

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FII (AZPL11)

RELATÓRIO MENSAL | JULHO/2024

Comentários da gestão a respeito do mês de julho/2024, o 2º mês de vida do Fundo:

- O pipeline indicado na 1ª emissão vem sendo alocado dentro do ritmo planejado, com o primeiro ativo – o Galpão Jandira – tendo sido adquirido nos primeiros dias do mês de junho (28% do patrimônio total do Fundo) e o segundo – o Galpão Cajamar – com Contrato de Venda e Compra já assinado e com liquidação prevista para agosto/2024 (no próximo relatório divulgaremos informações detalhadas sobre o Galpão Cajamar).
- O Fundo fez sua 2ª emissão de cotas em julho, quando captou R\$ 20,0mm – com esta captação, o volume captado e ainda não comprometido com a aquisição dos dois galpões já fechados (Jandira e Cajamar) totaliza R\$ 33,4mm.
- Considerando que o volume restante não será suficiente para a aquisição de um dos galpões inicialmente previstos como prioritários no pipeline apresentado na 2ª emissão, estamos, portanto, reavaliando as opções do pipeline inicial com o objetivo de otimizar a alocação de caixa disponível para os próximos meses.
- Durante este processo, manteremos os recursos alocados em CRIs, cujos retornos estão alinhados com as expectativas estabelecidas em ambas as ofertas, sempre com a devida cautela na mensuração e gestão de riscos.

R\$ 182,6 mm

Patrimônio Líquido

R\$ 10,02/cota

Cota Patrimonial

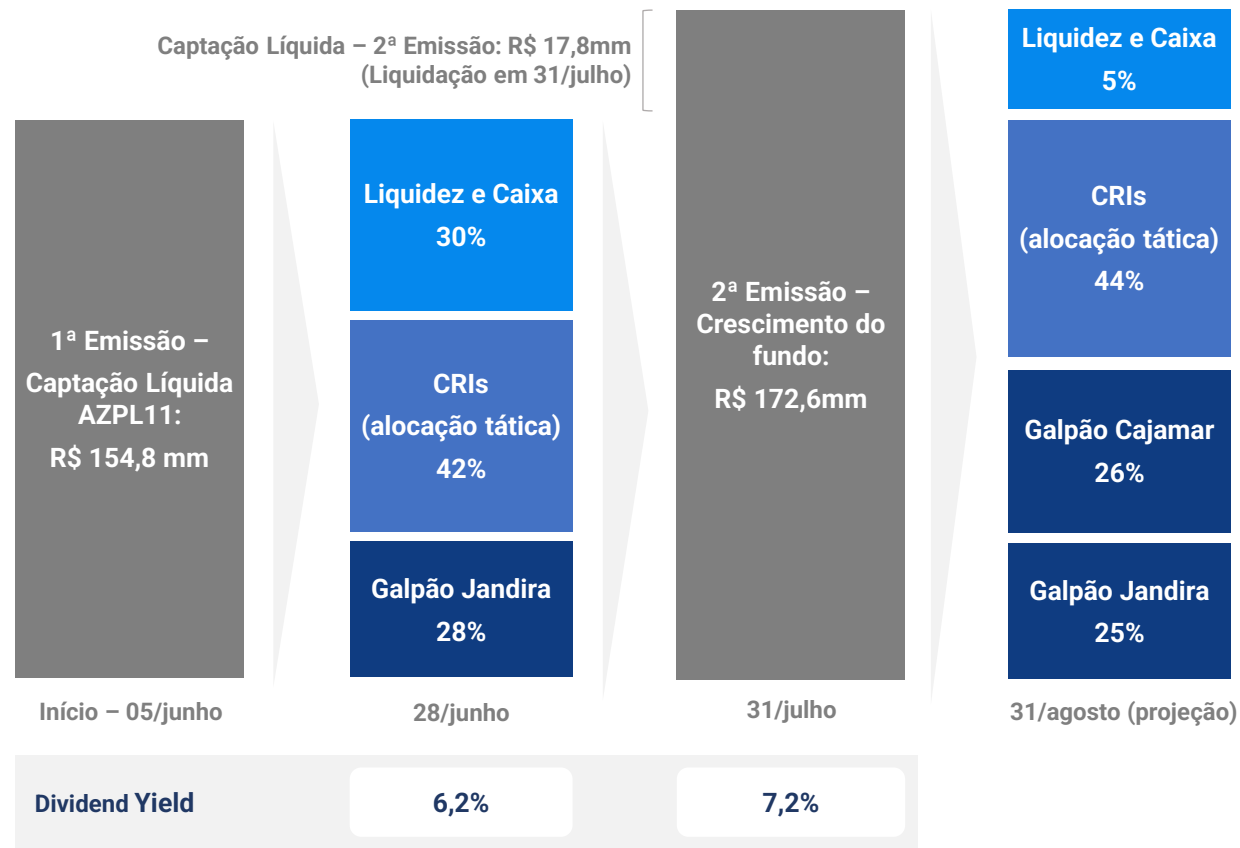
R\$ 10,00/cota

Cota Fechamento de Mercado

8,4% a.a.

