

# AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FII (AZPL11)

RELATÓRIO MENSAL | AGOSTO/2024

**Comentários da gestão a respeito do mês de agosto/2024 (3º mês de vida do Fundo):**

- Após concretizadas as duas primeiras emissões do Fundo, as alocações têm acontecido dentro do ritmo esperado: o Galpão Jandira foi adquirido em julho e o Galpão Cajamar teve suas condições precedentes integralmente cumpridas ainda em agosto, com o pagamento da primeira parcela correspondente a 50% do valor da aquisição programado para 03/setembro. As demais parcelas, correspondentes a 25% do valor total cada, serão liquidadas em 6 e 12 meses. No relatório de setembro, divulgaremos mais detalhes do Galpão Cajamar.
- Com as aquisições concretizadas, o Fundo terá alocado aproximadamente 74% do volume líquido captado nas duas emissões realizadas. Como consequência, o valor residual de aproximadamente R\$ 38,9mm permanecerá alocado temporariamente em CRIs que geram um retorno em linha com aquele sinalizado no momento da 1ª emissão.
- Em paralelo, os esforços de prospecção de um terceiro ativo continuarão em curso. Entendemos que o atual momento macro/micro é positivo para uma boa alocação dada a falta de liquidez observada no mercado.

## R\$ 181,2mm

Patrimônio Líquido

## R\$ 9,95/cota

Cota Patrimonial

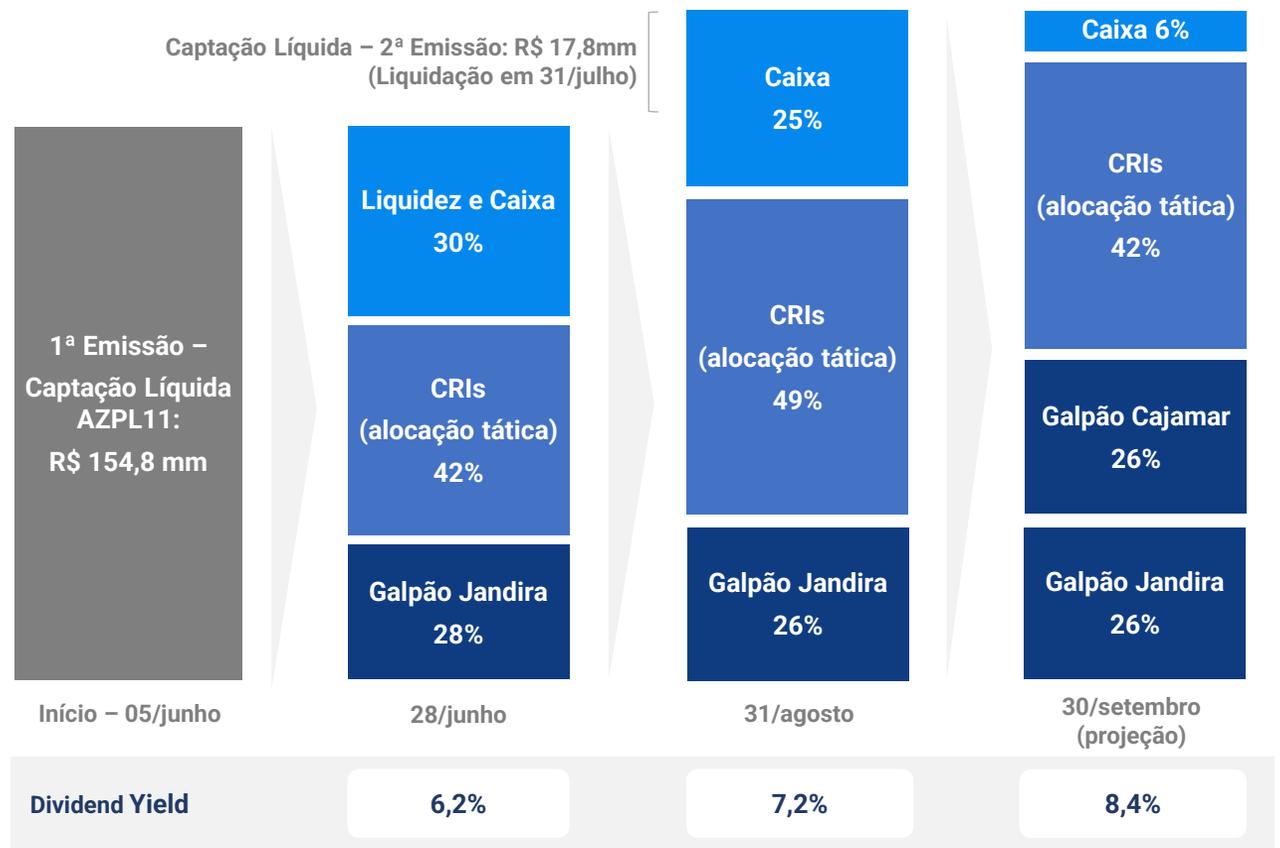
## R\$ 10,00/cota

Cota Fechamento de Mercado

## 8,4% a.a.

Cap Rate Médio Imóveis Investidos

### Evolução da Alocação do Fundo



### Ativos já investidos – agosto/2024

Imóvel	Cap Rate	R\$ mm	% Alloc.
<b>Imóvel</b>	<b>Cap Rate</b>	<b>43,7</b>	<b>25%</b>
Galpão Jandira (SP)	8,5% a.a	43,7	25%
<b>Ativos de Liquidez</b>	<b>Descrição</b>	<b>131,5</b>	<b>75%</b>
CRIs	Alocação Tática*	89,2	49%
Caixa	Aplicação de Caixa	42,3	26%
<b>Total</b>		<b>175,3<sup>1</sup></b>	<b>100%</b>

### Alocação adicional prevista – setembro/2024

Imóvel	Cap Rate	R\$ mm	% Alloc.
<b>Imóvel</b>	<b>Cap Rate</b>	<b>45,6</b>	<b>25%</b>
Galpão Cajamar (SP)	8,2% a.a.	45,6	25%

### Carteira projetada – setembro/2024

Ativo	Cap Rate/Rentabilidade Bruta	R\$ mm	% Alloc.
<b>Ativo</b>	<b>Cap Rate/Rentabilidade Bruta</b>	<b>175,4<sup>1</sup></b>	<b>100%</b>
Galpão Jandira (SP)	8,5% a.a.	45,2	25,8%
Galpão Cajamar (SP)	8,2% a.a.	45,6	26,0%
CRIs	CDI+1,5% a.a.	73,4	41,8%
Caixa	75% do CDI	11,2	6,4%

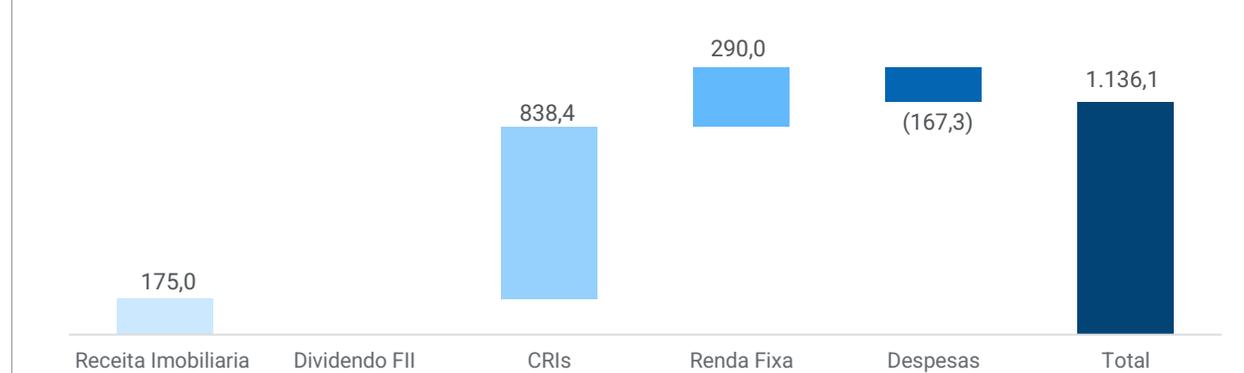
\* Alocação momentânea em CRIs até que as parcelas de aquisição dos imóveis sejam totalmente liquidadas.

(1) Somatória do portfólio é diferente do PL do Fundo pois não inclui os custos de emissão diferidos a pagar.

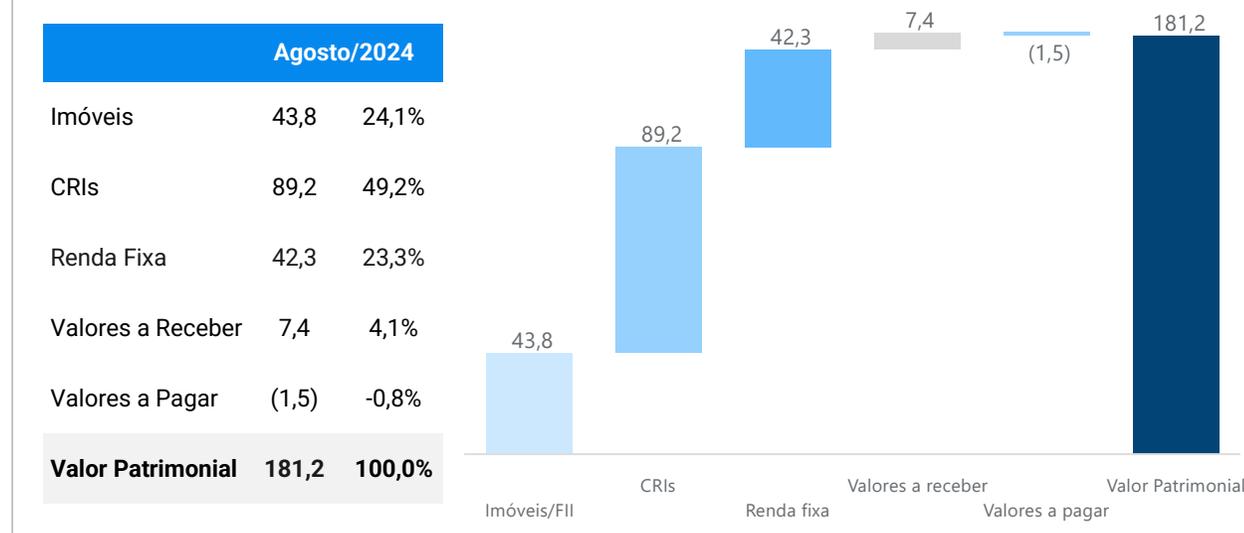
## Demonstração de Resultados

(R\$)	Agosto/24	2024	12 meses
<b>Receita Total</b>	<b>1.303.404</b>	<b>3.806.036</b>	<b>3.806.036</b>
Receita Imobiliária	175.000	492.434	492.434
Receita Financeira	1.128.440	3.313.602	3.313.602
<b>Despesa Total</b>	<b>(167.332)</b>	<b>(309.222)</b>	<b>(309.222)</b>
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(167.332)	(309.222)	(309.222)
Despesa Financeira	-	-	-
<b>Resultado</b>	<b>1.136.108</b>	<b>3.496.814</b>	<b>3.496.814</b>
Resultado por cota	R\$ 0,062	R\$ 0,192	R\$ 0,192
Resultado acumulado não distribuído – Inicial	552.999	-	-
Distribuição	1.274.675	3.082.382	3.082.382
<b>Distribuição por cota</b>	<b>R\$ 0,070</b>	<b>R\$ 0,169</b>	<b>R\$ 0,169</b>
Resultado acumulado não distribuído – Final	414.432	414.432	414.432
<b>Dividend Yield</b>	<b>8,40%</b>	<b>6,94%</b>	<b>6,94%</b>

