

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FII (AZPL11)

RELATÓRIO MENSAL | JUNHO/2024

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório do AZ Quest Panorama Logística FII (AZPL11).

Gostaríamos de agradecer aos 5.460 cotistas que confiaram em nossa capacidade de gestão e na estratégia de investimento proposta.

Comentários relevantes relativos a este primeiro mês do Fundo:

- O pipeline indicado na 1ª emissão vem sendo alocado dentro do ritmo planejado, com o primeiro ativo (Galpão Jandira) tendo sido adquirido já nos primeiros dias do mês de junho (28% do patrimônio total do Fundo) e o segundo (Galpão Cajamar) próximo da conclusão.
- Os recursos remanescentes seguem em fase de alocação (detalhes mais adiante neste relatório), tendo sido em sua maior parte alocados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que geram retornos interessantes aliados a estruturas de garantias sólidas.
- O Fundo fará sua 2ª emissão de cotas durante o mês de julho, com os seguintes objetivos:
 1. Ultrapassar os R\$ 200mm de Patrimônio Líquido, pois entendemos que esse patamar possibilita uma maior diversificação de ativos e gera mais liquidez para suas cotas; e
 2. Aproveitar melhor o momento de pouca liquidez no mercado, que possibilita a aquisição de bons ativos a preços mais atraentes.

Destaques do Mês

R\$ 160,3 mm

Patrimônio Líquido

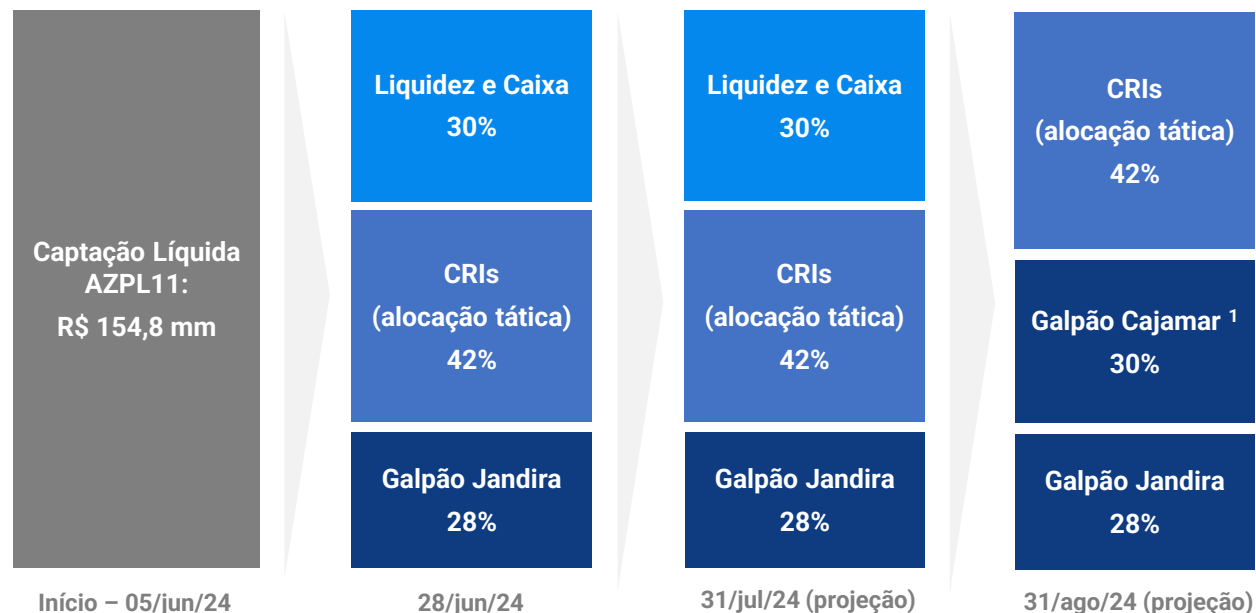
R\$ 43,7 mm

Investimentos 1º mês (junho/2024)

8,5% a.a.

Cap Rate Médio Imóveis Investidos

Evolução da Alocação do Fundo



¹ Aquisição do Galpão Cajamar:

- Conclusão e liquidação previstos para início de agosto/2024;
- Pagamento inicial somente referente à primeira parcela: 50% do valor total (R\$ 47,0mm), correspondentes a 30% do PL do Fundo neste primeiro momento (participação aumentará com o pagamento integral).

Ativos já investidos – junho/2024

Imóvel	Cap Rate	R\$ mm	% Alloc.
Galpão Jandira (SP)	8,5% a.a	43,7	28%
Ativos de Liquidez	Descrição	111,1	72%
CRIs	Alocação Tática*	64,9	42%
Liquidez e Caixa	Aplicação de Caixa	46,2	30%
Total		154,8	100%

Alocação adicional prevista – agosto/2024

Imóvel	Cap Rate	R\$ mm	% Alloc.
Galpão Cajamar (SP)	8,2% a.a.	47,0	30%

Carteira projetada – agosto/24

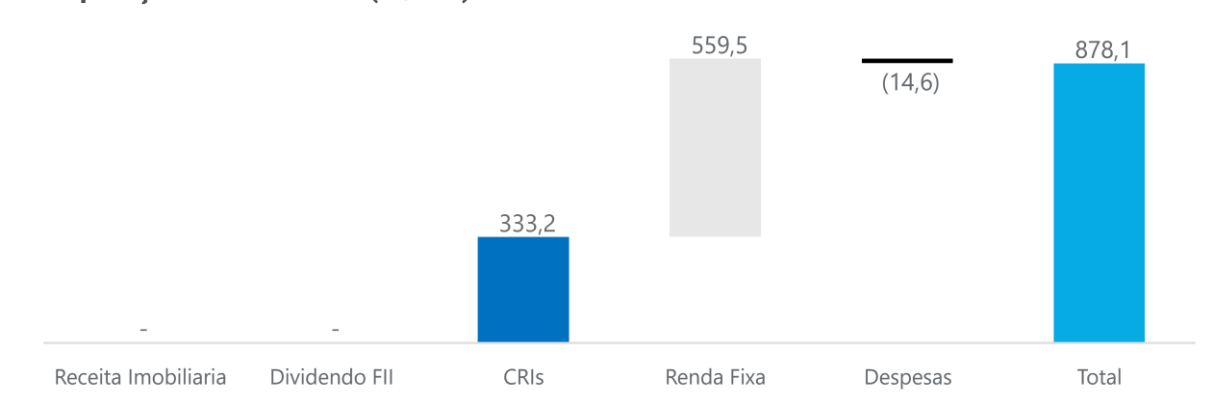
Ativo	Cap Rate/Rentabilidade Bruta (CRI)	R\$ mm	% Alloc.
Total		154,8	100%
Galpão Jandira (SP)	8,5% a.a	43,7	28%
Galpão Cajamar (SP)	8,2% a.a.	47,0	30%
CRIs	CDI+4,0% a.a.	64,1	42%

* Alocação momentânea em CRIs até que as parcelas de aquisição dos imóveis sejam totalmente liquidadas.

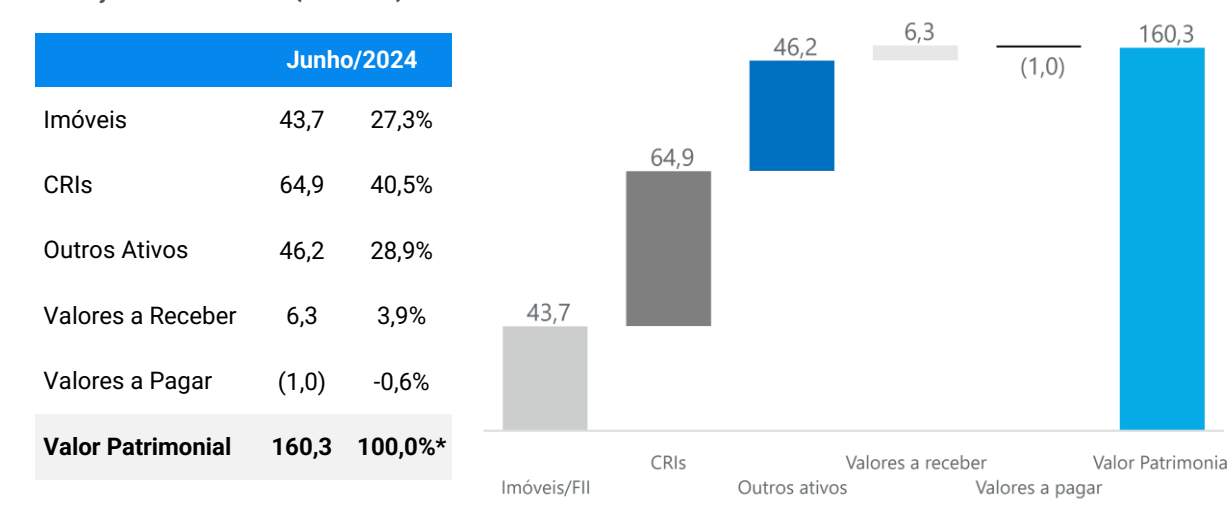
Demonstração de Resultados

(R\$)	Junho/2024	2024	12 meses
Receita Total	892.728	892.728	892.728
Receita Imobiliária	-	-	-
Receita Financeira	892.728	892.728	892.728
Despesa Total	(14.650)	(14.650)	(14.650)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(14.650)	(14.650)	(14.650)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	878.079	878.079	878.079
Resultado por cota	R\$ 0,0545	R\$ 0,0545	R\$ 0,0545
Resultado acumulado não distribuído - Inicial	-	-	-
Distribuição	837.772	837.772	837.772
Distribuição por cota	R\$ 0,0520	R\$ 0,0520	R\$ 0,0520
Resultado acumulado não distribuído - Final	40.306	40.306	40.306
Dividend Yield	6,54%	6,54%	6,54%

Composição do dividendo (R\$ mil)



Balanco Patrimonial (R\$ mm)



Localização e Acesso

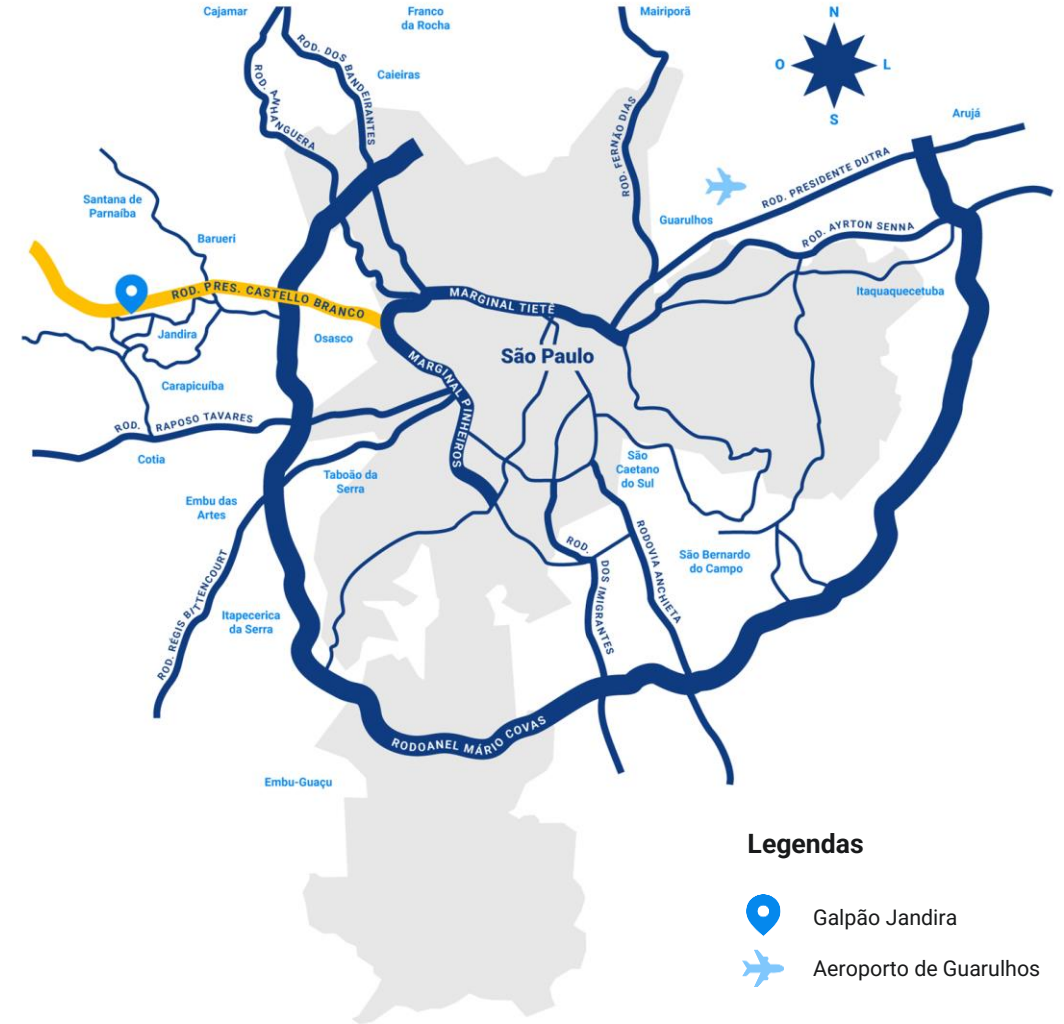


Imóvel visível da Rod. Pres. Castello Branco



- 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

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%) / Outros (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

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\$ 160,3 milhões

R\$ 9,99

5.460

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.