

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 outros 29,2% 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\$ 6,70/cota

Cota Fechamento de Mercado (31/12/2024)

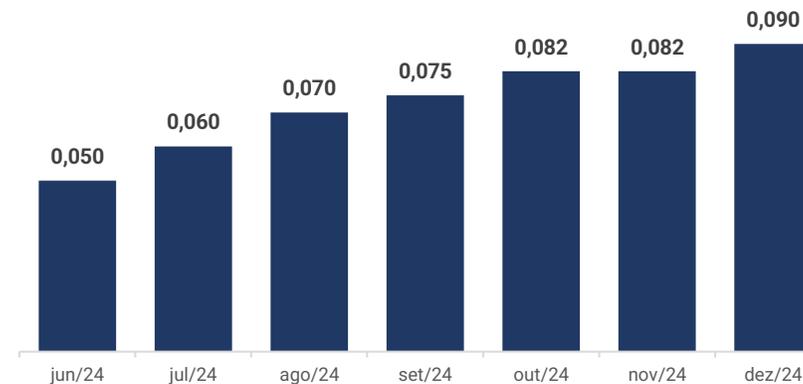
17,4% a.a.

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

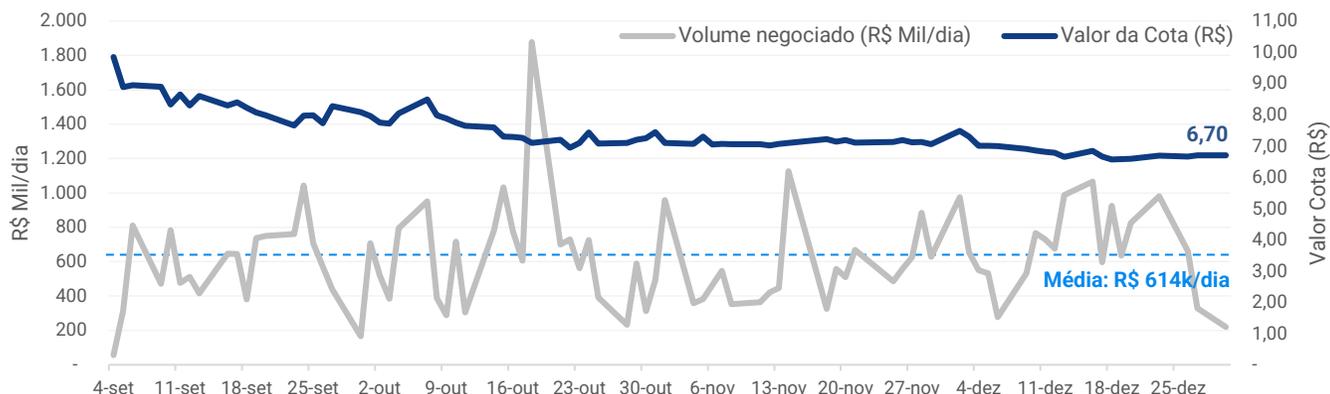
Projeção de Yield Anual: Sensibilidade ao Valor de Mercado da Cota

| Valor da Cota (R\$) | Dividendo Mensal Distribuído (R\$/cota) | | | | | | |
|---------------------|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 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% |

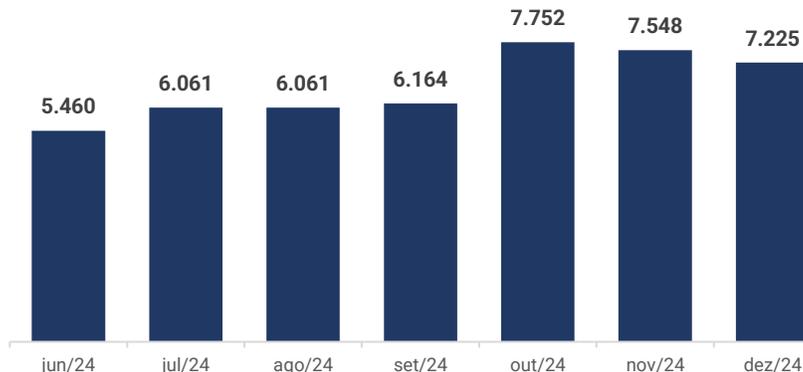
Histórico de Dividendos (R\$/Cota)



Valor da Cota e Volume Negociado



Número de Cotistas

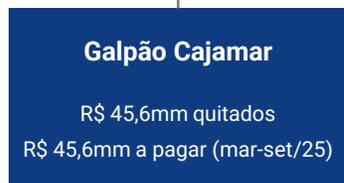




| AZPL11 FII (dez/2024) | R\$ mm | % |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Imóvel | 91,5 | 52,7% |
| FII Jandira | 43,0 | 24,8% |
| CRIs | 80,0 | 46,1% |
| Fundo DI | 3,6 | 2,1% |
| Valores a Receber | 2,9 | 1,6% |
| Valores a Pagar ¹ | (47,4) | 27,3% |
| Valor Patrimonial | 173,6 | 100,0% |



| Urdu Jandira FII (dez/2024) | R\$ mm | % |
|-----------------------------|-------------|---------------|
| Imóveis | 59,2 | 137,7% |
| CRIs | 2,6 | 6,0% |
| Fundo DI | 1,6 | 3,7% |
| Valores a Receber | 0,7 | 1,6% |
| CRI Jandira (devedor) | (21,1) | 49,0% |
| Valor Patrimonial | 43,0 | 100,0% |



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

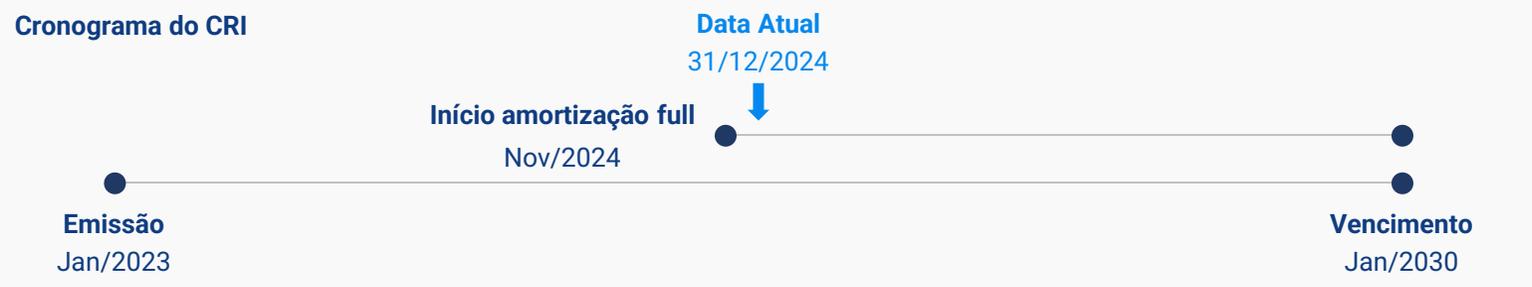
² Considera os valores investidos em CRIs nos dois veículos, AZPL e Urdu Jandira FII.

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 + 3,00% | 26/12/2027 | 2,5 | Estruturação própria |
| Pivô | Baixa | 10,0 | 5,8% | CDI + 4,00% | 29/08/2028 | 3,2 | Estruturação própria |
| Lote 5 | Baixa | 10,0 | 5,8% | CDI + 4,50% | 23/11/2026 | 1,3 | Estruturação própria |
| Stone | Alta | 3,8 | 2,2% | CDI + 1,30% | 08/09/2026 | 1,6 | CRI de mercado |
| Total | | 82,6¹ | 47,6% | CDI + 1,88% | | 3,0 | |

Taxa média
CDI + 1,88% a.a.

Duration - carteira
3,0 anos

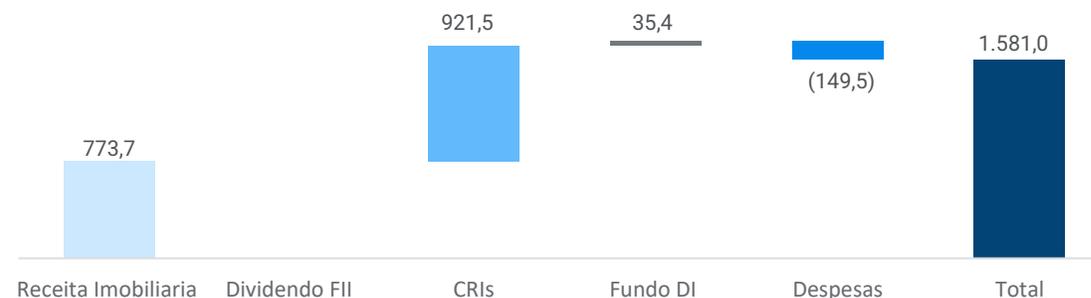
Volume total
R\$ 82,6mm

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)



Balço Patrimonial (R\$ mm)

| | Dezembro/2024 | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Imóvel | 91,5 | 52,7% |
| FII Jandira | 43,0 | 24,8% |
| CRI's | 80,0 | 46,1% |
| Fundo DI | 3,6 | 2,1% |
| A receber | 2,9 | 1,6% |
| A Pagar | (47,4) | 27,3% |
| Valor Patrimonial | 173,6 | 100,0% |