Cap Rate Médio Imóveis Investidos

Evolução da Alocação do Fundo



Ativos já investidos – jul/2024

| Imóvel | Cap Rate | R\$ mm | % Alloc. |
|---------------------------|--------------------|--------------|-------------|
| Imóvel | Cap Rate | 43,7 | 25% |
| Galpão Jandira (SP) | 8,5% a.a | 43,7 | 25% |
| Ativos de Liquidez | Descrição | 128,9 | 75% |
| CRIs | Alocação Tática* | 75,5 | 44% |
| Liquidez e Caixa | Aplicação de Caixa | 53,4 | 31% |
| Total | | 172,6 | 100% |

Alocação adicional prevista – agosto/2024

| Imóvel | Cap Rate | R\$ mm | % Alloc. |
|---------------------|-----------------|-------------|------------|
| Imóvel | Cap Rate | 45,6 | 26% |
| Galpão Cajamar (SP) | 8,2% a.a. | 45,6 | 26% |

Carteira projetada – agosto/24

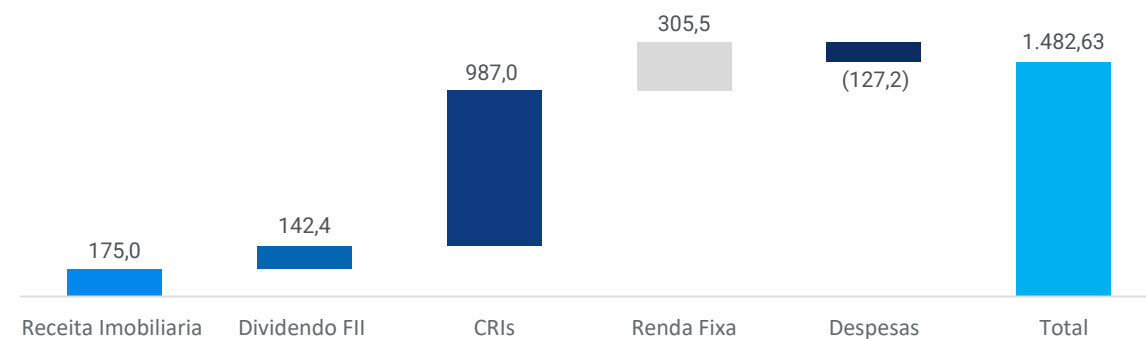
| Ativo | Cap Rate/Rentabilidade Bruta (CRI) | R\$ mm | % Alloc. |
|---------------------|---|--------------|-------------|
| Ativo | Cap Rate/Rentabilidade Bruta (CRI) | 172,6 | 100% |
| Galpão Jandira (SP) | 8,5% a.a | 43,7 | 25% |
| Galpão Cajamar (SP) | 8,2% a.a. | 45,6 | 26% |
| CRIs | CDI+1,5% a.a. | 75,5 | 44% |
| Liquidez e Caixa | - | 7,8 | 5% |

