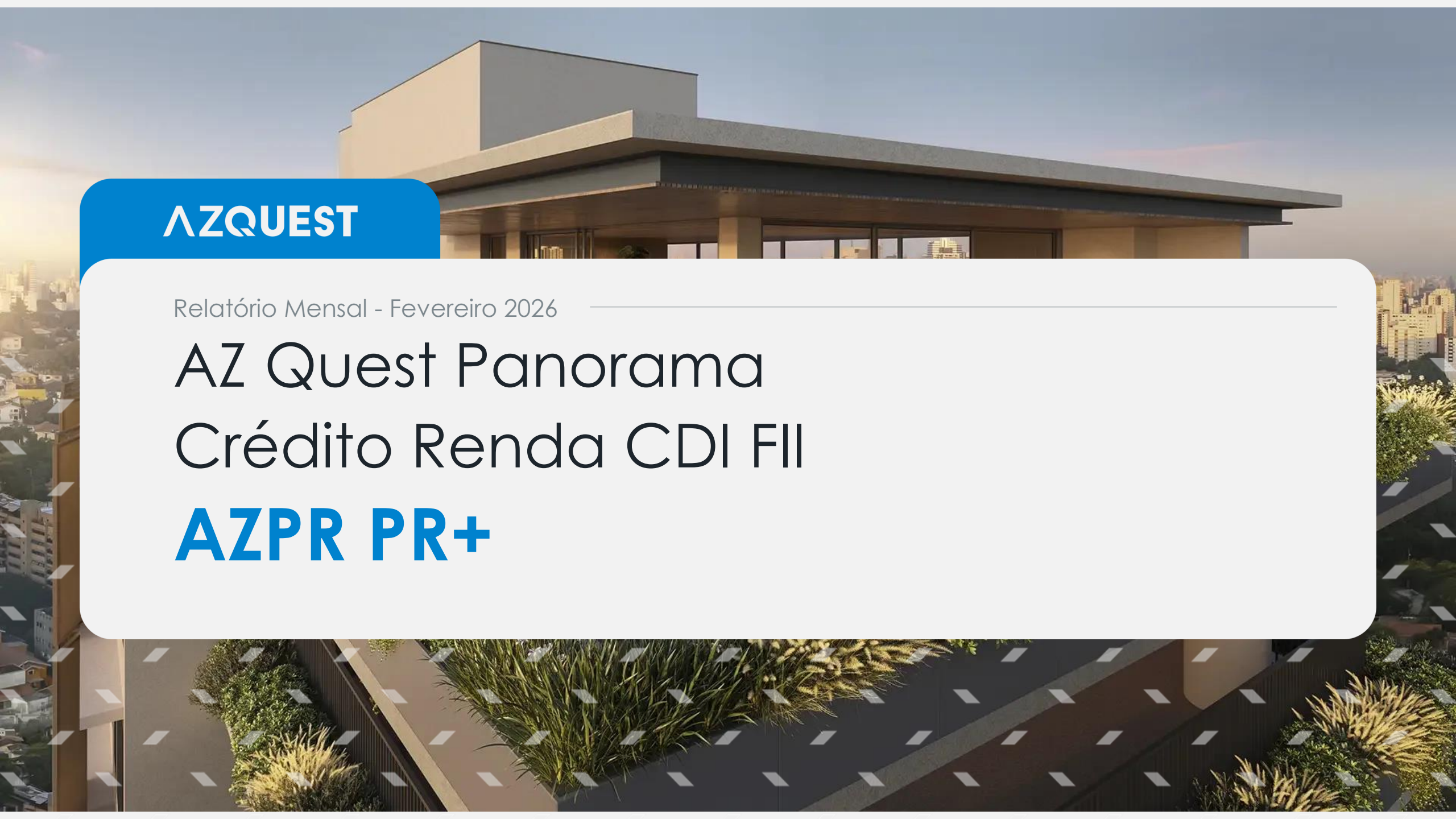


AZQUEST

Relatório Mensal - Fevereiro 2026

AZ Quest Panorama Crédito Renda CDI FII

AZPR PR+

Índice

03 Resumo do mês

04 Cota e Dividendo

05 Financeiro e Contábil

07 Portfólio do Fundo

Resumo do mês

Fechamento do dia 27/02/2026

R$ 1,15
Distribuição por cota

R$ 434,3mm
Patrimônio Líquido

117,4% do CDI
Rentabilidade do AZPR PR+ no mês

3,4 anos
Duration atual do portfólio do Fundo

1,16% a.m.
Rentabilidade Do mês

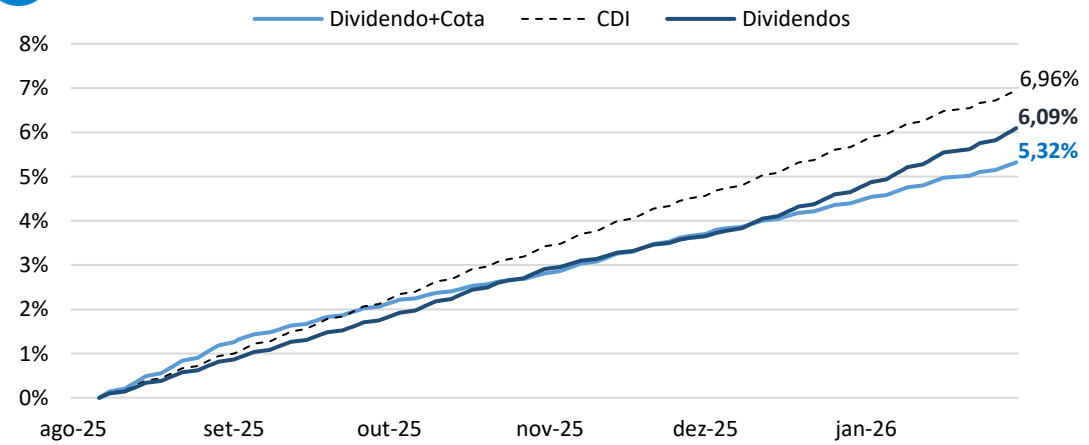
17,50% a.a.
Rentabilidade do mês anualizada

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Destaque do mês

- Os resultados do Fundo neste mês já alcançaram patamar projetado para a alocação realizada, com espaço para melhorias nos próximos meses com as otimizações planejadas para o portfólio.
- O portfólio manteve-se com 88% alocado em ativos core e táticos, com 12% de caixa disponível para amparar os investimentos planejados para ocorrer no mês de março.
- As operações do portfólio seguem seu curso normal, sob o acompanhamento próximo do time de gestão no dia a dia dos empreendimentos, empresas e controles.

Retorno

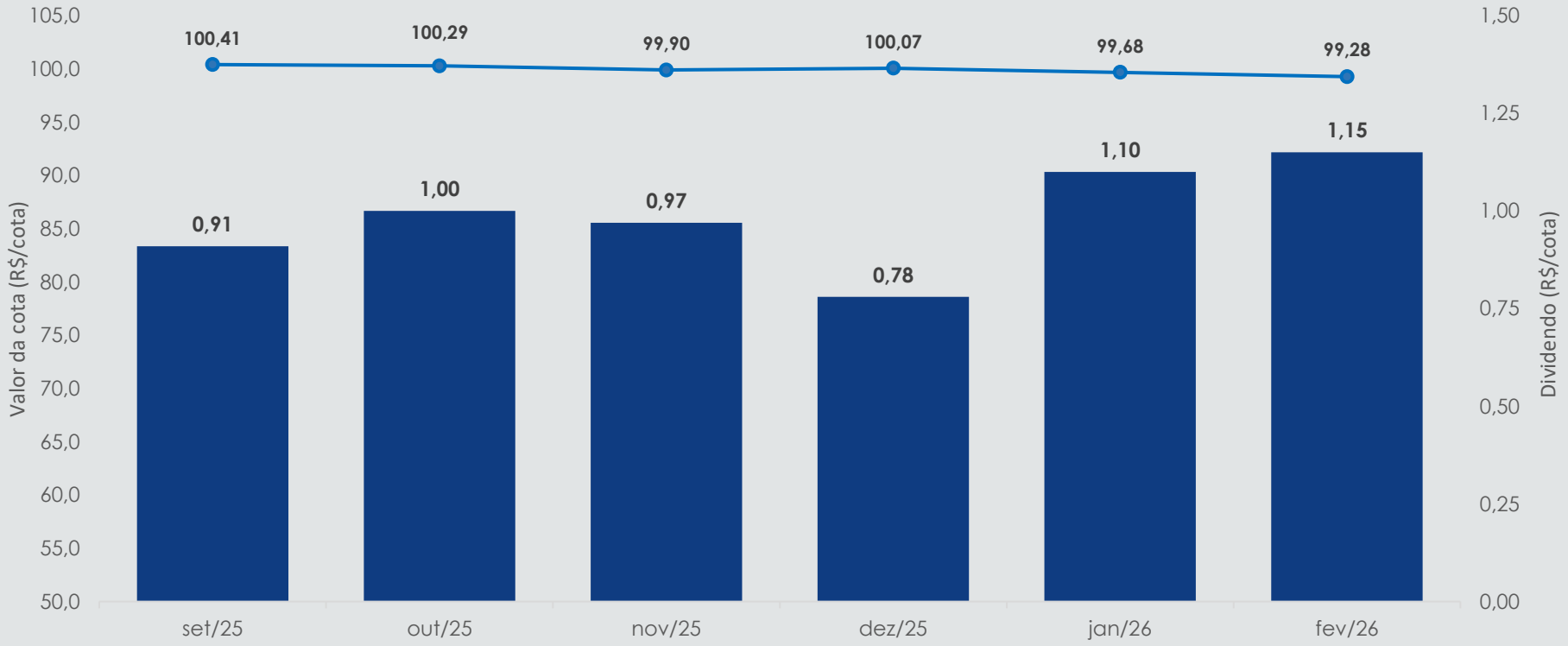


Cota e Dividendo

R$ 99,28
Valor da cota
(27/02/2026)

R$ 5,91/cota
Dividendos pagos
Desde o início

87,6% do CDI
Retorno dos dividendos
Desde o início



- Os dividendos de fevereiro, no valor de R$ 1,15/cota já demonstram o patamar esperado de rentabilidade - 1,16%a.m., equivalente a 117,4% do CDI.
- Os resultados deste mês já estão alinhados ao patamar esperado do Fundo e curva de alocação. Há espaço para incremento nos próximos 2 meses, com a otimização planejada para o portfólio.
- A cota ainda deve apresentar impactos decorrentes dos meses remanescentes de diferimento dos custos da oferta do Fundo, mas em proporção atenuada.
- A carteira contempla ainda receitas contratadas de Fees e Prêmios de Recompra, que contribuirão para os resultados do Fundo neste ano de 2026.

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

[1] A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

[2] Cálculo do dividend yield ao mês e anualizado, considerando 252 dias úteis.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Regime de Competência

DRE (R$)	Fevereiro/2026	2026	12 meses
Receita Total	**5.079.831**	**10.329.003**	**31.349.011**
Receita Imobiliária	4.738.369	8.909.897	24.351.106
Receita Financeira	341.462	1.419.106	6.997.906
Despesa Total	**(387.133)**	**(848.024)**	**(2.496.503)**
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(387.133)	(848.024)	(2.496.503)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	**4.692.698**	**9.480.979**	**28.852.509**
Resultado por cota	1,0727	2,1673	6,5954
Distribuição	5.030.848	9.842.963	24.020.343
Distribuição por cota	1,1500	2,2500	5,4908
Resultado acumulado não distribuído – Final	4.832.166	4.832.166	4.832.166
Dividend Yield (a.a.)	**17,50%**	**15,64%**	**12,93%**

Regime de Caixa

DRE (R$)	Fevereiro/2026	2026	12 meses
Receita Total	**4.615.796**	**11.248.043**	**27.212.845**
Receita Imobiliária	4.274.333	9.773.852	20.214.940
Receita Financeira	341.462	1.474.191	6.997.906
Despesa Total	**(450.470)**	**(915.796)**	**(2.074.568)**
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(450.470)	(915.796)	(2.074.569)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	**4.165.326**	**10.332.247**	**25.138.276**
Resultado por cota	0,9522	2,3618	5,7464
Distribuição	5.030.848	9.842.963	24.020.343
Distribuição por cota	1,1500	2,2500	5,4908
Resultado acumulado não distribuído – Final	1.117.934	1.117.934	1.117.934
Dividend Yield (a.a.)	**17,50%**	**15,64%**	**12,93%**

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

[1] Cálculo do dividend yield ao mês e anualizado, considerando 252 dias úteis.

Balanço Patrimonial (R$ mm)

	Fevereiro/2026	
Imóveis	92,0	21,2%
CRIs	165,8	38,2%
LCI	19,8	4,6%
Outros ativos	49,4	11,4%
R$ a receber	10,6	2,4%
R$ a pagar	(8,2)	(1,9%)
Cotas FII	104,8	24,1%
Valor Patrimonial	**434,3**	**100,0%**

Composição do Patrimônio do Fundo (R$ mm)



OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO

Resumo do Portfólio

21,2% Em operações de aquisição de estoque

38,2% Em operações de CRI

24,1% Em FIIs Core

4,6% Em LCIs Táticas

11,9% Em Renda Fixa (Caixa)

						R$ mm	% Aloc.
Alocação	**Estoques**	**Empreendimento**	**Localização**	**Link**	**Taxa (a.a.)**	**92,0**	**21,2%**
Core	Helbor (Entregue)	W Residence SP	Vila Olímpia - SP	W Residence SP	CDI+4,20%	43,5	10,0%
Core	Helbor Vila Mariana	Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	Patteo Vila Mariana	CDI+3,00%	17,9	4,1%
Core	Helbor Mogi das Cruzes	Alegria Patteo Mogilar	Mogilar - Mogi das Cruzes	Alegria Patteo Mogilar	CDI+3,00%	14,0	3,2%
Core	Helbor Curitiba	My Place Curitiba	Jardim Botânico - Curitiba	My Place Curitba	CDI+3,00%	16,6	3,8%
Alocação	**CRI**					**165,8**	**38,2%**
Core	Mitre	Haus Mitre Station	Brooklin - SP	Mitre	CDI+3,00%	32,5	7,5%
Core	Arqos	BLVD. Alti	Alphaville - SP	Arqos BLVD Alti	CDI+4,00%	30,7	7,1%
Core	Patteo Klabin	Helbor Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	Helbor Patteo Klabin	CDI+3,00%	16,7	3,8%
Core	Alfa Realty	Lignea	Higienópolis - SP	Lignea Higienópolis	CDI+3,75%	9,0	2,1%
Tática	MRV Engenharia I	Corporativo	-	MRV Engenharia XXXV	110,0% CDI	14,8	3,4%
Tática	MRV Engenharia II	Corporativo	-	MRV Engenharia	106,5% CDI	20,1	4,6%
Tática	Direcional	Corporativo	-	Direcional XV	103,6% CDI	1,6	0,4%
Tática	Cyrela	Corporativo	-	Cyrela	98,0% CDI	15,0	3,5%
Tática	Cury	Corporativo	-	Cury	102,0% CDI	9,1	2,1%
Tática	Allos	Corporativo	-	Allos IV	CDI+0,55%	16,5	3,8%
Alocação	**Fundos Imobiliários**					**104,8**	**24,1%**
Core	Rebouças Corporate	Capri (Cyrela) - Corporativo	Pinheiro - SP	FII Rebouças	CDI+3,40%	104,8	24,1%
Alocação	**Renda Fixa Isentos**					**19,9**	**4,6%**
Tática	LCI ABC Brasil		-		92,0% CDI	5,3	1,2%
Tática	LCI Banco Inter		-		96,0% CDI	3,8	0,9%
Tática	LCI CEF		-		95,0% CDI	10,8	2,5%
	Caixa					**51,8**	**11,9%**
					Total	**434,3**	**100,0%**

- **Curva de Alocação:** neste mês, o portfólio do Fundo se manteve sem alterações, colhendo os frutos das alocações de Janeiro/26.
- **Spread da Carteira:** a parcela da carteira core conta com spread médio total de 4,25% a.a., parte composto por cupom e parte por fees de estruturação convertidos ao Fundo.
- **Novos Investimentos:** novos investimentos estão planejados para o mês de Março/26, em ativos alinhados à estratégia e que contribuirão ainda mais para a maior rentabilidade da carteira.