ABL Total do Fundo:
46.561m²

ABL Locatários AAA¹:
80%

ABL Raio 40km SP:
100%

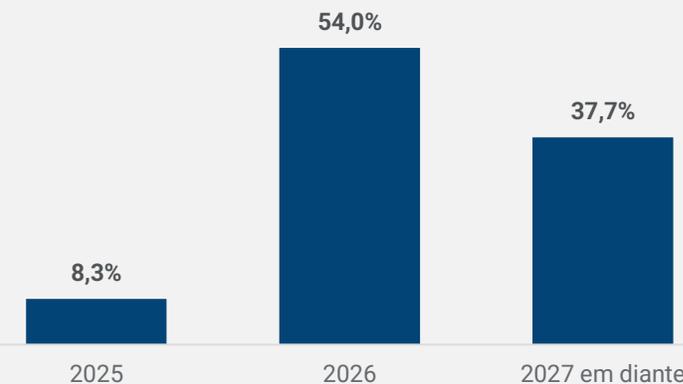
Ocupação



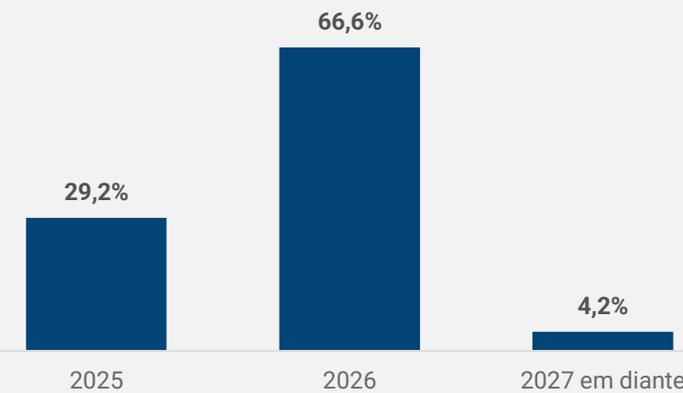
Índices de Reajuste



Vencimento dos Contratos



Revisional dos Contratos



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

Localização e Acesso

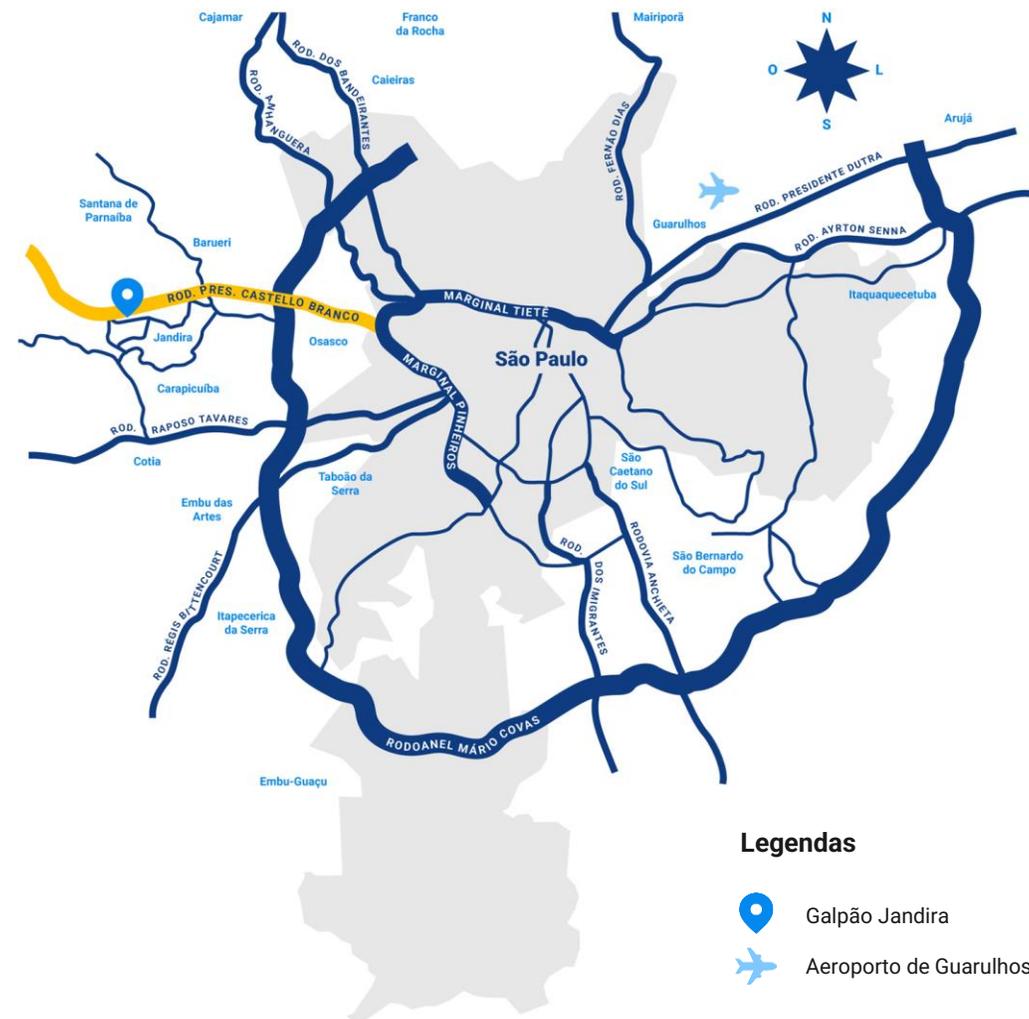


Imóvel visível da Rod. Pres. Castello Branco

- 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

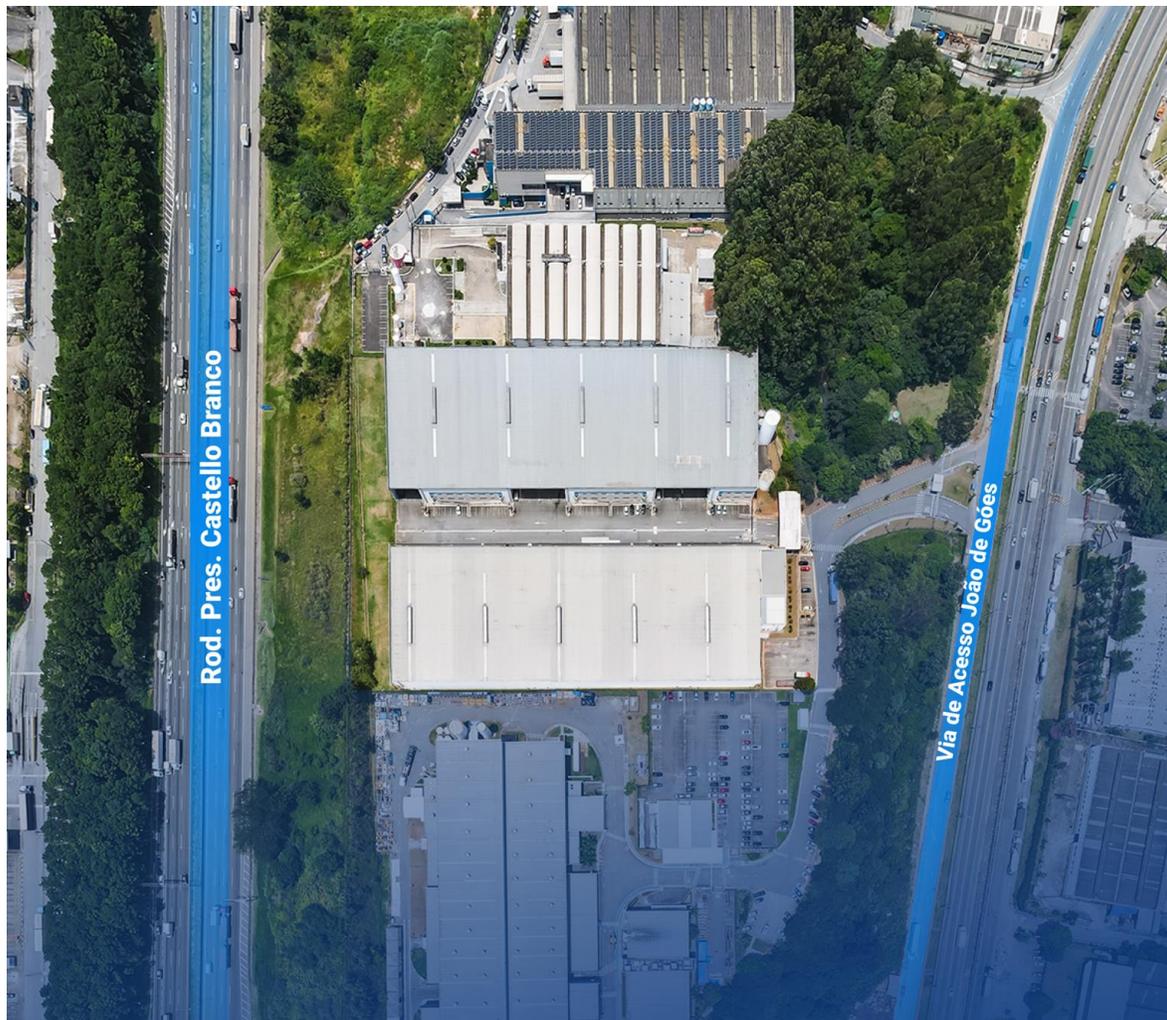


Legendas

- 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

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 ISIN | 51.890.054/0001-00 CNPJ | FII Tijolo Híbrido Gestão Definida Classificação Anbima | Junho/2024 Início do Fundo¹ | Investidores em Geral Público-alvo |
| R\$ 173,6 milhões Patrimônio Líquido² | R\$ 9,53 Valor da Cota Patrimonial³ | 7.225 Número de Cotistas⁴ | 1,10% a.a. Taxa de Adm. e Custódia | Não há 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.