

AZQUEST

Relatório Mensal - Julho 2026

AZ Quest Panorama Crédito Renda CDI FII

AZPR PR+

Índice

03 Resumo do mês

04 Cota e Dividendo

05 Financeiro e Contábil

06 Portfólio do Fundo

Resumo do mês

Fechamento do dia 31/07/2026

R$ 1,20
Distribuição por cota

R$ 430,5mm
Patrimônio Líquido

100,4% do CDI
Rentabilidade do AZPR PR+ no mês

3,2 anos
Duration atual do portfólio do Fundo

1,22% a.m.
Rentabilidade Do mês

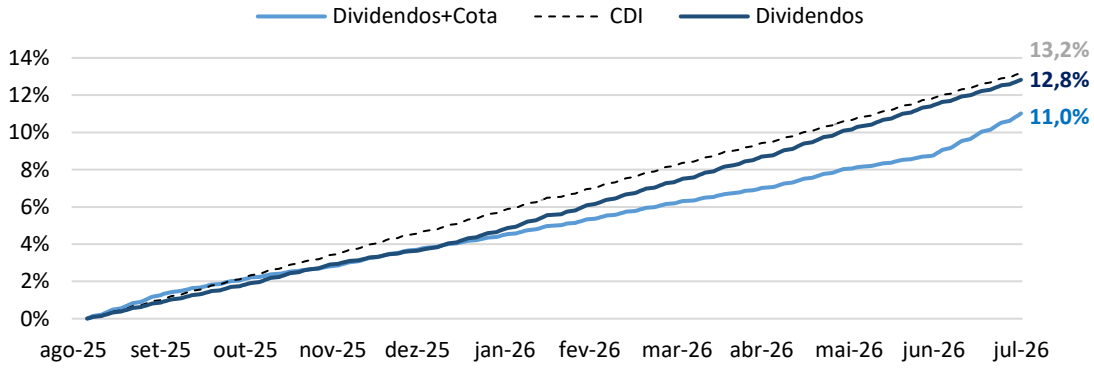
14,20% a.a.
Rentabilidade do mês anualizada

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 mantém a trajetória positiva do semestre, com espaços para crescimento nos próximos meses, com as movimentações previstas no portfólio de ativos.
- Neste mês, novos investimentos foram realizados nos ativos que já existem na carteira, dando sequência ao andamento das obras financiadas, com integralizações mensais previstas.
- 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