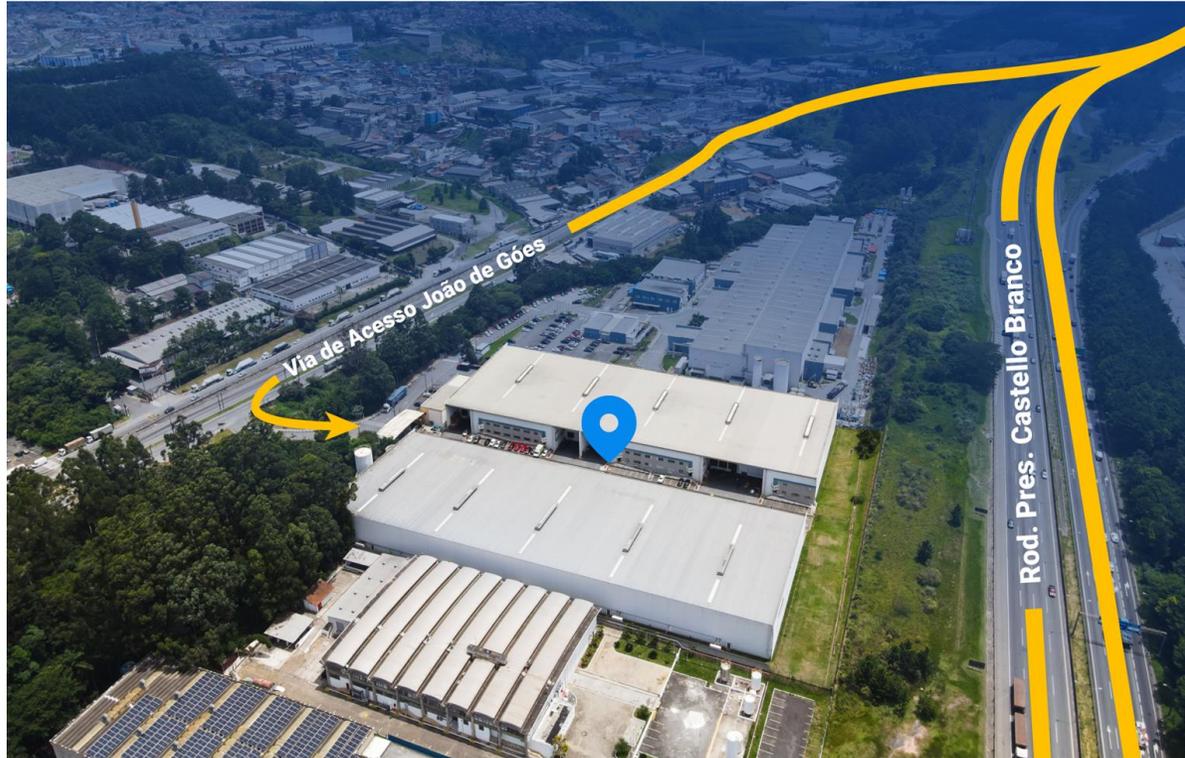
## Composição do dividendo (R\$ mil)



## Balço Patrimonial (R\$ mm)



## Localização e Acesso

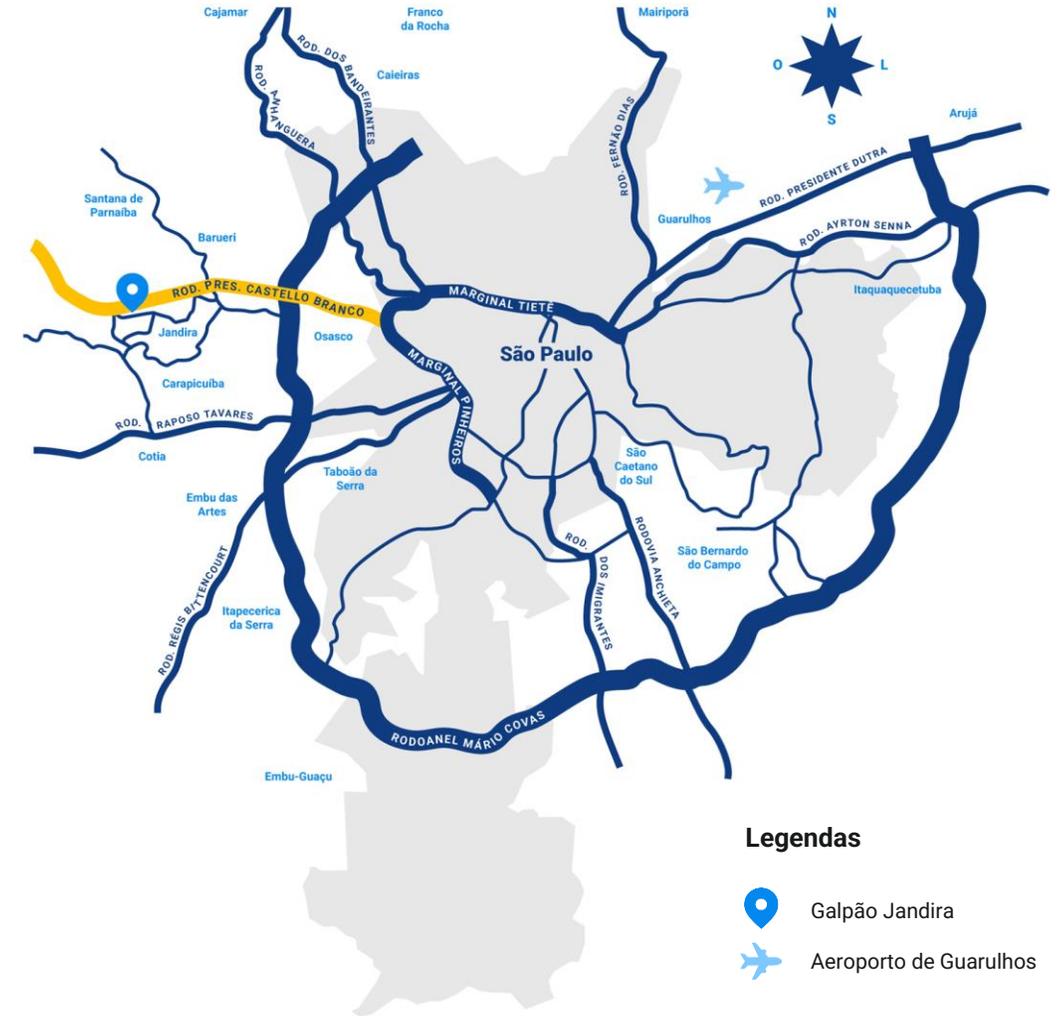


### Imóvel visível da Rod. Pres. Castello Branco

- 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 m<sup>2</sup>
- ABL: 19.057 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>
- 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 Fundo<sup>1</sup>**

**Público-alvo**

R\$ 181,2 milhões

R\$ 9,95

6.061

1,10% a.a.

Não há

**Patrimônio Líquido<sup>2</sup>**

**Valor da Cota Patrimonial<sup>3</sup>**

**Número de Cotistas<sup>4</sup>**

**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>



<sup>1</sup> Liquidação do fundo em 05/06/2023, implicando 17 dias úteis de carrego no mês de junho/2024. <sup>2</sup> Considera diferimentos de despesas e custos de oferta durante o primeiro exercício social do Fundo. <sup>3</sup> Valor referente ao último dia útil do mês de referência do relatório. <sup>4</sup> Cotistas na data do último dia útil do mês de referência do relatório.