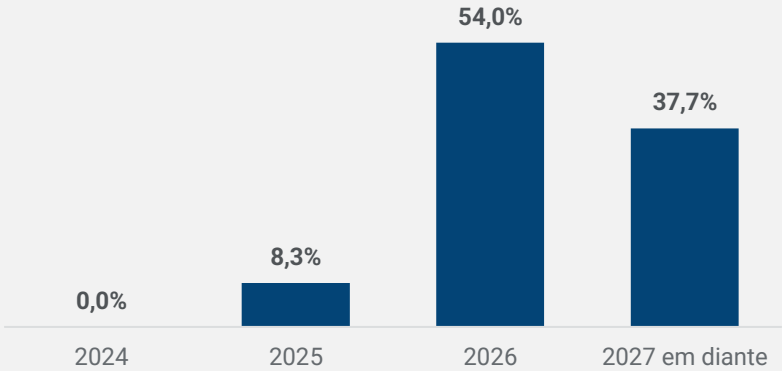
ABL Locatários AAA¹:
80%

ABL Raio 40km SP:
100%

Ocupação



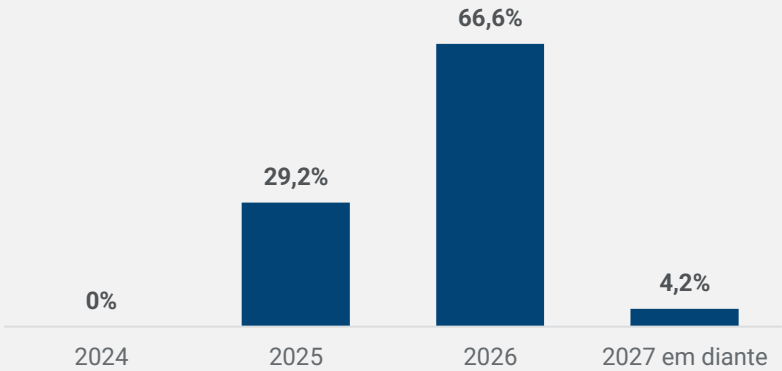
Vencimento dos Contratos



Índices de Reajuste

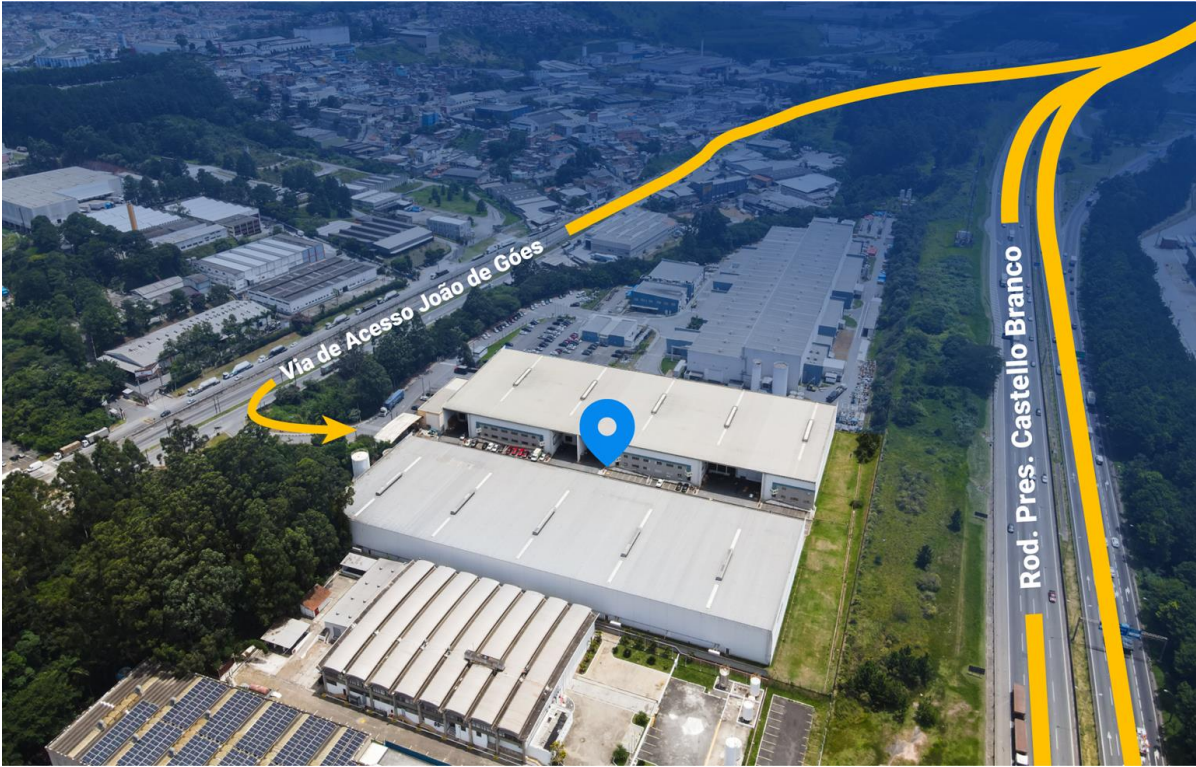


Revisional dos Contratos