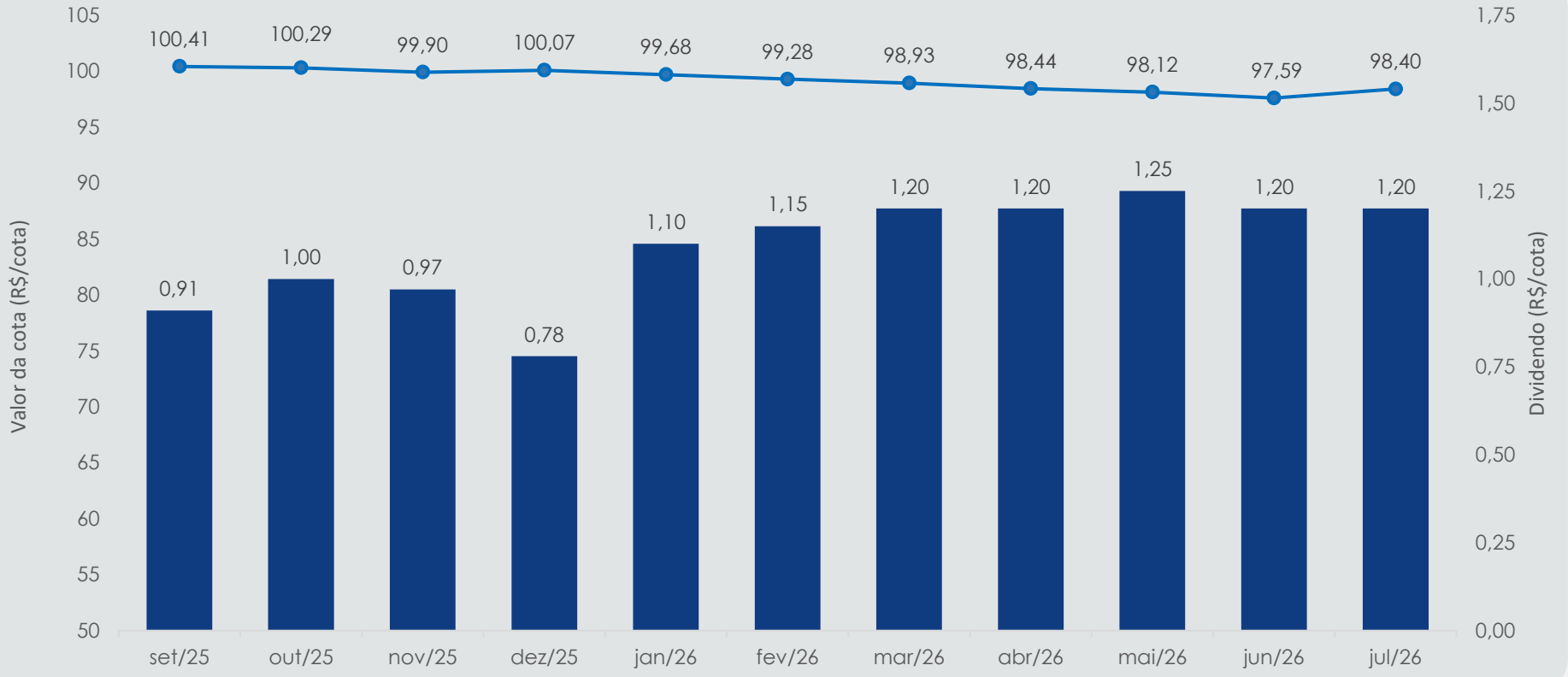


Cota e Dividendo

R$ 98,40
Valor da cota
(31/07/2026)

R$ 11,96/cota
Dividendos pagos
Desde o início

97,2% do CDI
Retorno dos dividendos
Desde o início



- Os dividendos de julho/26, no valor de R$ 1,20/cota representam rentabilidade de 1,22% a.m., patamar equivalente aos rendimentos dos últimos meses.
- Os resultados atingiram patamar consistente, com ganhos adicionais nos próximos meses, em linha com o planejado para o Fundo.
- A cota passou a refletir a trajetória de recuperação, em virtude da conclusão do período de diferimento dos custos de oferta (jun/26).
- Novas operações estão programadas para integrar o portfólio nos próximos meses, contribuindo com rentabilidade adicional ao portfólio, seja com remuneração, seja com fees de estruturação.

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

DRE (R$)	Julho/2026	2026	12 meses
Receita Total	8.977.690	41.832.086	62.852.095
Receita Imobiliária	8.671.287	39.389.366	54.830.574
Receita Financeira	306.403	2.442.720	8.021.521
Despesa Total	(491.420)	(3.719.348)	(5.367.827)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(491.420)	(3.719.348)	(5.367.827)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	8.486.270	38.112.738	57.484.268
Resultado por cota	1,9399	8,7122	13,1403
Distribuição	5.249.580	36.309.594	50.486.975
Distribuição por cota	1,2000	8,3000	11,5408
Resultado acumulado não distribuído – Final	6.997.293	6.997.293	6.997.293
Dividend Yield (a.a.)	**14,20%**	**15,65%**	**14,19%**

Composição do Patrimônio do Fundo (R$ mm)



Balanço Patrimonial (R$ mm)

	Julho/2026	
Imóveis	121,1	28,1%
CRIs	157,1	36,5%
LCI	5,5	1,3%
Outros ativos	19,8	4,6%
R$ a receber	10,1	2,4%
R$ a pagar	(9,4)	(2,2%)
Cotas FII	126,2	29,3%
Valor Patrimonial	**430,5**	**100,0%**

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.

Resumo do Portfólio

28,1% Em operações de aquisição de estoque

36,5% Em operações de CRI

29,3% Em FIIs estratégicos

1,3% Em LCIs Táticas

4,8% Caixa

Alocação	Estoques	Empreendimento	Localização	Link	Taxa (a.a.)	R$ mm 121,1	% Aloc. 28,1%
Core	Helbor (Pronto)	W Residence SP	Vila Olímpia - SP	W Residence SP	CDI+4,20%	37,3	8,7%
Core	Helbor Vila Mariana	Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	Patteo Vila Mariana	CDI+3,00%	23,6	5,5%
Core	Helbor Mogi das Cruzes	Alegria Patteo Mogilar	Mogilar - Mogi das Cruzes	Alegria Patteo Mogilar	CDI+3,00%	17,4	4,0%
Core	Helbor Curitiba	My Place Curitiba	Jardim Botânico - Curitiba	My Place Curitba	CDI+3,00%	9,2	2,1%
Core	Helbor Collage	Collage Bela Vista	Bela Vista - SP	Collage Bela Vista	CDI+3,00%	33,7	7,8%
Alocação	**CRI**					**157,1**	**36,5%**
Core	Mitre	Haus Mitre Station	Brooklin - SP	Mitre	CDI+3,00%	3,8	0,9%
Core	Arqos	BLVD. Alti	Alphavile - SP	Arqos BLVD Alti	CDI+4,00%	17,1	4,0%
Core	Alfa Realty	Lignea	Higienópolis - SP	Lignea Higienópolis	CDI+3,75%	3,1	0,7%
Core	Minas Brisa (Pronto)	Diversos	Belo Horizonte / Nova Lima - MG	Minas Brisa	CDI+4,00%	2,8	0,6%
Core	Performance Inc (Sr.)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	CDI+3,10%	27,2	6,3%
Core	Performance Inc (Sub.)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	IPCA+15,00%	3,6	0,8%
Core	Performance Inc (Holding)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	IPCA+15,00%	17,0	3,9%
Core	Lote 5	Verdi e Cantareira	Butantã e Cantareira - SP	Lote 5	CDI+4,50%	7,1	1,7%
Core	Mitre	NAEEM Pinheiros	Pinheiros - SP	Mitre	CDI+3,00%	1,0	0,2%
Tática	MRV Engenharia I	Corporativo	-	MRV Engenharia XXXV	110,0% CDI	13,8	3,2%
Tática	MRV Engenharia II	Corporativo	-	MRV Engenharia	106,5% CDI	19,0	4,4%
Tática	Direcional	Corporativo	-	Direcional XV	103,6% CDI	1,5	0,4%
Tática	Cyrela	Corporativo	-	Cyrela	98,0% CDI	14,8	3,4%
Tática	Cury	Corporativo	-	Cury	102,0% CDI	9,0	2,1%
Tática	Allos	Corporativo	-	Allos IV	CDI+0,55%	16,2	3,8%
Alocação	**Fundos Imobiliários**					**126,2**	**29,3%**
Alocação	**Renda Fixa Isentos**					**5,5**	**1,3%**
Tática	LCI CEF				95,0% CDI	5,5	1,3%
	Caixa					**20,5**	**4,8%**
	Caixa					20,5	4,8%
					Total	**430,5**	**100,0%**

- **Novos Investimentos:** neste mês, o Fundo realizou novos investimentos nas integralizações subsequentes das operações de financiamento de obras, sem adicionar novos ativos ao portfólio.
- **Alocação:** o Fundo manteve-se alocado acima do seu patrimônio (109%), suportado pelas compromissadas contratadas, em condições favoráveis e de caráter temporário.
- **Spread da Carteira:** a parcela da carteira core conta com spread médio total de 4,15% a.a., parte composto por juros, fees de estruturação e recompras convertidos ao Fundo.

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

95% em CDI+

Indexador do Portfólio

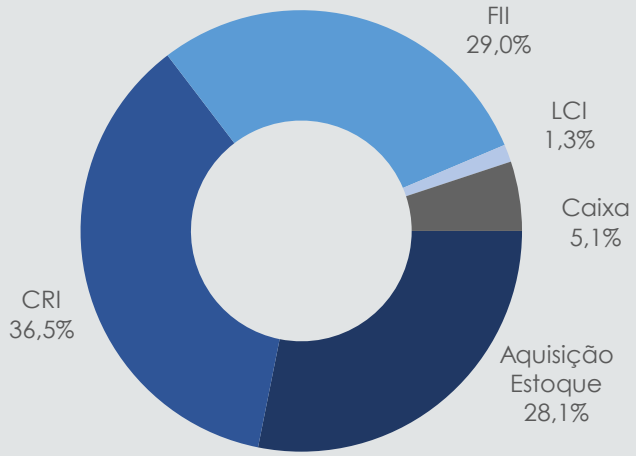
69% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade, e 20% em MG, PR e RJ.

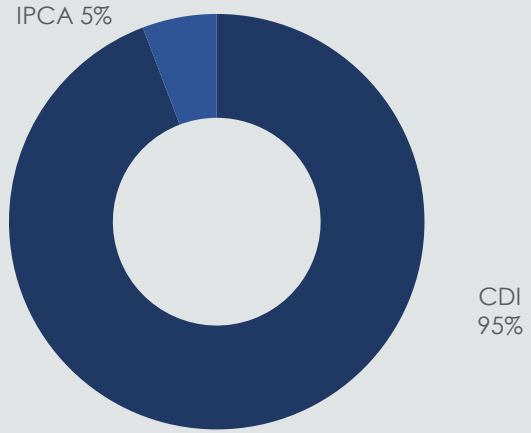
95% alocado, com 75% em ativos core

Alocação total superior ao Patrimônio do Fundo suportada por Compromissadas.

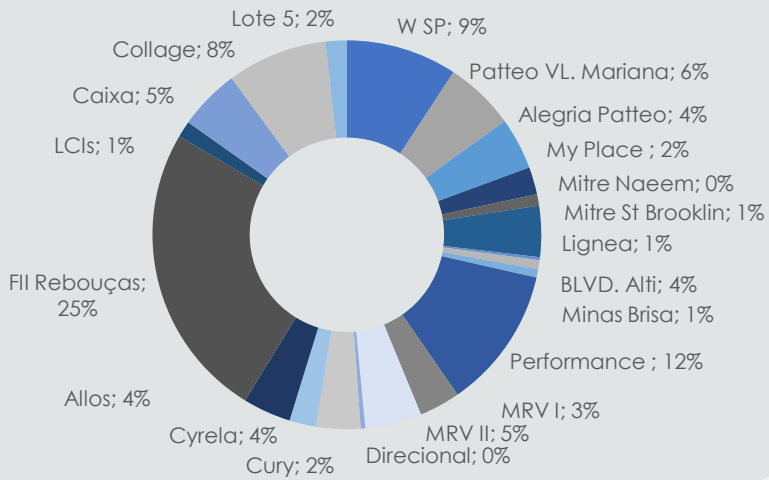
Por Perfil de Investimento



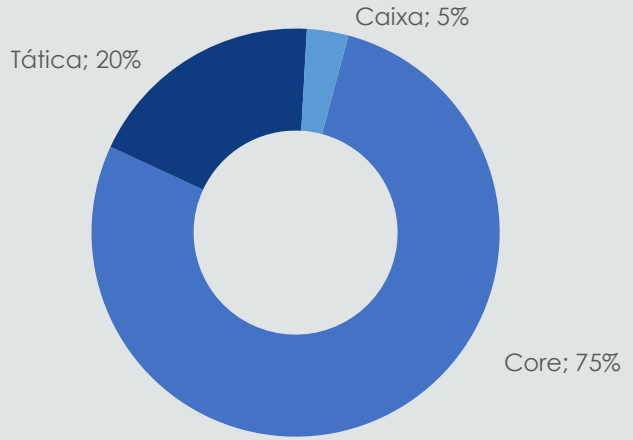
Por Indexador



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



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento. 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.

Status do projeto:

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

Helbor – Patteo Vila Mariana



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento. 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.
- Localização nobre da Vila Mariana.

Status do projeto:

- Vendas: 67,5% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 27,9%[1] executado.
- Entrega: prevista para Dez/27.

Helbor – Alegria Patteo Mogilar



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento. 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.

Status do projeto:

- Vendas: 64,3% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 40,9%[1] executado.
- Entrega: prevista para Mar/28.

[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 - My Place Curitiba



- Operação: aquisição de unidades residenciais no empreendimento. 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).

Status do projeto:

- Vendas: 88,7% das unidades comercializadas, sendo 95% da Torre A (Pronta) e 72% da Torre B (em fase final de obras).
- Obras: Torre A - concluído. Torre B - 76%[1] executado.
- Entrega: prevista para Nov/26.

CRI - Haus Mitre Station Brooklin



- Operação de R$ 110 milhões com para 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 - 100 mts dO 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: 76,8% das unidades comercializadas.
- Obras: Avanço de 14,5%[1] executado.
- Entrega: prevista para Jul/28

CRI - Arqos



- Operação de R$ 170 milhões para construção do BLVD Alti, projeto de alto padrão no bairro planejado pela Arqos, com VGV de R$ 390 milhões.
- 6 torres c/ 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 + Terrenos adicionais R$ 25mm, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) aval da Arqos (Holding) e Acionista + Seguro Peformance de 20% das obras.

Status do projeto:

- Vendas: 81,0% de unidades comercializadas.
- Obras: Avanço de 42,0%[1] executado.
- Entrega: prevista para Nov/27.

[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 – Verdi e Canta



- Operação de R$ 64,5 milhões para financiamento das obras dos empreendimentos Verdi (Butantã) e Canta (Cantareira).
- Projetos de médio e alto padrão com unidades residenciais, sendo: Verdi - 92 unidades de 2 dorm/80m² e Canta - 62 unidades de 3 e 4 dorm/140-190m².
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento + cotas das SPEs, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) aval Holding e sócios PFs.

Status do projeto:

- Vendas: Verdi - 65% e Canta - 70% das unidades comercializadas.
- Obras: Verdi - 35,7% e Canta – 12,4%.
- Entrega: Verdi - Jul/27 e Canta - Dez/27.

CRI - Lignea Higienópolis



- Operação de R$ 60 milhões para construção do Lignea Higienópolis, empreendimento de altíssimo padrão no bairro de Higienópolis, área nobre de São Paulo.
- Empreendimento com VGV de 240 milhões, composto por torre única composta por 24 unidades de 300m², na 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: Início da mobilização de canteiro de obras.
- Entrega: prevista para Mai/28.

FII Rebouças (Capri - Cyrela)



- FII exclusivo 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 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 do Fundo, em complemento às parcelas financeiras ref. ao terreno + as futuras receitas de locação.

Status do projeto:

- Risco de Obras: Execução Cyrela. Início até Set/26.
- Previsão de Entrega: Dez/29
- Projeção de Receitas de Locação: ativo destinado a renda, com previsão de locação de R$ 135/m² em termos reais.

[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 - Minas Brisa



- Operação de R$ 68 milhões para refinanciamento de estoques prontos + 1 Retrofit, todos produtos de alto padrão.
- Projetos situados nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima, em produtos residenciais e alguns comerciais, com bom sucesso de vendas e estoque remanescente em curso de comercialização.
- Garantias: (i) alienação fiduciária imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) avais do sócio.

Status do projeto:

- Vendas: Estoque remanescente, cujas vendas novas serão destinadas ao cash sweep da operação.
- Obras: Projeto de Retrofit com obras em 25,0%.
- Entrega: Retrofit - Set/27.

CRI - Performance Inc



- Operação de R$ 183 milhões com o objetivo de financiar o desenvolvimento dos empreendimentos Jardim Botânico e Botafogo, ambos na zona sul do Rio de Janeiro.
- Empreendimentos compostos por unidades de 1 e 2 dormitórios, com foco na operação de multifamily (short stay - long stay).
- Operação com séries Sr e Subordinada.
- Garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) seguro performance de obras 10% e (iv) avais corporativo.

Status do projeto:

- Vendas: Ambos projetos 100% vendidos para player institucional focado em propriedades e multifamily.
- Obras: Não iniciadas - Previsão Set/26.
- Entrega: Botafogo - Mar/2028 | JD Botâncio - Nov/2028.

Helbor – Collage Bela Vista



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento. Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+3,00% a.a.
- Empreendimento voltado para unidades compactas em torre única, situado na Av. Brigadeiro Luis Antônio, próximo a 2 estações de metrô (Liberdade e Sé)
- Total de 461 unidades residenciais, com unidades studio e 1 dorm, de 26 m² a 38 m²

Status do projeto:

- Vendas: 42,5% das unidades comercializadas.
- Obras: Avanço de 2,10%[1] executado.
- Entrega: prevista para Mar/29.

[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 Mitre – NAEEM Pinheiros



- Operação: Operação de R$ 155 milhões para financiamento da obra do projeto de alto padrão NAEEM Pinheiros
- Empreendimento residencial composto por 2 torres independentes, sendo uma de alto padrão com unidades de 4 Dorms e a outra de compactos.
- Composta por 355 unidades, sendo 125 da torre de alto padrão e 230 da torre de compactos
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, (iii) aval da Mitre Realty S.A.

Status do projeto:

- Vendas: 27% das unidades comercializadas.
- Obras: início em Jan/27.
- Entrega: prevista para Mar/30.

[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$ 430,5 milhões	R$ 98,40	8.991	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