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

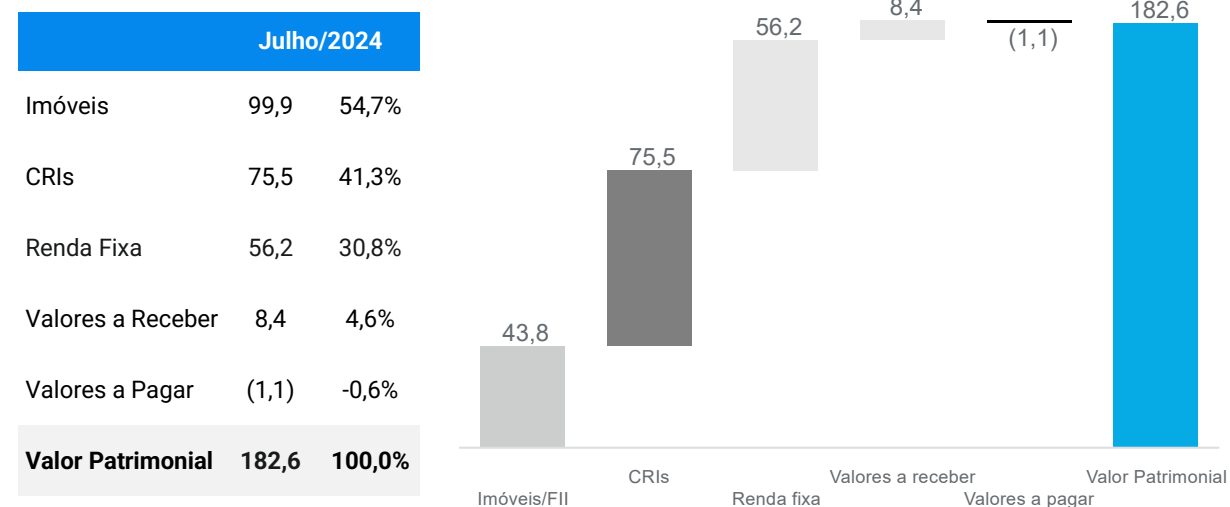
Demonstração de Resultados

| (R\$) | julho/24 | 2024 | 12 meses |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Receita Total | 1.609.867 | 2.502.595 | 2.502.595 |
| Receita Imobiliária | 317.434 | 317.434 | 317.434 |
| Receita Financeira | 1.292.433 | 2.185.161 | 2.185.161 |
| Despesa Total | (127.240) | (141.890) | (141.890) |
| Despesa Imobiliária | - | - | - |
| Despesa Operacional | (127.240) | (141.890) | (141.890) |
| Despesa Financeira | - | - | - |
| Resultado | 1.482.627 | 2.360.705 | 2.360.705 |
| Resultado por cota | R\$ 0,092 | R\$ 0,146 | R\$ 0,146 |
| Resultado acumulado não distribuído – Inicial | 40.306 | 40.306 | 40.306 |
| Distribuição | 966.661 | 1.804.433 | 1.804.433 |
| Distribuição por cota | R\$ 0,060 | R\$ 0,112 | R\$ 0,112 |
| Resultado acumulado não distribuído – Final | 556.272 | 556.272 | 556.272 |
| Dividend Yield | 7,20% | 6,91% | 6,91% |

Composição do dividendo (R\$ mil)



Balço Patrimonial (R\$ mm)



Localização e Acesso

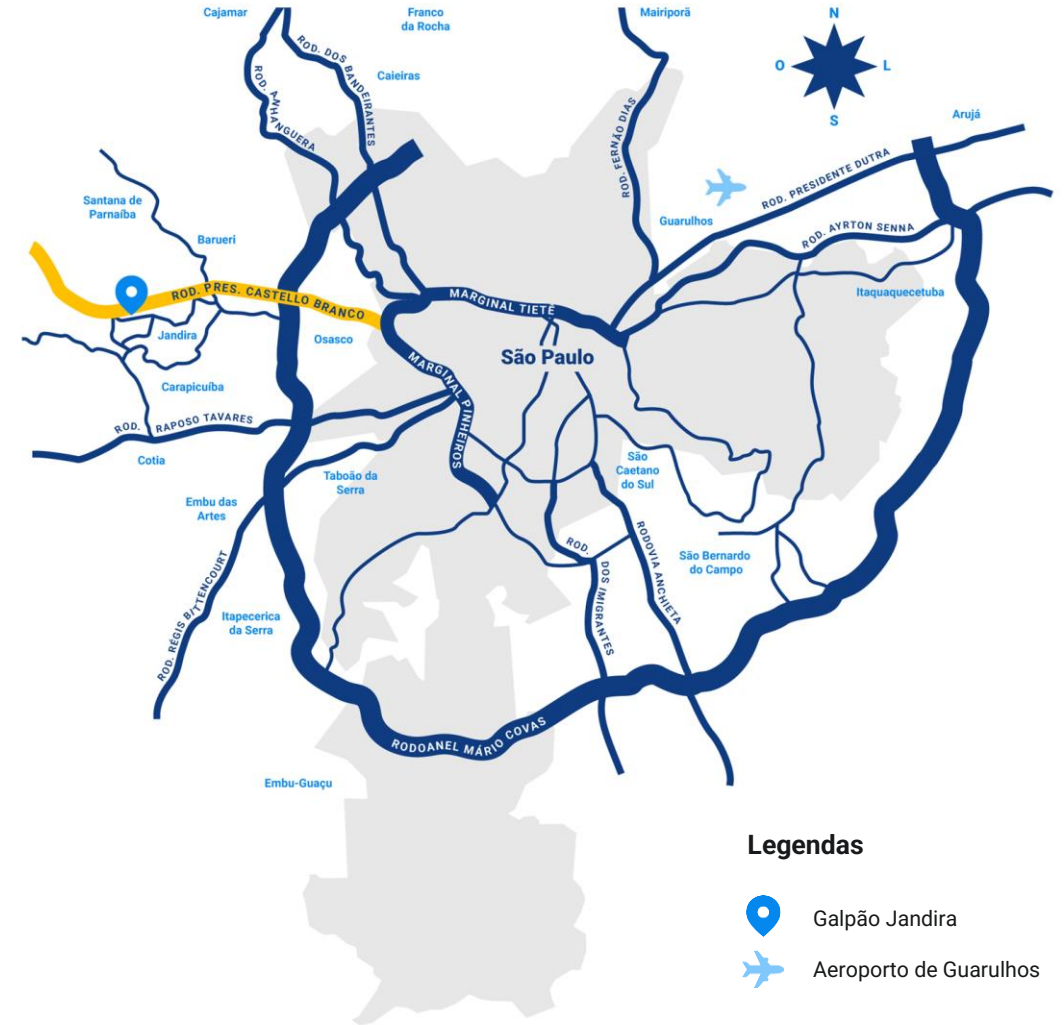


Imóvel visível da Rod. Pres. Castello Branco



- 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\$ 182,6 milhões

R\$ 10,02

6.061

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.