(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 |

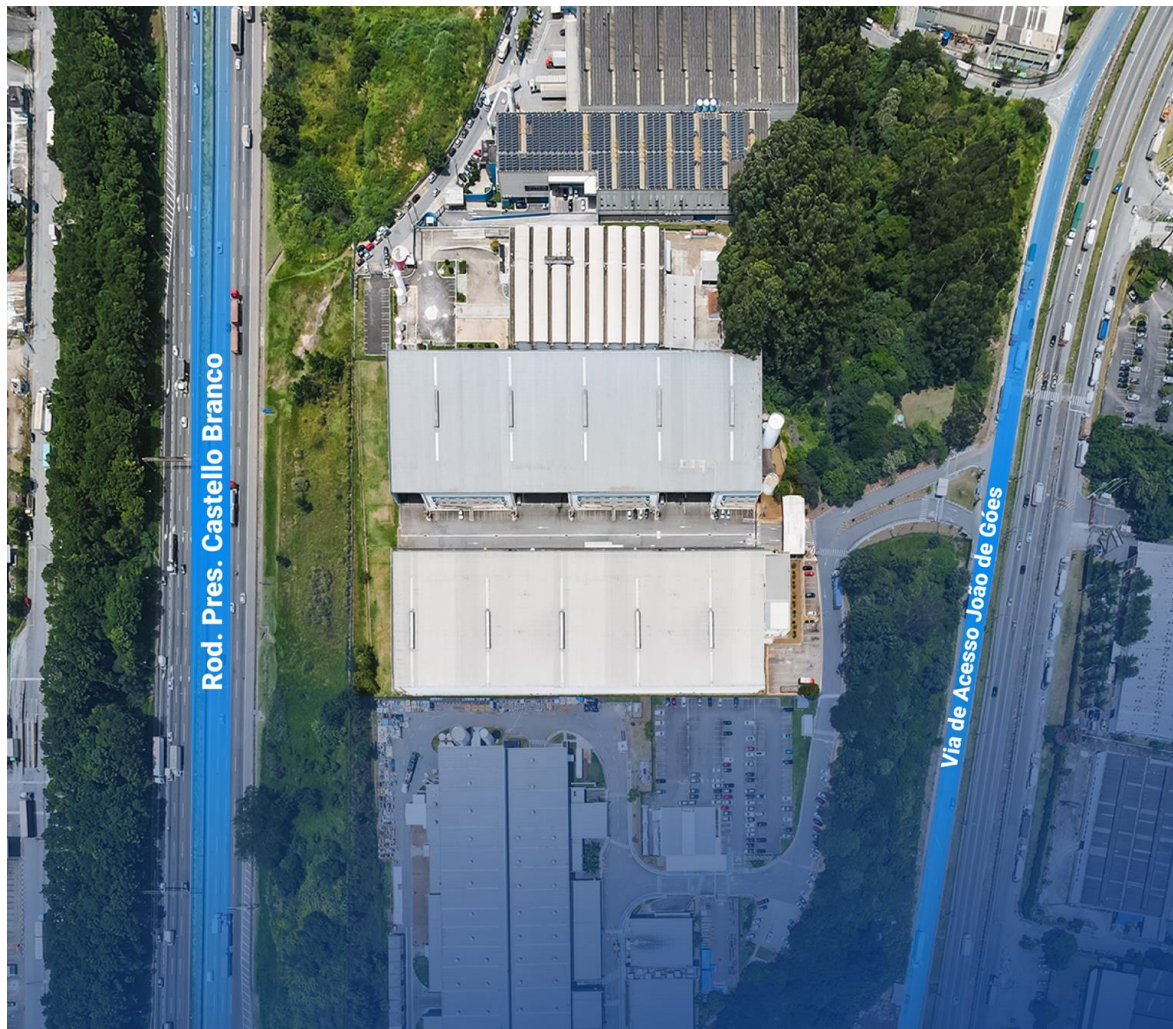


Legendas

-  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%

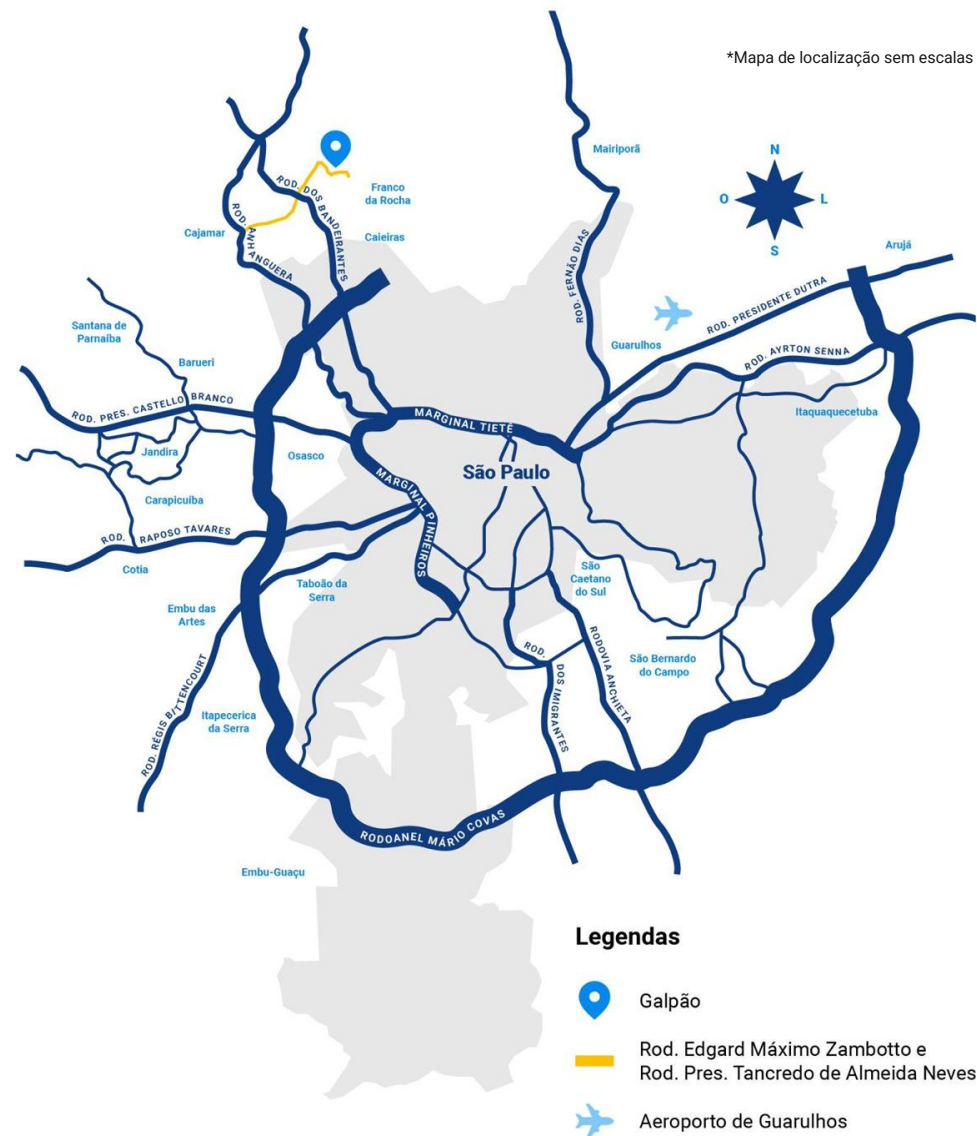
Informações Técnicas

- 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 Renda Gestão Ativa	Jun/2024	Investidores em Geral
ISIN	CNPJ	Classificação Anbima	Início do Fundo¹	Público-alvo
R\$ 175,8 milhões	R\$ 9,66	7.752	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.