

AZQUEST

Relatório Mensal - Agosto 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 31/08/2026

R$ 0,130
Distribuição por cota

R$ 146,8 mm
Patrimônio Líquido

122,7% do CDI
Rentabilidade do AZPR11 no mês

1,9 anos
Duration atual do portfólio do Fundo

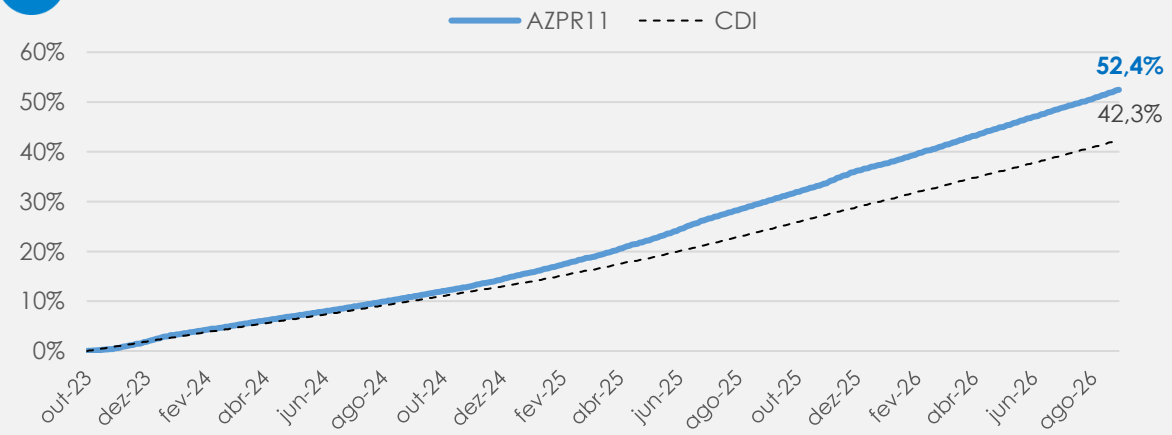
1,33%
Rentabilidade do mês

17,11%
Rentabilidade do mês anualizada

Destaque do mês

- Durante o mês de Agosto, o Fundo realizou algumas movimentações, abrindo espaço para investimento no CRI Conx - SP, operação que possui taxa atrativa e conta ainda com recebimentos de fees iniciais, agregando valor ao portfólio.
- A boa alocação segue sendo uma das principais alavancadas que permitem a consistência dos resultados e dividendos. O Fundo encerrou o mês com 94,1% do PL investido em ativos core.
- Em relação ao empreendimento Perdizes Authentique, expirou o prazo contratual estabelecido para a entrega das unidades transacionadas. Com a falta de perspectiva de retomada das obras, a gestão está avaliando os próximos passos a serem tomados.

Retorno Nominal (a.a.)



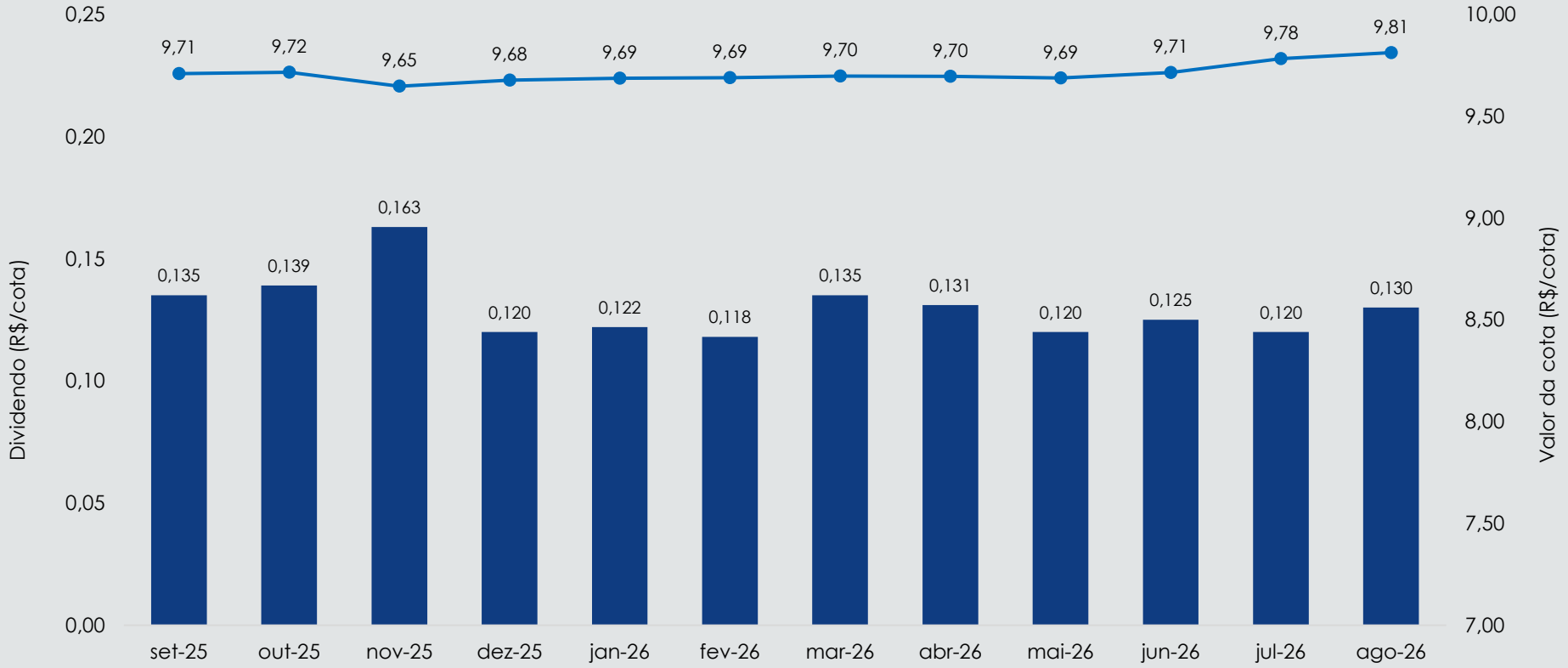
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Cota e Dividendo

R$ 9,81
Valor da cota
(31/08/2026)

R$ 0,130 /cota
Dividendo médio
12 meses

124,0% do CDI
Retorno acumulado
desde o início



- Os dividendos de R$ 0,130/cota distribuídos em agosto/2026 correspondem a rentabilidade de 1,33%a.m..
- A manutenção do bom nível de alocação tem sido um grande diferencial do Fundo, proporcionando a consistência nos resultados, mês a mês.
- Desde o seu início (out/2023), o Fundo distribuiu R$ 4,128/cota em dividendos, montante equivalente ao retorno de 124,0% do CDI (isento de IR)ou 155,0% 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.

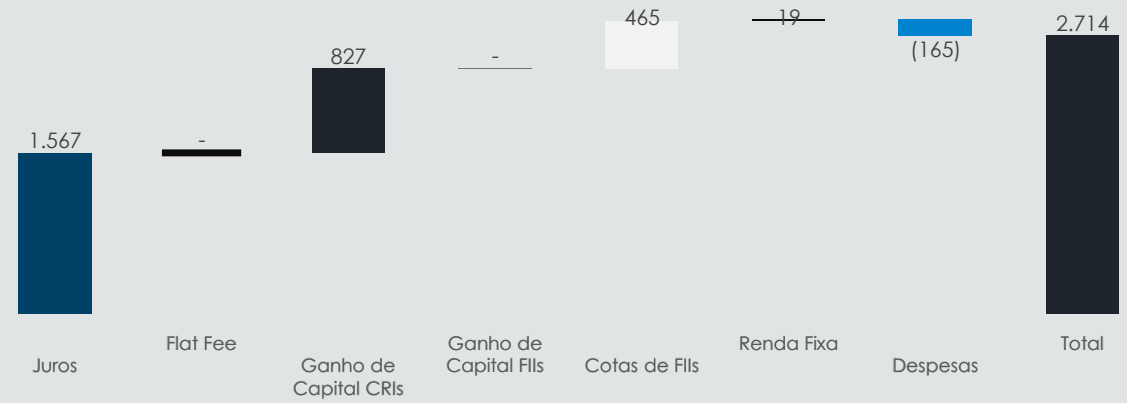
[1] A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

Financeiro e Contábil

DRE (R$)	agosto, 2026	2026	12 meses
Receita Total	**2.878.950**	**16.086.651**	**24.270.973**
Receita Imobiliária	2.859.647	15.509.761	23.133.311
Receita Financeira	19.303	576.889	1.137.662
Despesa Total	**(165.116)**	**(1.780.979)**	**(2.509.791)**
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(165.116)	(1.780.979)	(2.509.791)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	**2.713.834**	**14.305.672**	**21.761.182**
Resultado por cota	0,1814	0,9560	1,4543
Distribuição	1.945.280	14.978.637	23.313.420
Distribuição por cota	0,1300	1,0010	1,5580
Resultado acumulado não distribuído – Final	329.319	329.319	329.319
Dividend Yield a.a.	**17,11%[1]**	**16,80%[1]**	**17,28%[2]**

Composição do Resultado do Mês (R$ mil)



	ago-26	
Imóveis	51,6	35,1%
CRIs	61,4	41,8%
Outros Ativos	9,0	6,2%
Valores a Rec.	3,3	2,3%
Cotas FII	25,1	17,1%
Valores a Pagar	(3,7)	(2,5%)
Valor Patrimonial	**146,8**	**100,0%**

Balanço Patrimonial (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.

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

Resumo do Portfólio

41,8%
Em operações de CRI

35,1%
Em operações de Aquisição de Estoque

17,3%
Fundos Imobiliários

5,9%
Renda Fixa

Aquisição Estoque	Projetos	Localização	51,6	35,1%
Helbor	Collage Bela Vista	Bela Vista - SP	27,2	18,5%
Helbor	W Residences	Vila Olimpia - SP	10,4	7,1%
You Inc	Perdizes Authentique	Perdizes - SP	13,9	9,5%
CRI			**61,4**	**41,8%**
Lote 5	Moema Vida Nova e Mob Station	Vila Clementino e Moema - SP	21,0	14,3%
NetCorp	Netcorp Tower Jardins	Jardins - SP	16,2	11,0%
Minas Brisa	Variados - Prontos	Belo Horizonte e Nova Lima - MG	12,1	8,3%
Conx	Projetos - SP	Brooklin, Ipiranga - SP	6,9	4,7%
Conx	Welconx Vila Pompéia	Vila Pompéia - SP	3,8	2,6%
MRV	Corporativo	-	1,4	1,0%
Fundos Imobiliários			**25,1**	**17,3%**
Caixa			**8,7**	**5,9%**

- **Portfólio:** movimentações no portfólio, como a venda do CRI Pivô e Patteo Klabin, com investimento no CRI Conx, que conta com contribuição de fees iniciais, além do cupom de emissão.
- **Otimização de alocação:** a boa manutenção da alocação vem sendo o destaque do Fundo, contribuindo para a consistência dos resultados alcançados.
- **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.

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

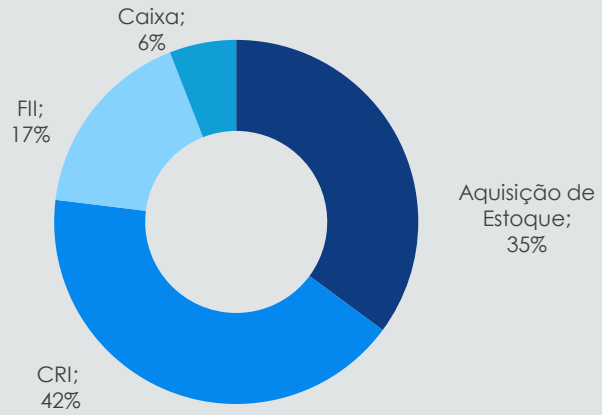
90% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade.

39% pronto até 2026

Empreendimentos entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

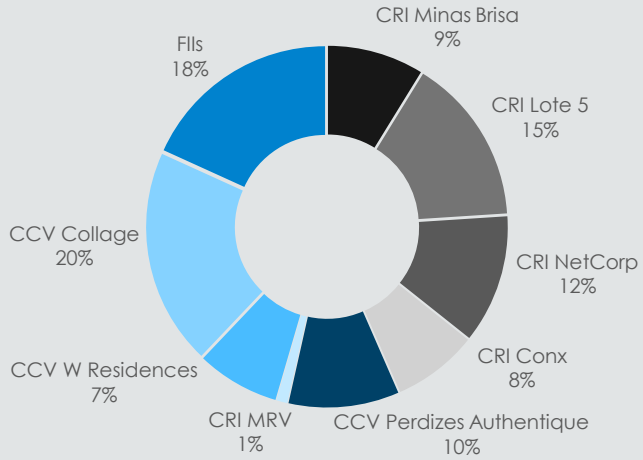
Por Perfil de Investimento



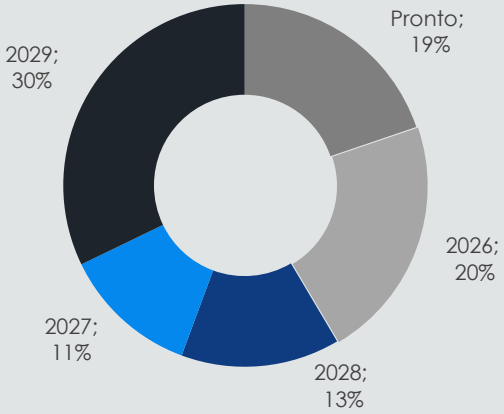
Indexador



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.
- 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: 74% 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: 61% 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.
- 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:

- Expirou o prazo contratual estabelecido para a entrega das unidades transacionadas. Com a falta de perspectiva de retomada das obras, a gestão está avaliando os próximos passos a serem tomados.

[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: 67%[1]
- Entrega: Moema previsto para Jun/27.

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.

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 36,6%.
- 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

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.

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.

Helbor – Collage Bela Vista

- Operação: aquisição de unidades residenciais no empreendimento.
- 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 do projeto:

- Vendas: em torno de 44% de vendas.
- Obras: Avanço de 2,76%[1] executado.
- Entrega: prevista para Mar/29.

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

Conx - Projetos São Paulo

- Emissão no valor total de R$ 200 milhões, com prazo de 6 anos, com amortização a partir do 3º ano, como forma se suportar seu plano de crescimento no produto econômico, na cidade de São Paulo.
- Remuneração do papel baseada em CDI+ 4,00% a.a., com pagamento de juros mensais.
- Garantias: (i) alienação fiduciária de terrenos e imóveis, (iii) cessão de recebíveis dos sobejos dos projetos futuros, (iv) alienação fiduciária de cotas, (v) avais sócios PFs.

Status da Operação:

- Operação com 1ª tranche desembolsada no volume total de 53,8 milhões, sendo as demais conforme chamada de capital.
- Fundos de reserva e despesas constituídos.

[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$ 146,8 milhões	R$ 9,81	4.824	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