

AZQUEST

Relatório Mensal - Julho 2026

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I FII

AZPV11

Índice

02 Resumo do mês

03 Cota e Dividendo

04 Financeiro e Contábil

05 Portfólio

Resumo do mês

Fechamento do dia 31/07/2026

R$ 0,12
Distribuição por cota

R$ 70,0 mm
Patrimônio Líquido [1]

101,2% do CDI
Rentabilidade do AZPV11 no mês

2,3 anos
Duration do portfólio do Fundo

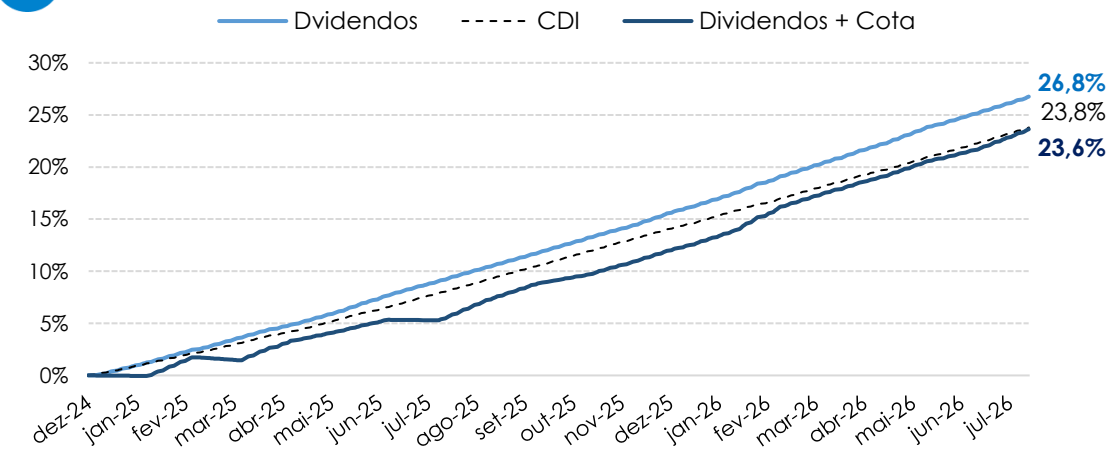
1,23% a.m.
Rentabilidade do mês

14,34% a.a.
Rentabilidade do mês anualizada

Destaques do mês

- Os resultados seguem estáveis e em níveis elevados, dentro da estratégia demonstrada nas alocações do Fundo nos últimos meses.
- Algumas amortizações foram realizadas dentro do mês, com o rápido reinvestimento em outros ativos e fundos imobiliários, buscando sempre otimizar alocação e rentabilidade do Fundo.
- Os ativos seguem adimplentes, com acompanhamento próximo do time de gestão e sem alterações relevantes no período.

Retorno



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.

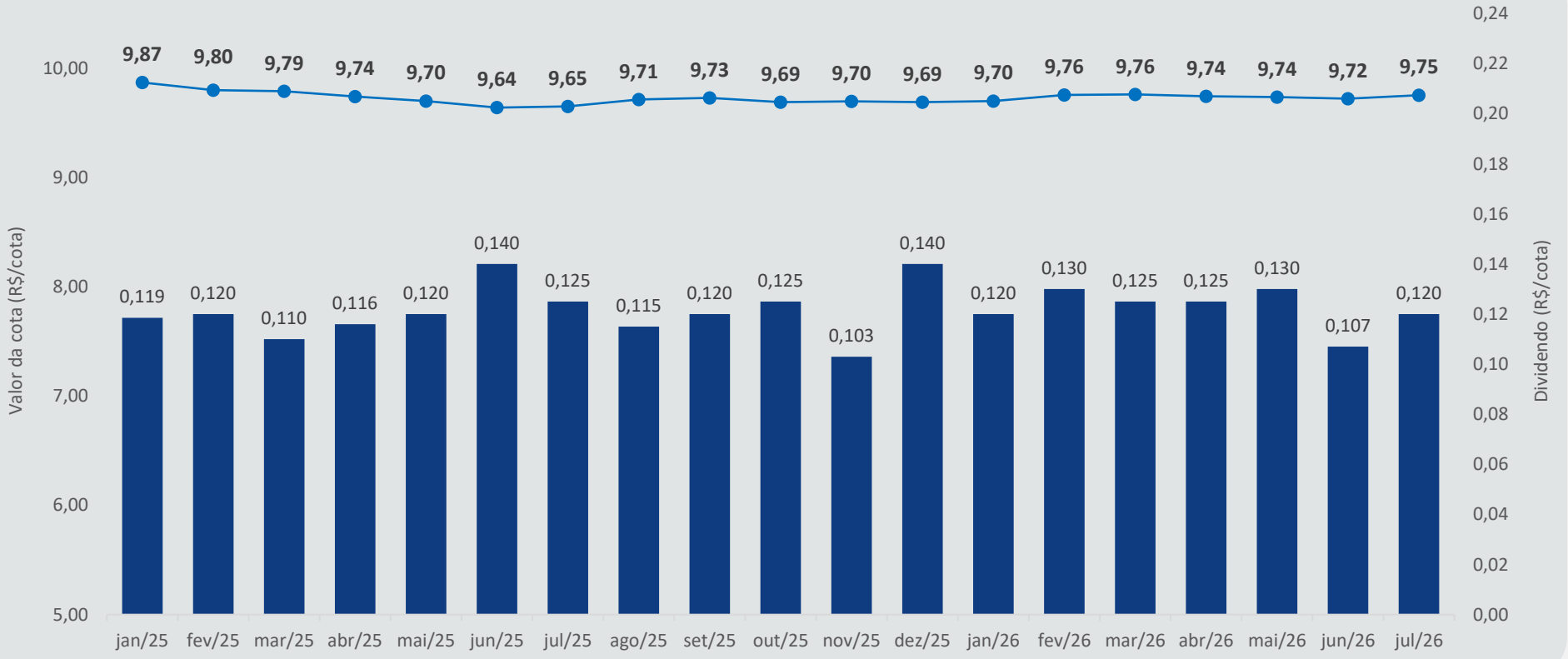
[1]Patrimônio Líquido do mês de competência, excluído o dividendo apurado no período.

Cota e Dividendo

R$ 9,75
Valor da cota [1]

R$ 0,122/cota
Dividendo médio 12 meses

112,4% do CDI
Retorno Dividendo Pago desde o início



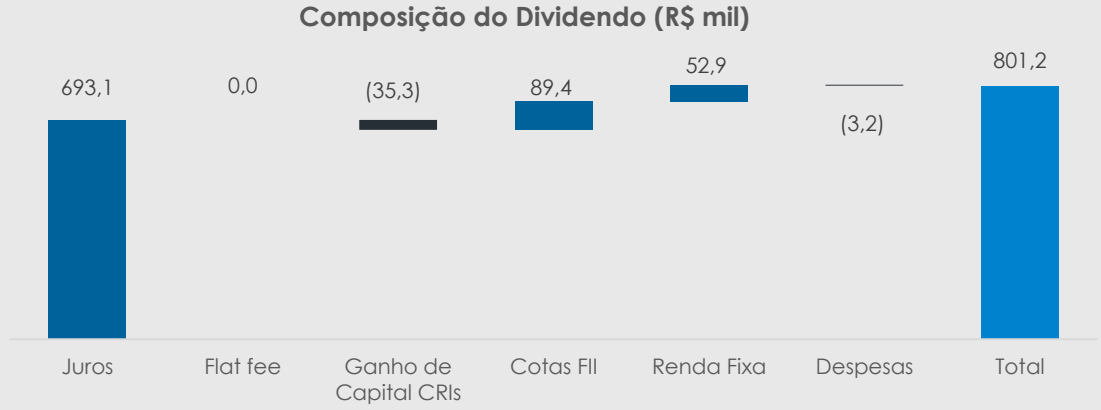
- O dividendo de R$ 0,12/cota corresponde a rentabilidade de 1,23% a.m. em linha com o patamar de dividendos dos últimos meses.
- O fundo atingiu uma consistência de resultados, mantendo boa performance combinando dividendos + ganhos de cota.
- O comportamento da cota mais estável, tende a contribuir para os resultados acumulados do Fundo ao longo dos meses.
- O Fundo acumula dividendos pagos de R$ 2,31/cota, que corresponde a rentabilidade de 112,4% do CDI desde seu início (isento de IR), ou 140,5% do CDI (gross up do IR).

[1] Cota de fechamento de Junho/2026, excluído o dividendo apurado no período.

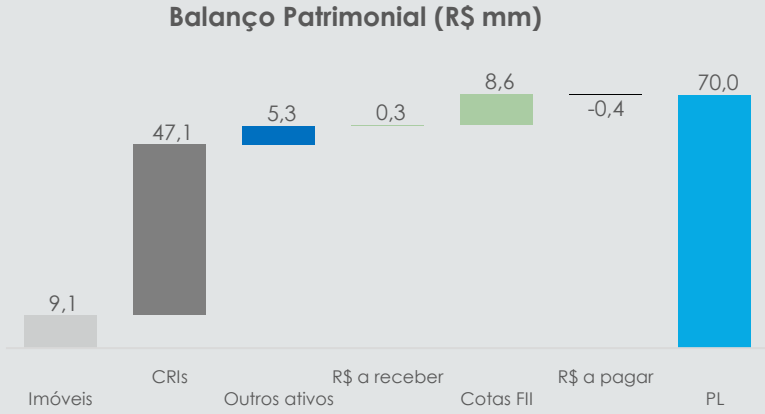
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Financeiro e Contábil

DRE (R$)	Julho/2026	2026	12 meses
Receita Total	804.396	6.341.270	11.121.925
Receita Imobiliária	751.528	6.107.640	10.679.324
Receita Financeira	52.868	233.631	442.601
Despesa Total	(3.185)	(666.670)	(1.042.600)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(3.185)	(666.670)	(1.042.600)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	801.211	5.674.600	10.079.325
Resultado por cota	0,1131	0,8008	1,4223
Distribuição	850.388	6.073.189	10.346.389
Distribuição por cota	0,1200	0,8570	1,4600
Resultado acumulado não distribuído - final	60.781	60.781	60.781
Dividend Yield	14,34%[1]	16,41%[1]	26,65%



	Julho/2026	
Imóveis	9,1	13,1%
CRIs	47,1	67,3%
Outros ativos	5,3	7,5%
Valores a Rec.	0,3	0,4%
Cotas FII	8,6	12,3%
Valores a pagar	(0,4)	(0,6%)
Valor Patrimonial	**70,0**	**100,0%**



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

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.

AZQUEST

Resumo do Portfólio

67,3%
Em operações de CRI

13,1%
Em operações de aquisição de estoque

12,3%
Fundos Imobiliários

7,3%
Caixa

					R$ mm	% Aloc.
Aquisição Estoque	**Empreendimento**	**Localização**	**Link**	**Taxa (%a.a.)**	**9,1**	**13,1%**
Helbor	Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	Patteo Vila Mariana	CDI+3,00%	9,1	13,1%
CRI					**47,1**	**67,3%**
Lote 5	Mob Station e Vida Nova	Vila Clementino e Moema - SP	Lote 5	CDI+4,50%	6,0	8,6%
Epson	Butantã	Butantã - SP	Epson Butanta	CDI+4,60%	6,4	9,1%
Conx	WellConx	Vila Pompéia - SP	Conx	CDI+4,20%	3,8	5,4%
Pivô DI	Pivô Match	VI Nova Conceição, Jardins e Itaim - SP	Pivo DI	CDI+4,00%	3,3	4,7%
Umã Inc	JNCQOI	Paraíso - SP	Umã Inc	CDI+6,00%	5,4	7,8%
Netcorp	Netcorp Tower	Jardins - SP	Netcorp Jardins	CDI+4,75%	5,0	7,2%
Helbor	Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	Helbor Patteo Klabin	CDI+3,00%	4,3	6,2%
Arqos	BLVD. Alti	Alphavile - SP	Arqos BLVD.Alti	CDI+4,00%	3,0	4,2%
Performance Inc (Sr.)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	CDI+ 3,10%	8,8	12,5%
Allos	Corporativo	Corporativo	Allos	CDI+0,55%	0,2	0,2%
MRV Engenharia	Corporativo	Corporativo	MRV Engenharia	110% do CDI	1,1	1,5%
Fundos Imobiliários					**8,6**	**12,3%**
Caixa					**5,1**	**7,3%**
				Total	**70,0**	**100,0%**

- **Portfólio:** algumas amortizações foram realizadas ao longo do mês, com reinvestimento em outros papéis e em fundos imobiliários que contribuirão para resultados do Fundo.
- **Novos investimentos:** a gestão segue sempre atenta à novas oportunidades de investimentos pelo Fundo, de forma a buscar melhorias de rentabilidade e boa gestão de risco.
- **Operações:** as operações do portfólio continuam em curso normal, sem pontos de atenção no período, com o acompanhamento próximo do time de gestão e controles internos.

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

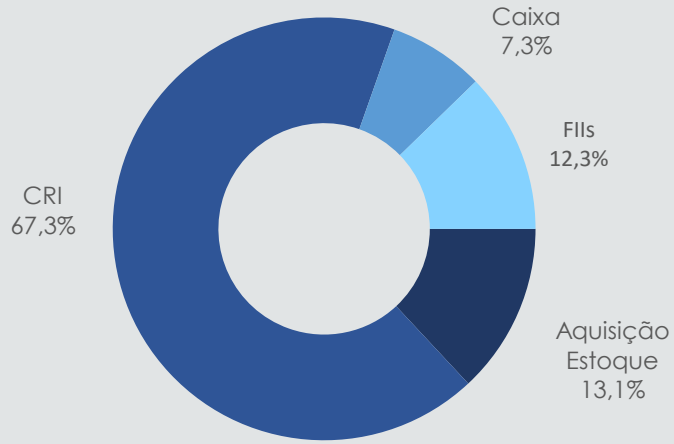
86% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade. O remanescente de 14% está na cidade do Rio de Janeiro (RJ).

30% concluído ou a ser entregue em 2026

Empreendimentos entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

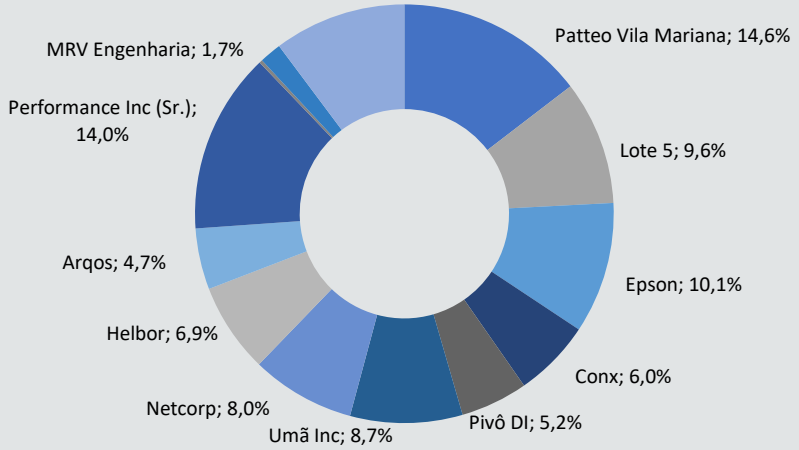
Por Perfil de Investimento



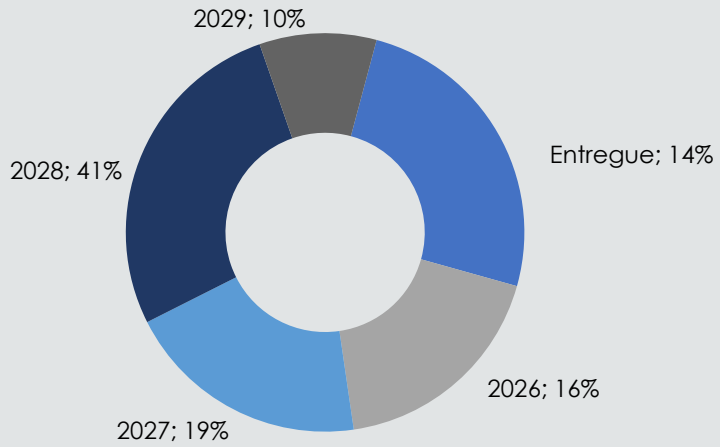
Por Indexador



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

CRI - Patteo Klabin



- Refinanciamento de parcela a pagar do terreno objeto do empreendimento Patteo Klabin, alinhando repagamento ao fluxo de repasses.
- 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, com repasse da carteira para repagamento da operação.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

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: 20 apartamentos + 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.

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: 60,0% das unidades comercializadas (lançado em Nov/25).
- Obras: a iniciar em Set/26.
- Entrega: prevista para Dez/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

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%[1] executado.
- Operação em fase de cash sweep/repasse dos recebíveis de vendas.

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.
- 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

Umã Inc - Paraíso



- Financiar parte do investimento na aquisição de terreno na rua Apeninos, Vila Mariana.
- Empreendimento residencial voltado para apartamentos compactos com serviço, composto por 234 unidades.
- Valor total da operação: R$ 15.000.000
- Garantias: (i) alienação fiduciária do terreno (posterior unidades, quando projeto for aprovado), (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) alienação de cotas das SPEs, fundo de juros de 180 dias e (iv) Aval da Umã Inc + Acionistas Controlador.

Status do projeto:

- Vendas: 32,5% das unidades comercializadas (lançado em Nov/25).
- Obras: não iniciado.
- Entrega: prevista para Fev/28

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: 27,9%[1] executado.
- Entrega: prevista para Dez/27.

Epson – Butantã



- Financiar parte do investimento na aquisição de terreno para empreendimento, na R. Des. Armando Fairbanks x Av. Valdemar Ferreira, no Butantã, ao lado da estação de Metrô.
- Total de 153 unidades - VGV de R$ 88 mm.
- Incorporado pela Epson Incorporação Ltda.
- Garantias: (i) alienação fiduciária do terreno + laje corporativa no Ed. Parque Joquei, (ii) cessão fiduciária de recebíveis de vendas e locação e (iii) aval dos sócios.

Status do projeto:

- Vendas: projeto aprovado em Dez/25 pela PMSP, com previsão de lançamento no 2 Sem/26.
- Obras: não iniciado.
- Entrega: prevista para 1 Tri/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

Allos - Corporativo

- Emissão no valor total de R$ 1,2 bi, realizada em 3 séries, sendo a alocação baseada exclusivamente na 1ª série, que totaliza R$ 352,5 milhões.
- Remuneração do papel baseada em CDI + 0,55%a.a., com pagamento de juros semestrais e principal final.
- Operação sem garantias reais - risco corporativo Allos, a maior empresa de shopping centers do país.
- Captação destinou-se a reforço de caixa da Companhia pós-aquisição da BR Malls, e manutenção de sua elevada liquidez financeira.

Status da Operação:

- Operação corporativa, tendo como contraparte a maior empresa de shopping centers do país, com área bruta locável de 1,25 milhão de m², faturamento de R$ 2,7 bi, lucro líquido de R$ 728 milhões.

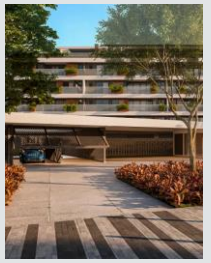
MRV Engenharia - Corporativo

- 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 de crédito "brA+" pela Standard&Poors.
- Captação para reforço de caixa para os investimentos nos empreendimentos e curso.

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.

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: 40,9%[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

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 relevante no setor.
- Obras: Não iniciadas - Previsão Set/26.
- Entrega: Botafogo - Mar/28 | JD Botâncio - Nov/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.

BR0MCACTF006	57.583.846/0001-19	FII Multiestratégia Gestão Ativa Outros	Dezembro/2024	Investidores Qualificados
ISIN	**CNPJ**	**Classificação Anbima**	**Início do Fundo**	**Público-alvo**
R$ 70,0 milhões	R$ 9,75	478	1,00% 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**

Obs.: cota de fechamento de Julho/26, excluído o dividendo apurado no período.

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

btg pactual

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos