

AZQUEST

Relatório Mensal - Julho 2026

AZ Quest Panorama Crédito Renda Sênior FII

AZPR SR

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$ 1,124
Distribuição por cota

R$ 360,2mm
Patrimônio Líquido Sênior

112,9% do CDI
Rentabilidade do AZPR SR no mês

2,6 anos
Duration atual do portfólio do Fundo

1,12% a.m.
Rentabilidade Do mês

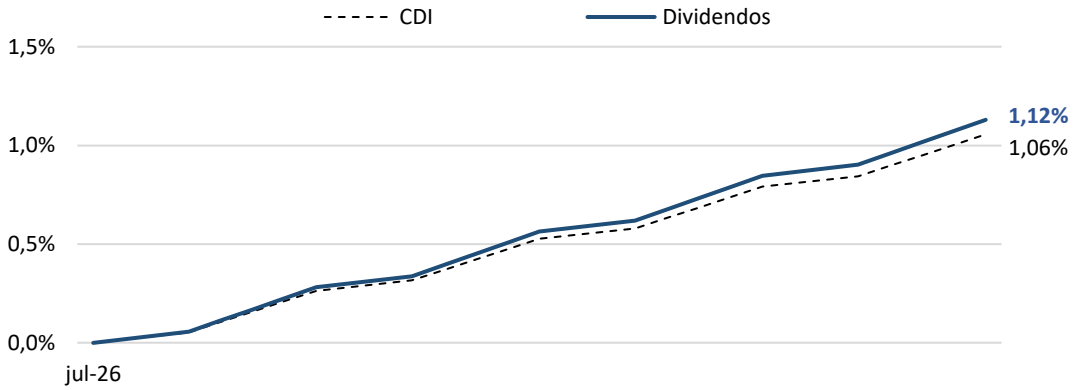
15,98% a.a.
Rentabilidade do mês anualizada

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

- O Fundo iniciou sua vigência no dia 03 de julho de 2026, com a liquidação de R$ 360 milhões captados na cota sênior, além dos R$ 40 milhões de cotas subordinadas.
- Já neste 1º mês, o Fundo alcançou a rentabilidade projetada, fruto da rápida alocação realizada, proporcionando os dividendos projetados.
- Movimentações na carteira são esperadas para os próximos meses, visando gerar a pulverização programada, de forma a proporcionar eficiência e descentralização de risco planejada entre os ativos investidos.

Retorno

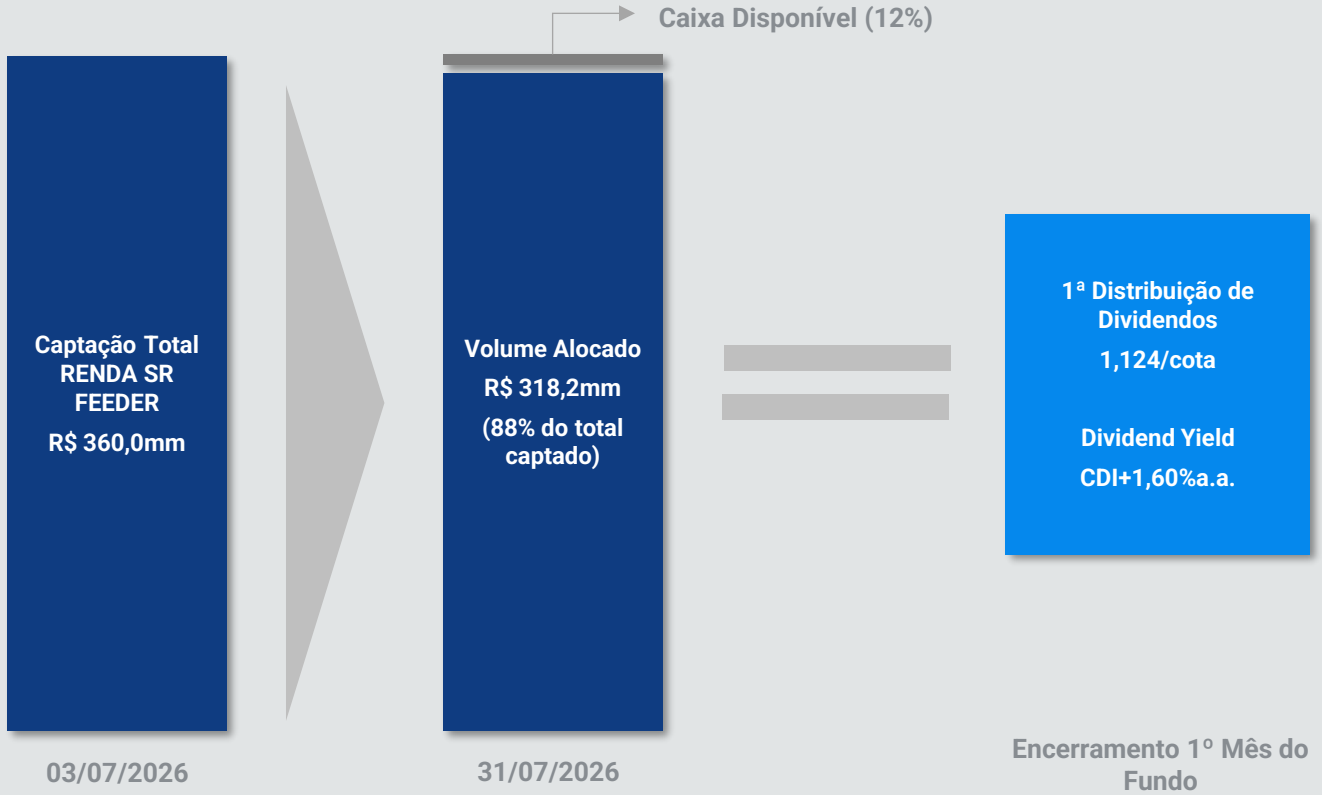


Cota e Dividendo

R$ 100,06
Valor da cota Feeder
(31/07/2026)

R$ 1,124 /cota
Dividendos pagos
Mês

112,6% do CDI
Retorno dos dividendos
Desde o início



- Os dividendos apurados em julho/26, no valor de R$ 1,124/cota, corresponde a 19 dias úteis no mês.
- Os dividendos correspondem a rentabilidade projetada de CDI+1,60% a.a..
- O Fundo já apresenta estabilização desde o seu 1º mês de vigência, e deve registrar algumas movimentações ao longo dos próximos meses em termos de portfólio.
- A cota do Renda Senior Feeder não apresenta oscilações, dada sua estrutura, onde os cotistas subordinados que arcam com os efeitos do custo de oferta e seu diferimento.

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.

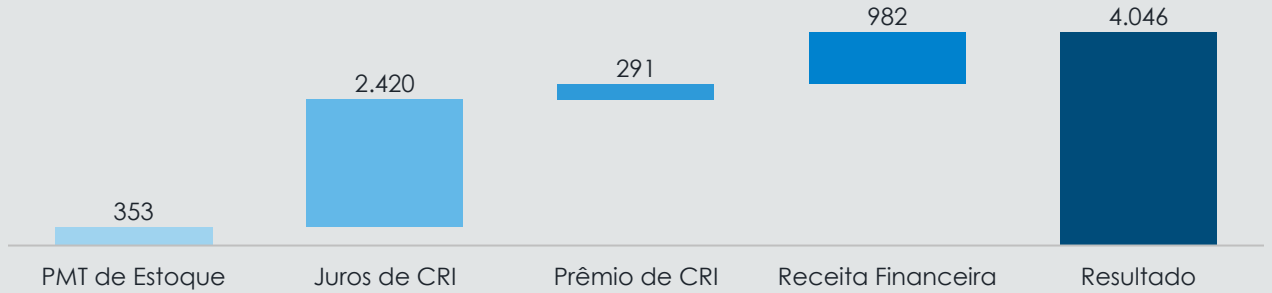
Financeiro e Contábil

DRE Renda Sênior Feeder (R$)	Julho/2026	2026	12 meses
Receita Total	**4.045.583**	**4.045.583**	**4.045.583**
Receita Imobiliária	3.063.827	3.063.827	3.063.827
Receita Financeira	981.756	981.756	981.756
Despesa Total	**-**	**-**	**-**
Despesa Operacional	-	-	-
Resultado	**4.045.583**	**4.045.583**	**4.045.583**
Distribuição	**4.045.583**	**4.045.583**	**4.045.583**
Resultado acumulado não distribuído	-	-	-

Rentabilidade - Renda Sênior Feeder

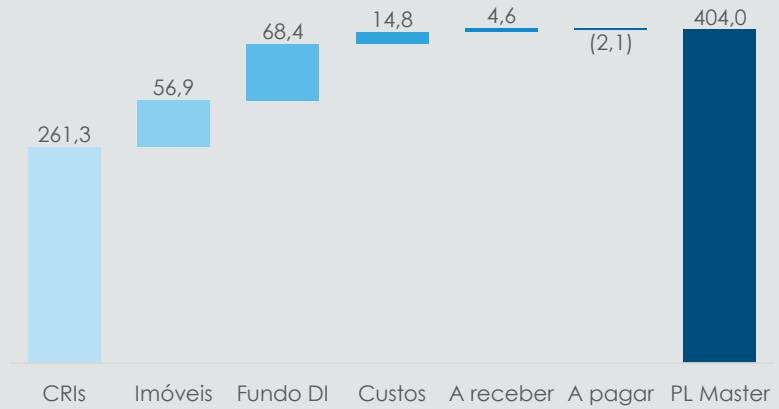
1,12% a.m.	15,98% a.a.	CDI + 1,60% a.a.
Dividend yield do mês²	Dividend yield anualizado²	Dividend yield (CDI + Spread)

Composição do Resultado - Renda Sênior Feeder (R$ mil)



Balanço Patrimonial consolidado - Master (R$ mm)

	julho/2026	
CRIs	261,3	64,7%
Imóveis	56,9	14,1%
Fundo DI	68,4	16,9%
Custos Diferidos	14,8	3,7%
Valores a Receber	4,6	1,1%
Valores a Pagar	(2,1)	(0,5%)
PL Master	**404,0**	**100,0%**
Classe Sênior	360,2	89,2%
Classe Subordinada¹	43,8	10,8%



¹ Subordinação mínima de 10,0%. ² Dividend yield calculado sobre a cota base R$ 100,00 para o Renda Sênior Feeder, considerando que as despesas incidem apenas no Master, com efeitos sobre a cota subordinada.

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

14,1%
Em operações de aquisição de estoque

64,7%
Em operações de CRI

21,2%
Caixa e Outros

						R$ mm	% Aloc.
Alocação	**Estoques**	**Empreendimento**	**Localização**	**Link**	**Taxa (a.a.)**	**56,9**	**14,1%**
Core	Mitre	NAEEM Pinheiros	Pinheiros - SP	Mitre NAEEM Pinheiros	CDI+4,00%	25,6	6,3%
Core	Helbor Vila Mariana	Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	Patteo Vila Mariana	CDI+3,00%	15,6	3,9%
Core	Helbor Mogi das Cruzes	Alegria Patteo Mogilar	Mogi das Cruzes - SP	Alegria Patteo Mogilar	CDI+3,00%	15,7	3,9%
	CRI					**261,3**	**64,7%**
Core	Mitre	Haus Mitre Station	Brooklin - SP	Mitre	CDI+3,00%	32,2	8,0%
Core	Arqos	BLVD. Alti	Alphavile - SP	Arqos BLVD Alti	CDI+4,00%	39,2	9,7%
Core	Patteo Klabin	Helbor Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	Helbor Patteo Klabin	CDI+3,00%	25,4	6,3%
Core	Alfa Realty	Lignea	Higienópolis - SP	Lignea Higienópolis	CDI+3,75%	9,0	2,2%
Core	Minas Brisa (Pronto)	Diversos	Belo Horizonte e Nova Lima - MG	Minas Brisa	CDI+4,00%	33,1	8,2%
Core	Conx	Welconx Vila Pompéia	Vila Pompéia - SP	Conx Padre Chico	CDI+4,20%	3,9	1,0%
Core	Netcorp	Netcorp Tower Jardins	Jardins - SP	Netcorp Tower Jardins	CDI+4,75%	12,0	3,0%
Core	Conx	Variados	São Paulo - SP	Conx - SP	CDI+4,00%	54,0	13,4%
Core	Performance Inc (Sub.)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	IPCA+15,00%	12,1	3,0%
Core	Performance Inc (Holding)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	IPCA+15,00%	7,4	1,8%
Core	Minas Brisa	Almirante e Gutierrez	Gutierrez - Belo Horizonte	Minas Brisa	CDI+4,20%	33,0	8,2%
	Caixa e Outros					**85,8**	**21,2%**
					Patrimônio Total	**404,0**	**100,0%**
					Patrimônio Sênior	360,2	89,2%
					Patrimônio Sub	43,8	10,8%

- **Novos Investimentos:** neste primeiro mês, o Fundo realizou uma serie de investimentos na formação do seu portfólio inicial, que já contribuiu para resultados integrais do 1º mês, dentro do projetado para o Fundo.
- **Alocação:** novas operações estão mapeadas para investimento nos próximos meses, bem como movimentação dos ativos atualmente investidos, visando otimizar a pulverização.
- **Spread da Carteira:** a parcela da carteira core conta com spread médio total de 3,75% 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

94% em CDI+

Indexador do Portfólio.

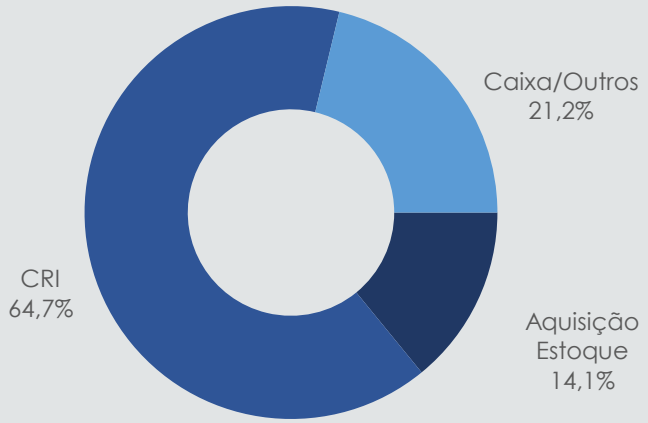
56% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade, e 17% em Rio de Janeiro e Minas Gerais.

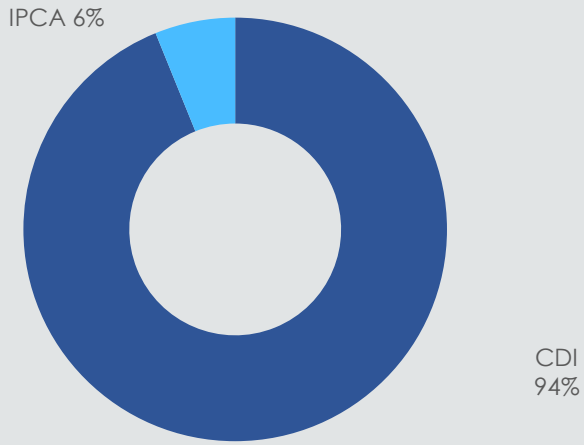
79%[1] alocado em ativos core

[1]PL consolidado do Master. Alocação em ativos estruturados pela própria gestora.

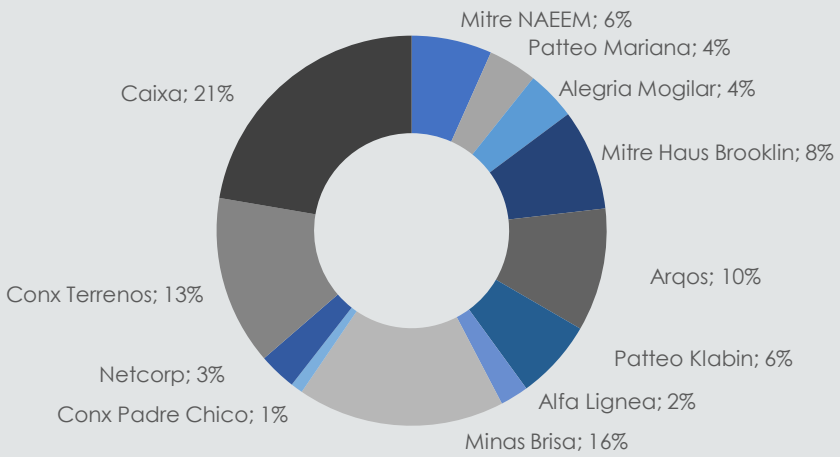
Por Perfil de Investimento



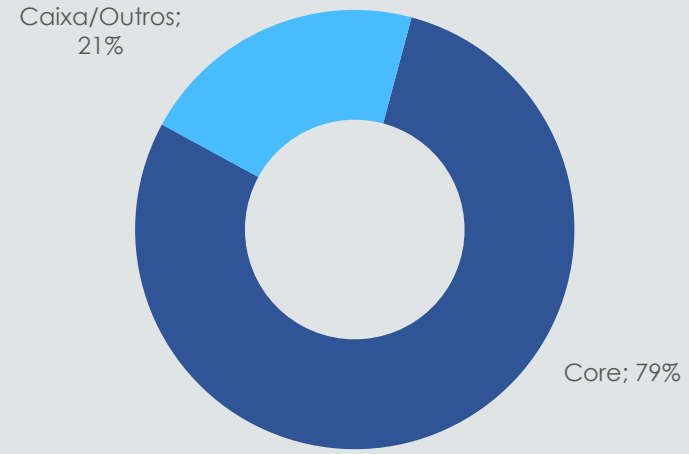
Por Indexador



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

Mitre – NAEEM Pinheiros



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento. Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,00% a.a.
- Empreendimento residencial composto por 2 torres independentes, sendo uma de alto padrão com unidades de 4 Dorms e a outra de compactos.
- Total de 355 unidades, sendo 125 de 3 e 4 dorm, com 190 e 240m², e 230 unidades studios e 1 dorm compactas.
- Localização nobre em Pinheiros.

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

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% 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% 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

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

CRI - Haus Mitre Station Brooklin

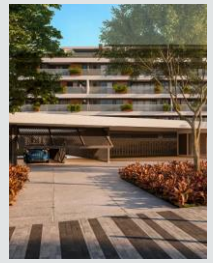


- Operação de R$ 110 milhões com para construção do empreendimento residencial Haus Mitre Station Brooklin, cujo VGV é de R$ 300 milhões.
- Residencial + fachada ativa de torre única, com 530 unidades studios, 1 e 2 dorm, localizado na Av. Roque Petroni Jr, 142 - Jardim das Acácias - 100 mts dO Metrô 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: 77% 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% 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 - 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, com repasse da carteira para repagamento da operação.
- Obras: concluído e com Habite-se expedido.

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: Avanço de 6,0%[1] executado.
- Entrega: prevista para Mai/28.

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

[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.

Conx - Terrenos

- Emissão no valor total de até R$ 200 milhões, com prazo de 6 anos para reforço de caixa da Companhia para novo ciclo de investimentos.
- Remuneração do papel baseada em CDI+ 4,00% a.a.
- Garantias: (i) alienação fiduciária de terrenos, (ii) alienação fiduciária de imóveis, (iii) cessão de recebíveis dos sobejos dos projetos futuros, (iv) alienação fiduciária de cotas, (v) avais sócios PFs.

Status da Operação:

- Operação com garantias de terrenos em bairros estratégicas de São Paulo para expansão da Companhia, bem como lojas comerciais prontas de edifícios residenciais.
- Projetos ainda não lançados, em fase inicial de aquisição dos terrenos

CRI Minas Brisa (Séries 2 e 3)



- Operação: emissão de novas duas séries para financiar as obras dos projetos Brisa do Almirante e Brisa do Gutierrez, ambos no bairro nobre de Gutierrez em Belo Horizonte.
- Brisa do Almirante: projeto de alto padrão em início de execução composto por unidades de 1 e 2 dormitórios.
- Brisa do Gutierrez: projeto de alto padrão em término de obra composto por unidades de 2 e 3 dormitórios.
- Garantias: (i) AF de imóveis, (ii) CF de recebíveis, (iii) AF de cotas, (iv) aval PF

Status do projeto:

- Vendas: Brisa Gutierrez: 50% | Brisa Almirante: a lançar
- Obras: Brisa Gutierrez: 50% | Brisa Almirante: não iniciada
- Entrega: Brisa Gutierrez: Jun/27 | Brisa Almirante: Jan/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 - Performance Inc



- Operação de R$ 183 milhões com o objetivo de financiar o desenvolvimento dos empreendimentos Jardim Botânico e Botafogo, 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.

AZPR SR | AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FII LTDA.

BR0SFLCTF003	66.833.974/0001-64	FII de Papel - Multicategoria	Julho/2026	Investidores em Geral
ISIN	**CNPJ**	**Classificação Anbima**	**Início do Fundo**	**Público-alvo**
R$ 360,2 milhões	R$ 100,06	8.287	1,30% a.a.	N/A
Patrimônio Líquido	**Cota Patrimonial**	**Número de Cotistas**	**Taxa de Adm., Custódia e Gestão**	**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

BancoDaycoval

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos