

AZQUEST

Relatório Mensal - Agosto 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 31/08/2026

R$ 1,20
Distribuição por cota

R$ 431,2mm
Patrimônio Líquido

112,0% do CDI
Rentabilidade do AZPR PR+ no mês

3,3 anos
Duration atual do portfólio do Fundo

1,22% a.m.
Rentabilidade Do mês

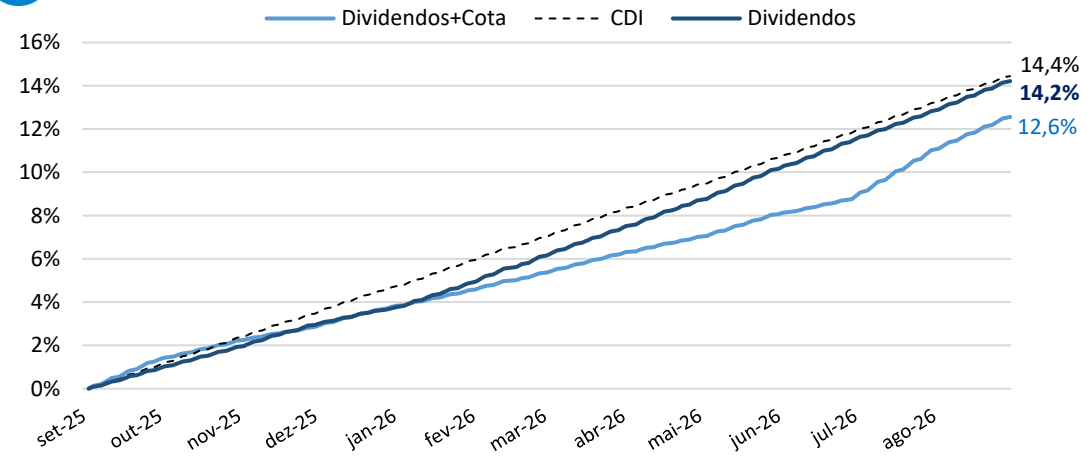
15,62% a.a.
Rentabilidade do mês anualizada

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 seguem mantendo consistência, fruto da alocação do Fundo no período. A carteira sofreu algumas alterações, visando otimizar a rentabilidade no período, inclusive com a contratação de operações compromissadas.
- A recuperação da cota segue acontecendo, e a rentabilidade atingiu patamar estável e com potenciais incrementos, que contribuirão para os demais meses de 2026.
- 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

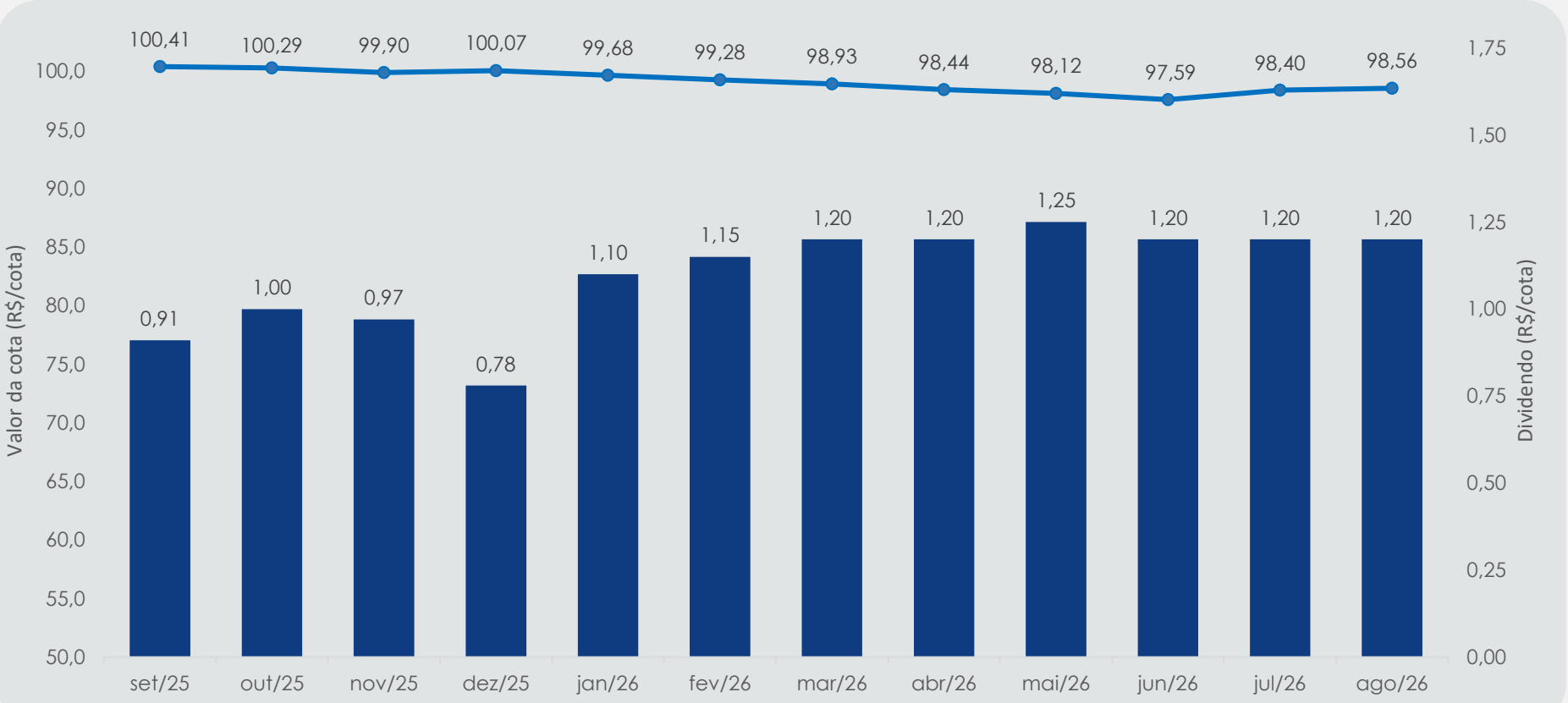


Cota e Dividendo

R$ 98,56
Valor da cota
(31/08/2026)

R$ 13,16/cota
Dividendos pagos
Desde o início

98,4% do CDI
Retorno dos dividendos
Desde o início



- Os dividendos de agosto/26, no valor de R$ 1,20/cota representam rentabilidade de 1,22% a.m..
- Os resultados demonstram a consistência do portfólio investido.
- A cota segue sua trajetória crescente, mês a mês, conforme expectativa do Fundo.
- A rentabilidade combinada cota + dividendo no mês, alcançou 1,39% a.m..
- 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$)	Agosto/2026	2026	12 meses
Receita Total	5.184.320	47.952.480	63.917.282,4
Receita Imobiliária	5.110.322	45.380.675	55.821.762
Receita Financeira	73.998	2.571.805	8.095.520
Despesa Total	(484.849)	(6.331.058)	(7.489.830,6)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(484.849)	(6.331.058)	(7.489.831)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	4.699.471	41.621.422	56.427.451,8
Resultado por cota	0,9994	9,5142	12,8987
Distribuição	5.249.579	41.559.173	55.736.554
Distribuição por cota	1,2000	9,5000	12,7408
Resultado acumulado não distribuído – Final	**690.898**	**690.898**	**690.898**
Dividend Yield (a.a.)	**15,62%**	**15,65%**	**14,31%**

Composição do Patrimônio do Fundo (R$ mm)



Balanço Patrimonial (R$ mm)

	Agosto/2026	
Imóveis	114,2	26,5%
CRIs	163,1	37,8%
LCI	5,6	1,3%
Outros ativos	10,8	2,5%
R$ a receber	12,2	2,8%
R$ a Pagar	(9,2)	(2,1%)
Cotas FII	152,6	35,4%
CRI Compr.	(18,2)	(4,2%)
Valor Patrimonial	**431,2**	**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

26,5% Em operações de aquisição de estoque

37,8% Em operações de CRI

35,4% Em FIIs estratégicos

1,3% Em LCIs Táticas

2,5% Caixa

					R$ mm	% Aloc.
Alocação	**Estoques**	**Empreendimento**	**Localização**	**Link**	**114,2**	**26,5%**
Core	Helbor SP	W Residence SP	Vila Olímpia - SP	W Residence SP	32,7	7,6%
Core	Helbor Vila Mariana	Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	Patteo Vila Mariana	23,6	5,5%
Core	Helbor Mogi das Cruzes	Alegria Patteo Mogilar	Mogilar - Mogi das Cruzes	Alegria Patteo Mogilar	17,4	4,0%
Core	Helbor Curitiba	My Place Curitiba	Jardim Botânico - Curitiba	My Place Curitba	7,3	1,7%
Core	Helbor Collage	Collage Bela Vista	Bela Vista - SP	Collage Bela Vista	33,3	7,7%
Alocação	**CRI**				**163,1**	**37,8%**
Core	Conx	Projetos - SP	Brooklin, Ipiranga - SP	Conx Terrenos	21,6	5,0%
Core	Arqos	BLVD. Alti	Alphavile - SP	Arqos BLVD Alti	17,1	4,0%
Core	Alfa Realty	Lignea	Higienópolis - SP	Lignea Higienópolis	4,7	1,1%
Core	Minas Brisa	Diversos	Belo Horizonte / Nova Lima - MG	Minas Brisa	5,5	1,3%
Core	Performance Inc (Sr.)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	23,9	5,6%
Core	Performance Inc (Sub.)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	3,7	0,8%
Core	Performance Inc (Holding)	Botafogo e Jd. Botânico	Rio de Janeiro - RJ	Performance Inc	18,1	4,2%
Core	Lote 5	Verdi e Cantareira	Butantã e Cantareira - SP	Lote 5	9,1	2,1%
Core	Mitre	NAEEM Pinheiros	Pinheiros - SP	Mitre	1,0	0,2%
Tática	MRV Engenharia I	Corporativo	-	MRV Engenharia XXXV	13,8	3,2%
Tática	MRV Engenharia II	Corporativo	-	MRV Engenharia	19,1	4,4%
Tática	Cury	Corporativo	-	Cury	9,1	2,1%
Tática	Allos	Corporativo	-	Allos IV	16,4	3,8%
Alocação	**Fundos Imobiliários**				**152,6**	**35,4%**
Alocação	**Renda Fixa Isentos**				**5,6**	**1,3%**
Tática	LCI CEF				5,6	1,3%
	Caixa e Outros				**-4,4**	**-1,0%**
	Caixa				10,8	2,5%
	Compromissada e Outros				-15,2	-3,5%
					431,2	**100,0%**

- **Novos Investimentos:** neste mês, o Fundo realizou novos investimentos no CRI CONX, e nas integralizações subsequentes das operações de financiamento de obras.
- **Alocação:** um dos destaques da consistência do Fundo é sua boa alocação, com 101% de exposição total neste mês, fruto da adição de operações pouco de compromissadas em condições favoráveis ao portfólio.
- **Spread da Carteira:** a parcela da carteira core conta com spread médio total de 4,15% a.a., 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

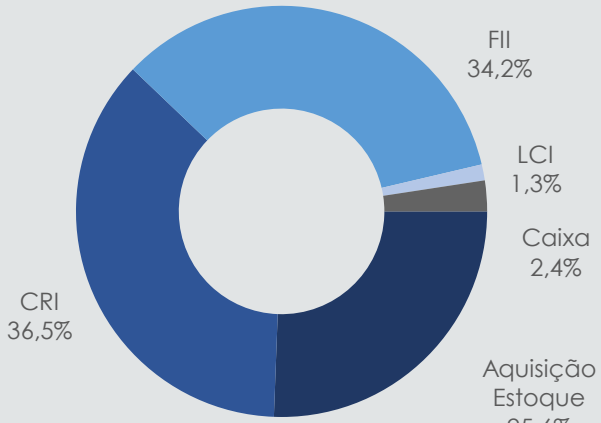
71% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade, e 18% em MG, PR e RJ.

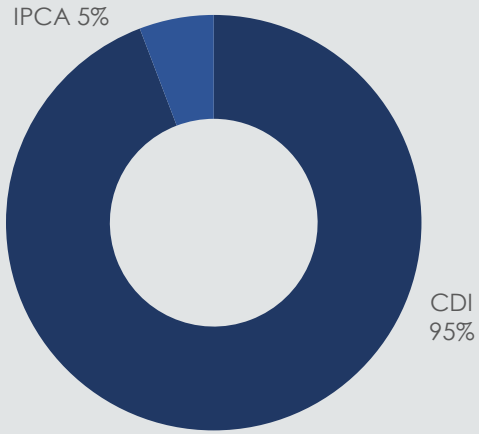
104% alocado, com 83% em ativos core

Alocação total superior ao Patrimônio do Fundo suportada por Compromissadas.

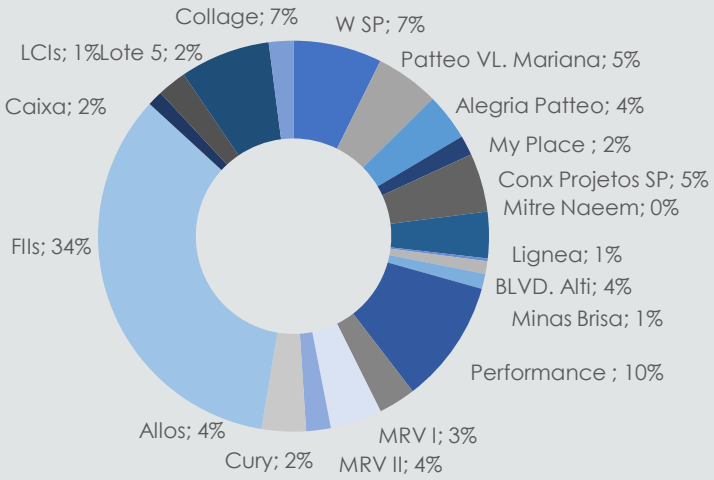
Por Perfil de Investimento



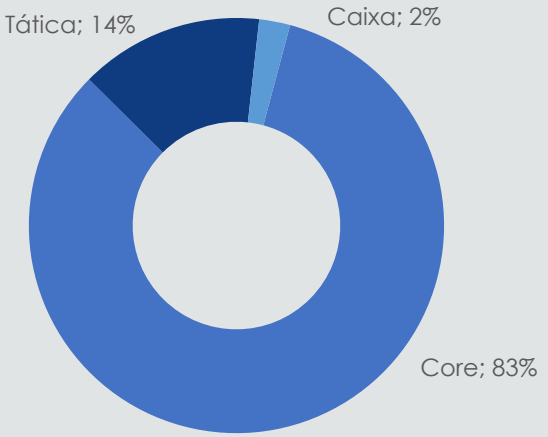
Por Indexador



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.
- 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.
- 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: 68,0% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 32,1%[1] executado.
- Entrega: prevista para Dez/27.

Helbor – Alegria Patteo Mogilar



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento.
- 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: 64,9% das unidades comercializadas.
- Obras: avanço de 46,3%[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.
- 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: 91% 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 – 77,7%[1] executado.
- Entrega: prevista para Jan/27.

Conx - Terrenos

- 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.

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: 82% de unidades comercializadas.
- Obras: 47,0%[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 - 60% e Canta - 70% das unidades comercializadas.
- Obras: Verdi – 37,3% e Canta – 13,3%.
- 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: 9,2% executado.
- 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: 25,0% executado.
- 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: Em processo de demolição para início das obras.
- Entrega: Botafogo - Mar/2028 | JD Botâncio - Nov/2028.

Helbor – Collage Bela Vista



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento em desenvolvimento.
- 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: 43,8% das unidades comercializadas.
- Obras: 2,8%[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: 39% 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$ 431,2 milhões	R$ 98,56	9171	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