

AZQUEST

Relatório Mensal - Julho 2026

AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário FII

AZPR11

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$ 0,120
Distribuição por cota

R$ 146,4 mm
Patrimônio Líquido

100,9% do CDI
Rentabilidade do AZPR11 no mês

1,9 anos
Duration atual do portfólio do Fundo

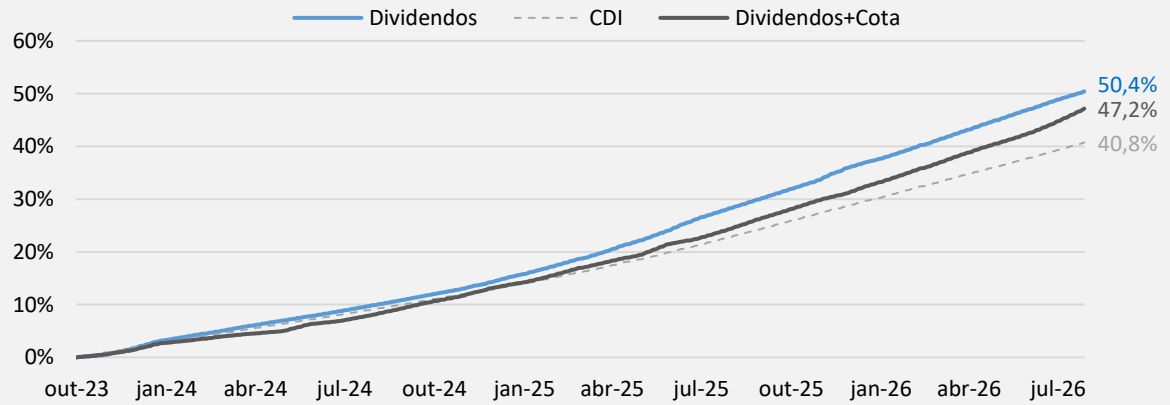
1,23%
Rentabilidade do mês

14,29%
Rentabilidade do mês anualizada

Destaque do mês

- Neste mês, o Fundo investiu na aquisição de estoques de unidades residenciais do empreendimento Collage, da Helbor. Empreendimento na região central de SP, no bairro da Bela Vista, com alto potencial de valorização.
- O volume de alocação segue elevado, com 94,5% do PL do Fundo totalmente investido em ativos core.
- A carteira segue estável, sem registrar pontos de atenção no período, com acompanhamento próximo do time de gestão e sem alterações relevantes no período.

Retorno Nominal (a.a.)



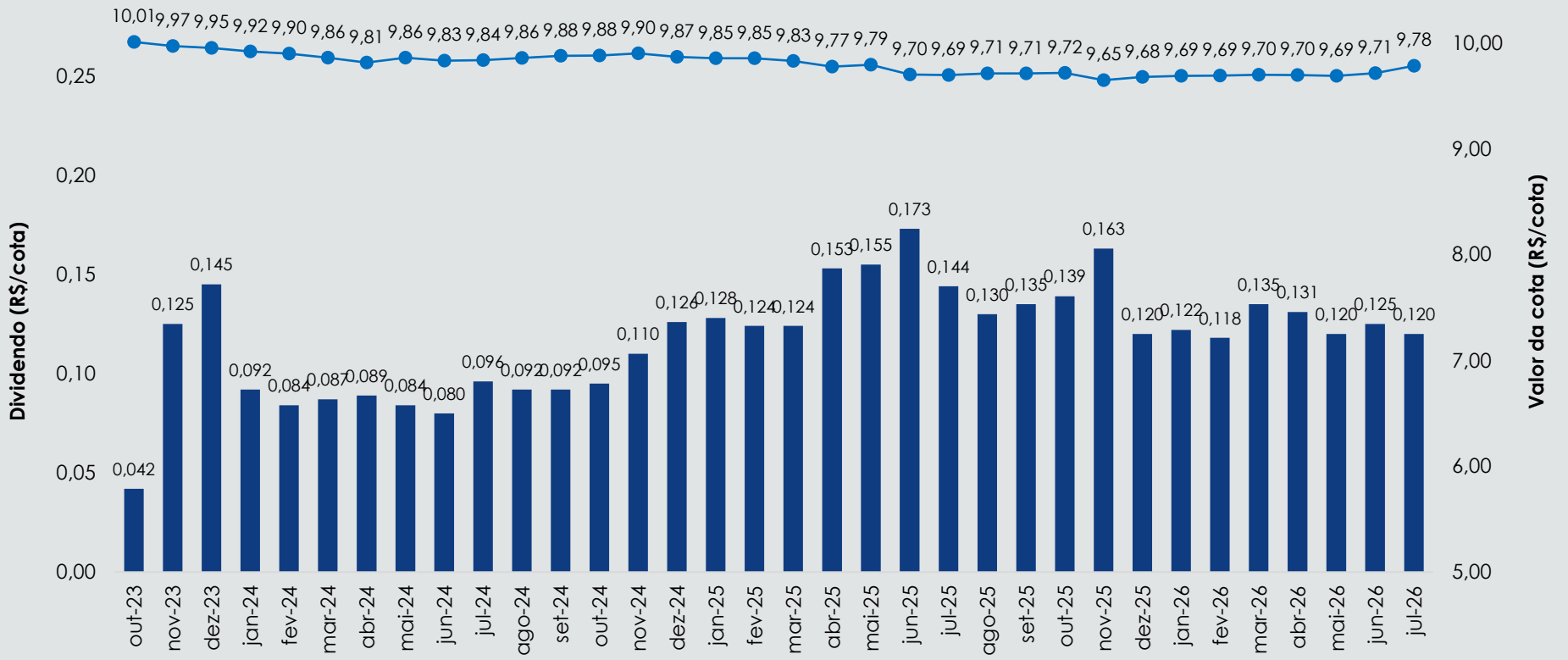
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Cota e Dividendo

R$ 9,78
Valor da cota
(31/07/2026)

R$ 0,130 /cota
Dividendo médio
12 meses

123,7% do CDI
Retorno acumulado
desde o início



- Os dividendos de R$ 0,120/cota distribuídos em julho/2026 correspondem a rentabilidade de 1,23%a.m..
- A velocidade de reinvestimento do capital que vem retornando é um dos grandes diferenciais da consistência de resultados do Fundo no período.
- Desde o seu início (out/2023), o Fundo distribuiu R$ 3,998/cota em dividendos, montante equivalente ao retorno de 123,7% do CDI (isento de IR)ou 154,6% considerando o gross up do imposto de renda.

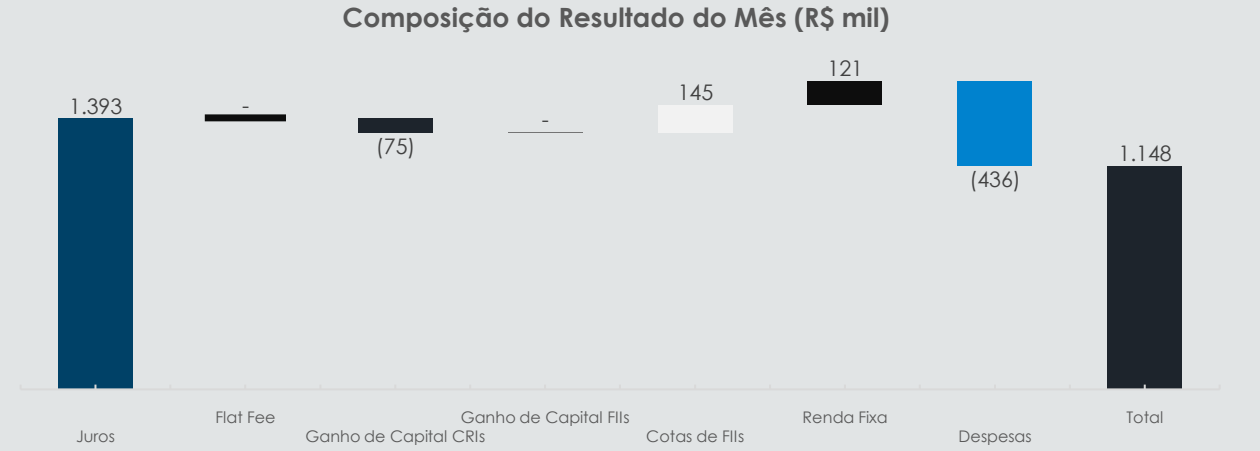
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

[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.

Financeiro e Contábil

DRE (R$)	julho, 2026	2026	12 meses
Receita Total	**1.583.744**	**13.207.701**	**23.766.749**
Receita Imobiliária	1.462.748	12.650.114	22.627.649
Receita Financeira	120.996	557.586	1.139.100
Despesa Total	**(435.685)**	**(1.615.863)**	**(2.508.920)**
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(435.685)	(1.615.863)	(2.508.920)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	**1.148.059**	**11.591.838**	**21.257.829**
Resultado por cota	0,0767	0,7747	1,4206
Distribuição	1.795.643	13.033.357	23.313.422
Distribuição por cota	0,1200	0,8710	1,5580
Resultado acumulado não distribuído – Final	(439.234)	(439.234)	(439.234)
Dividend Yield a.a.	**14,29%[1]**	**16,76%[1]**	**17,30%[2]**



	jul-26	
Imóveis	51,6	35,2%
CRIs	68,5	46,8%
Outros Ativos	8,8	6,0%
Valores a Rec.	2,8	1,9%
Cotas FII	18,2	12,4%
Valores a Pagar	(3,5)	(2,4%)
Valor Patrimonial	**146,4**	**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.

[2] Retorno dos últimos 12 meses. CDI de referência do mesmo período -14,71% a.a.

Resumo do Portfólio

46,8%
Em operações de CRI

35,2%
Em operações de Aquisição de Estoque

12,5%
Fundos Imobiliários

5,5%
Renda Fixa

Aquisição Estoque	Projetos	Localização	Taxa (%a.a.)	51,6	35,2%
Helbor	Collage Bela Vista	Bela Vista - SP	CDI+3,00%	27,2	18,6%
Helbor	W Residences	Vila Olimpia - SP	CDI+4,20%	10,4	7,1%
You Inc	Perdizes Authentique	Perdizes - SP	CDI+5,50%	13,9	9,5%
CRI				**68,5**	**46,8%**
Lote 5	Moema Vida Nova e Mob Station	Vila Clementino e Moema - SP	CDI+4,50%	22,1	15,1%
NetCorp	Netcorp Tower Jardins	Jardins - SP	CDI+4,75%	16,2	11,1%
Minas Brisa	Variados - Prontos	Belo Horizonte e Nova Lima - MG	CDI+4,00%	12,5	8,6%
Conx	Welconx Vila Pompéia	Vila Pompéia - SP	CDI+4,20%	8,4	5,8%
Pivô	Pivô Match Vila Nova e Jardins	Jardins e Vila Nova Conceição - SP	CDI+4,00%	4,4	3,0%
Helbor	Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+3,00%	2,9	2,0%
MRV	Corporativo	-	110% CDI	2,0	1,4%
Fundos Imobiliários				**18,3**	**12,5%**
Caixa				**8,1**	**5,5%**

- **Portfólio:** realizado novo investimento na Aquisição de Estoque de novas unidades residenciais do empreendimento Collage Bela Vista, da Helbor, combinada com algumas vendas de papéis no período.
- **Otimização de alocação:** o Fundo vem mantendo o bom nível de alocação, encerrando o mês com 5,5% em caixa, disponível para novos investimentos.
- **Novas operações:** a gestão segue ativa na originação de novas operações, que devem integrar o portfólio nos próximos meses.
- **Acompanhamento do portfólio:** as operações do portfólio seguem com acompanhamento próximo do time de gestão, e dentro do curso esperado, sem nenhum ponto de atenção no período.

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

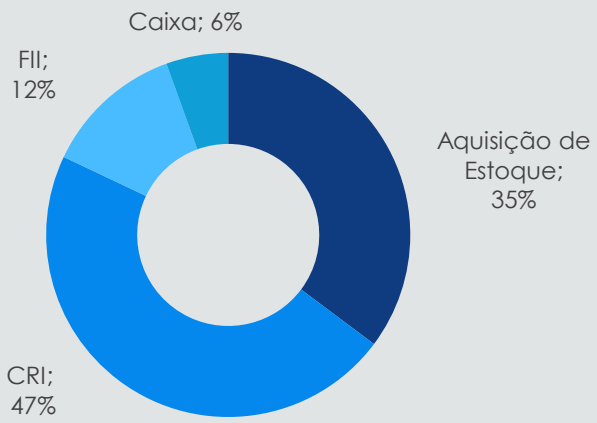
87% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade.

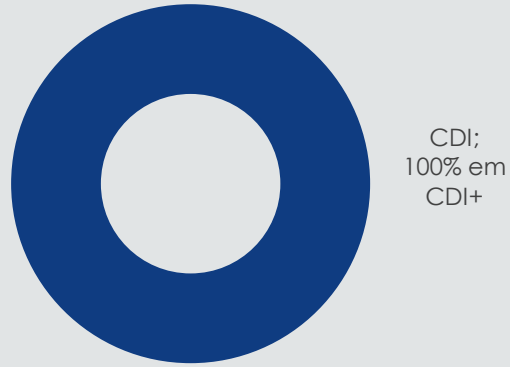
48% pronto até 2026

Empreendimentos entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

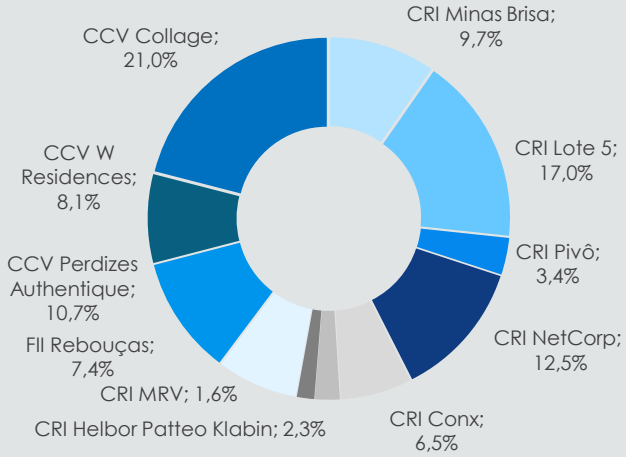
Por Perfil de Investimento



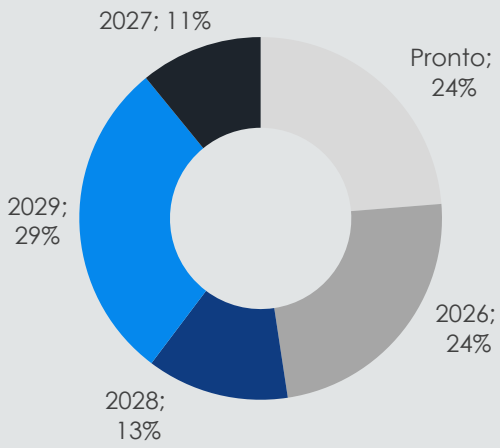
Indexador



Por Operação



Data de Entrega



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

Helbor – W Residence SP



- Operação: aquisição de 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.

Netcorp Tower - Jardins



- Financiamento do terreno do empreendimento Netcorp Tower, projeto de alto padrão nos jardins.
- Terreno localizado na Rua Augusta x Al. Jaú, a poucos passos da Av. Paulista.
- Projeto com 167 unidades ao todo - VGV de R$ 360mm.
- Garantias: (i) alienação fiduciária do terreno (posterior unidades aprovadas), (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) alienação das cotas da SPE, (iv) Aval da Netcorp e Acionista.
- Alocação na série Senior - R$ 47 milhões.

Status do projeto:

- Vendas: 53,6% das unidades comercializadas (lançado em Nov/25).
- Obras: a iniciar em Set/26.
- Entrega: prevista para Dez/28.

You, Inc - Perdizes Authentique



- Aquisição de unidades residenciais no empreendimento, com proteção adicional de uma apólice de seguro de entrega das unidades como garantia. Opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é de CDI+5,50%a.a.
- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. Bartira X R. Ministro Godói, no bairro de Perdizes.
- Total de 182 unidades em torre única, com unidades compactas - NR/Studio e 1 Dorm 23-35m², 2 Dorm - 69m², 3 Dorm 104m² e 2 lojas.

Status do projeto:

- Vendas: 74,0% das unidades comercializadas.
- Obras: 44,2%[1] executado.
- Entrega: prevista para para Jun/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

Lote 5 – Moema Vida Nova e Mob



- Operação: financiamento para a construção de 2 empreendimentos residenciais lançados em SP – MOB Vila Clementino e Moema Vida Nova.
- Saldo devedor total da emissão: Inicialmente de R$ 40.000.000.
- 93 unidades ao todo, já líquido de permutas nos projetos
- Garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão de recebíveis das vendas, com cash sweep das parcelas pós-chave e (iii) aval da Lote 5 e seus acionistas.

Status do projeto:

- Vendas: Vila Clementino - 100% e Moema – 82% das unidades comercializadas.
- Obras: Mob Station - Concluído | Moema: 66,3%[1]
- Entrega: Moema previsto para Dez/26.

Conx - Welconx Vila Pompéia



- Operação com objetivo de financiar a construção do empreendimento residencial Welconx - Vila Pompéia, já lançado e com obras em andamento.
- Incorporação e Construção sob responsabilidade da Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- 250 unidades ao todo, com VGV de R$ 122,5mm.
- Garantias: (i) alienação fiduciária das unidades do empreendimento, (ii) cessão de recebíveis das vendas, com cash sweep das parcelas pós-chave e (iii) aval da Conx e seus acionistas.

Status do projeto:

- Vendas: 82,3% das unidades comercializadas.
- Obras: 100,0%[1] executado.
- Operação em fase de cash sweep/repasse dos recebíveis de vendas.

CRI - Minas Brisa



- Operação de R$ 68 milhões para refinanciamento de estoques prontos + 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 27,0%.
- Entrega: Apenas projeto de retrofit - Set/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

CRI - Patteo Klabin



- 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.
- 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: 100,0% das unidades comercializadas.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.
- Operação em fase de cash sweep/repasse dos recebíveis de vendas.

CRI - Pivô Desenvolvimento



- Financiar aquisição de landbank e construção de novos empreendimento pela Pivô, com garantia de ativos já performados, Pivô Match Jardins e Pivô Match Vila Nova Conceição, e terreno adquirido no Itaim para novo empreendimento.
- Valor total de R$ 32.200.000.
- Garantias: Apartamentos Mobiliados + loja concluídos nos empreendimentos listado acima (valor de mercado de R$ 26.630.430) + terreno R$ 14.500.000 em (ZEU), para futuro empreendimento residencial cujo VGV estimado é de R$ 86.000.000.

Status do projeto:

- A maior parte das unidades que compõem as garantias já está pronta, mobiliada e performando locação.
- Projeto Urussuí, houve uma mudança estratégica no empreendimento, que deve passar a integrar um projeto maior com a Cyrela na região.

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:

- Obras: Execução pela Cyrela. Início até Ago/26.
- Entrega: prevista para 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

MRV Engenharia - Corporativo

- Emissão no valor total de R$ 600 milhões, com prazo de 5 anos.
- Remuneração do papel baseada em 110% do CDI, com pagamento de juros semestrais e principal final.
- Operação sem garantias reais - risco corporativo da MRV Engenharia, uma das mais tradicionais empresas do setor de incorporação popular do programa Minha Casa Minha Vida.
- Rating "brA+" pela Standard&Poors.
- Captação para reforço de caixa para os investimentos nos empreendimentos e curso.

Helbor – Collage Bela Vista

- Operação: aquisição de unidades residenciais no empreendimento. Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+3,00% a.a.
- Empreendimento de alto padrão, composto por uma 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 da Operação:

- Operação corporativa, tendo como contraparte uma das mais tradicionais incorporadoras de baixa renda do país, com receita liquida de R$ 8,2 bi em 2024, e um relevante acionista de referência.

Status do projeto:

- Vendas: em torno de 41,4% de vendas.
- Obras: início no mês de Jul/26.
- 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.

BRAZPRCTF007	51.665.327/0001-13	FII Multiestratégia Gestão Ativa Outros	Outubro/2023	Investidores em Geral
ISIN	**CNPJ**	**Classificação Anbima**	**Início do Fundo**	**Público-alvo**
R$ 146,4 milhões	R$ 9,78	4.745	1,20% a.a.	20% do que exceder a taxa DI + 1,00% a.a.
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