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Análise do Portfólio

100% em CDI+

Indexador do Portfólio

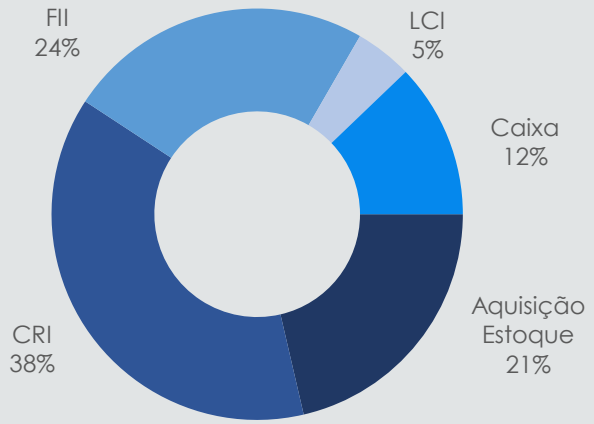
89% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade, e 96% no Estado de SP.

88% alocado, sendo 66% em ativos core

Operações adicionais para investimento estão em estágio avançado de estruturação.

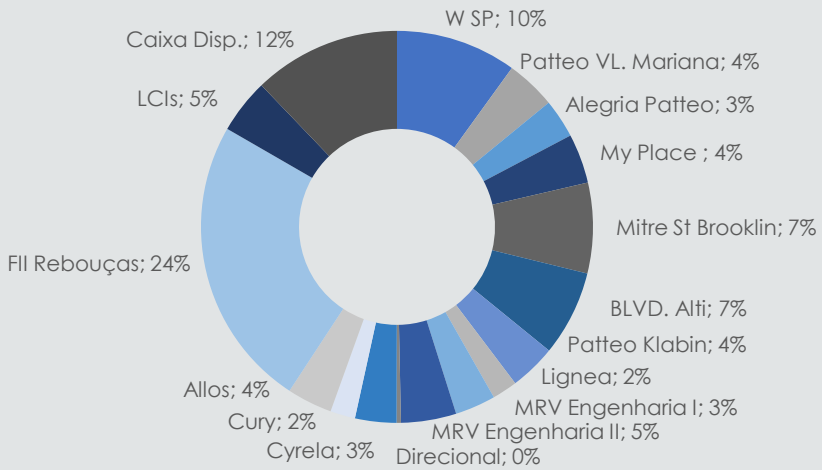
Por Perfil de Investimento



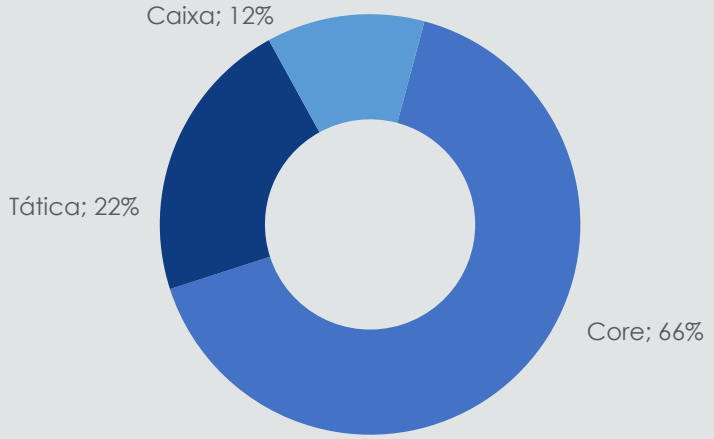
Indexador



Por Operação



Perfil de Alocação



OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Portfólio Core

Helbor – W Residence SP





Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R$ 43.469.000
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	0,50%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	80%
% da carteira	10,0%

- Operação: aquisição de 15 unidades residenciais (setembro/25). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento de altíssimo padrão, composto pelo Hotel W e por unidades residenciais com serviço W - Marriot, situado na Vila Olímpia, bairro nobre de SP.
- Torre única, composta por 216 unidades residenciais e 189 quartos de hotel.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status do projeto:
- Vendas: 73% das unidades comercializadas, com valorização do estoque remanescente.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

Helbor – Patteo Vila Mariana




Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R$ 17.936.104
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	3,00%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	65%
% da carteira	4,1%

- Operação: aquisição de 15 unidades de 3 dorm. (setembro e dezembro/25). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+3,00% a.a.
- Empreendimento de uso misto situado na R. França Pinto, 70 x Av. Domingos de Morais, 930 - vila Mariana.
- Total de 348 unidades, sendo 108 residenciais 3 dorm, 60 salas, 48 NRs e 132 studios R2V.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- Localização nobre da Vila Mariana.

Status do projeto:
- Vendas: 63% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 16,8%[1] executado.
- Entrega: prevista para dezembro/2027.

[1] Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Portfólio Core

Helbor – Alegria Patteo Mogilar





Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R$ 13.973.122
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	3,00%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	61%
% da carteira	3,2%

- Operação: aquisição de 21 unidades de 2 e 3 dorm. (setembro/25). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+3,00% a.a.
- Empreendimento residencial de médio padrão, composto por 3 torres em um condomínio clube localizado na Vila Mogilar, Mogi das Cruzes, bairro desenvolvido pela Helbor.
- Total de 493 unidades, com tipologias que variam de 62, 85, 95 e 120 m² - produtos de 2, 3 e 4 dorm.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status do projeto:

- Vendas: 59% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 24,2%[1] executado.
- Entrega: prevista para março/2028.

Helbor - My Place Curitiba





Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R$ 16.641.580
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	3,00%
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	70%
% da carteira	3,8%

- Operação: aquisição de 55 unidades studio/1 dorm. e 2 dorm. (outubro e dezembro/25). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+3,00% a.a.
- Empreendimento residencial de médio padrão, composto por 2 torres no bairro Jardim Botânico, em Curitiba.
- Total de 301 unidades, com tipologia de studio/1 dorm (32-35m²) e 2 dorm (48-50m²).
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A. em parceria com Ricardo Amaral, nome tradicional na região de Curitiba, PR.

Status do projeto:

- Vendas: 82% das unidades comercializadas, sendo 93% da Torre A (Pronta) e 72% da Torre B (em fase final de obras.
- Obras: Torre A - concluído e com Habite-se expedido, Torre B - Avanço de 70%[1] executado.
- Entrega: prevista para março/2026.

[1] Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Portfólio Core

CRI - Haus Mitre Station Brooklin





Modalidade	CRI (25I2439595)
Volume investido	R$ 32.466.695
Emissão	11/09/2025
Vencimento	26/09/2030
LTV	76%
% da carteira	7,5%

- Operação de R$ 110 milhões com objetivo de financiar a construção do empreendimento residencial Haus Mitre Station Brooklin, cujo VGV é de R$ 300 milhões.
- Residencial + fachada ativa de torre única, com 530 unidades studios, 1 e 2 dorm, localizado na Av. Roque Petroni Jr, 142 - Jardim das Acácias - a cerca de 100 metros da estação de Metrô Brooklin.
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) aval da Mitre Realty S.A. + Fundos de Reserva e Despesas.

Status do projeto:

- Vendas: 75% das unidades comercializadas.
- Obras: Avanço de 8,6%[1] executado.
- Entrega: prevista para julho/2028.

CRI - Arqos





Modalidade	CRI (25E4068927)
Volume investido	R$ 30.675.716
Emissão	28/11/2024
Vencimento	26/11/2027
LTV	80%
% da carteira	7,1%

- Operação de R$ 170 milhões para financiar as obras do BLVD Alti, projeto de alto padrão no bairro planejado pela Arqos denominado DISTRITQ, área com mata nativa dentro de Alphaville, com VGV de R$ 390 milhões.
- Composto por 6 torres e 225 unidades residenciais, com tipologias de 106 e 130m² (3 e 4 dorm), situado na Av. Honório Alvares Penteado, 5.478 - Santana de Parnaíba, SP (Alphaville).
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento + Terrenos adicionais de R$ 25mm, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) aval da Arqos (Holding) e Acionista Pessoa Física + Seguro Peformance de 20% das obras.

Status do projeto:

- Vendas: 67% de unidades comercializadas.
- Obras: Avanço de 18,1%[1] executado.
- Entrega: prevista para novembro/2027.

[1] Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Portfólio Core

CRI - Patteo Klabin





Modalidade	CRI (24L0004424)
Volume investido	R$ 16.667.797
Emissão	28/11/2024
Vencimento	26/11/2027
LTV	90%
% da carteira	3,8%

- Refinanciamento de parcela a pagar do terreno objeto do empreendimento Patteo Klabin, alinhando repagamento ao fluxo de repasses do empreendimento.
- Empreendimento de uso misto, localizado na Rua vergueiro x Av. Ricardo Jaffet, na Chácara Klabin, com obras concluídas.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- Garantias: (i) alienação fiduciária das cotas do empreendimento, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) alienação fiduciária de estoques residuais e (iv) aval da Helbor.

Status do projeto:

- Vendas: 99,8% das unidades comercializadas, com repasse da carteira para repagamento da operação.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

CRI - Lignea Higienópolis




Modalidade	CRI (25K3391487)
Volume investido	R$ 9.012.670
Emissão	26/11/2025
Vencimento	23/11/2029
LTV	72%
% da carteira	2,1%

- Operação de R$ 60 milhões para financiar as obras do Lignea Higienópolis, empreendimento de altíssimo padrão situado no bairro de Higienópolis, área nobre da cidade de São Paulo.
- Empreendimento com VGV de 240 milhões, composto por torre única composta por 24 unidades de 300m², com vista eterna para o vale do Pacaembu - Rua Bahia, 1.033 - Higienópolis, SP.
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento + cotas da SPE, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) aval dos sócios.

Status do projeto:

- Vendas: 35% das unidades comercializadas.
- Obras: Não iniciadas - previsão de início: abril/2026.
- Entrega: prevista para maio/2028.

[1] Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Portfólio Core

FII Rebouças (Capri - Cyrela)





Modalidade	FII Exclusivo
Início da Vigência	29/01/2026
Término da Vigência	29/01/2041
Dividendos Obrigatórios	CDI + 3,40% a.a.
LTV	65%
% da carteira	24,1%

- FII exclusivo dedicado para adquirir a fração comercial/corporativa do permutante, no empreendimento Capri, da Cyrela, pelo valor de R$ 128 milhões.
- Ativo comercial com área de 7.000m² na Avenida Rebouças, entre as ruas Conego Eugenio Leite e Joaquim Antunes, com risco de obras Cyrela.
- Entrega prevista em Dez/2029 e entrada em operação de locação.
- O permutante assegura a rentabilidade estabelecida para o Fundo, em complemento às parcelas financeiras ref. ao terreno + as futuras receitas de locação.

Status do projeto:

- Risco de Obras: Execução sob responsabilidade da Cyrela, com obras a iniciar até junho/2026.
- Previsão de Entrega: dezembro/2029
- Projeção de Receitas de Locação: ativo destinado a renda, cujo cenário de locação futuro prevê locação ao preço de R$ 135/m² em termos reais, o que mostra-se conservador para o ativo.

[1] Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

BR0OVBCTF000	61.848.349/0001-72	FII Multiestratégia Gestão Ativa Outros	Setembro/2025	Investidores em Geral
ISIN	**CNPJ**	**Classificação Anbima**	**Início do Fundo**	**Público-alvo**
R$ 434,3 milhões	R$ 99,28	8.854	1,20% a.a.	20% do que exceder a taxa DI.
Patrimônio Líquido	**Cota Patrimonial**	**Número de Cotistas**	**Taxa de Adm. e Custódia**	**Taxa de Performance**

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.

GESTOR

AZQUEST PANORAMA

ADMINISTRADOR

xp administração fiduciária

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos