

AZQUEST

Relatório Mensal - Setembro 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 30/09/2026

R$ 0,105
Distribuição por cota

R$ 70,1 mm
Patrimônio Líquido [1]

100,2% do CDI
Rentabilidade do AZPV11 no mês

1,8 anos
Duration do portfólio do Fundo

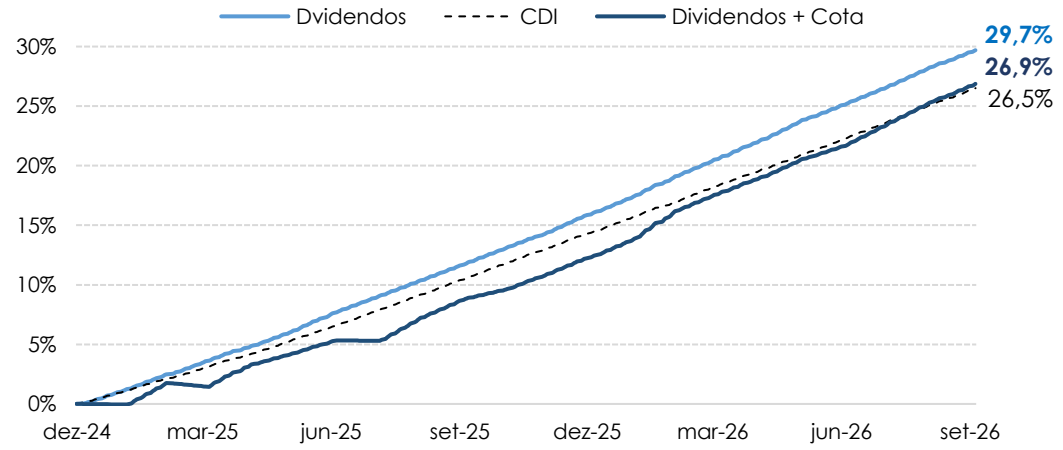
1,07% a.m.
Rentabilidade do mês

13,67% a.a.
Rentabilidade do mês anualizada

Destaques do mês

- Os resultados seguem consistentes e no patamar esperado para o Fundo, considerando o portfólio investido.
- Algumas amortizações ocorreram na carteira no decorrer do mês, ampliando temporariamente a disponibilidade de caixa para novos investimentos.
- Novas oportunidades já estão mapeadas e devem integrar o portfólio no decorrer dos próximos meses.
- 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.

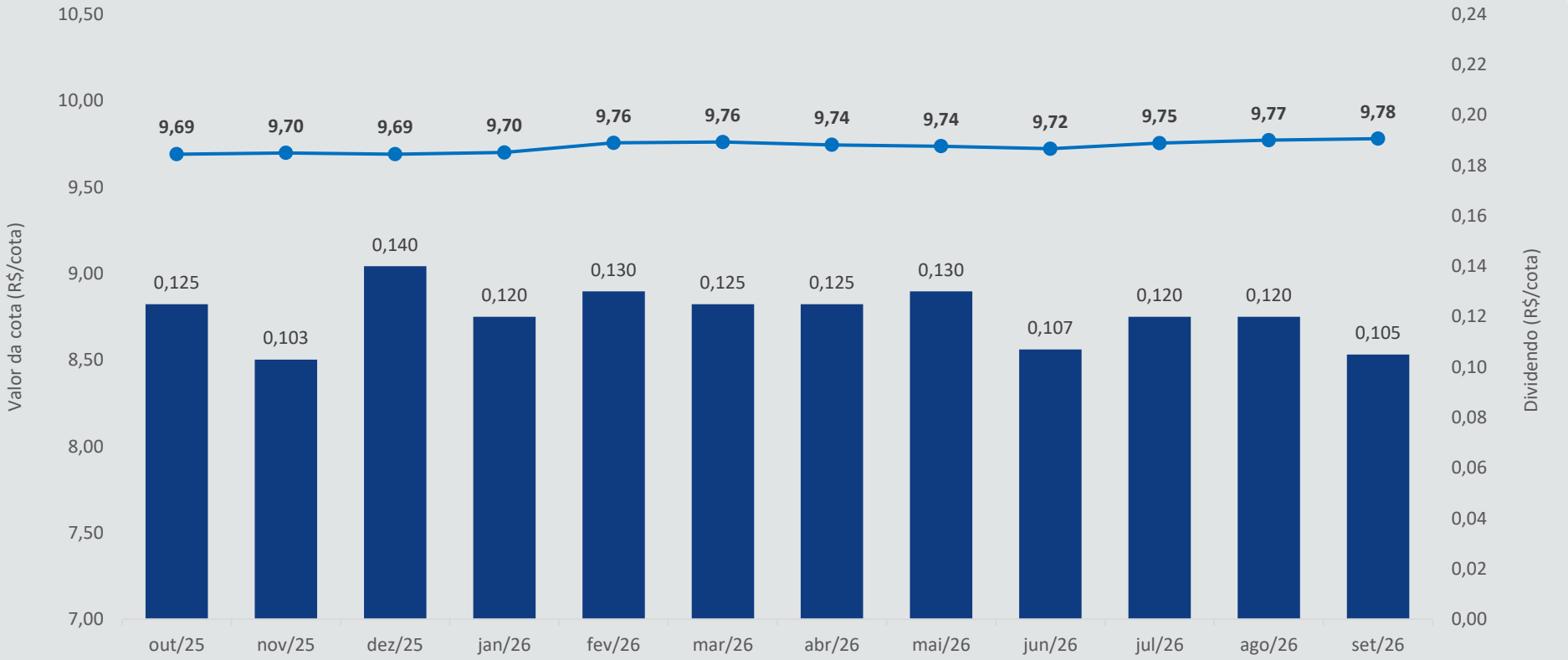
[1]Patrimônio Líquido do mês de competência, excluído o dividendo apurado no período.

Cota e Dividendo

R$ 9,78
Valor da cota [1]

R$ 0,121/cota
Dividendo médio 12 meses

112,0% do CDI
Retorno Dividendo Pago desde o início



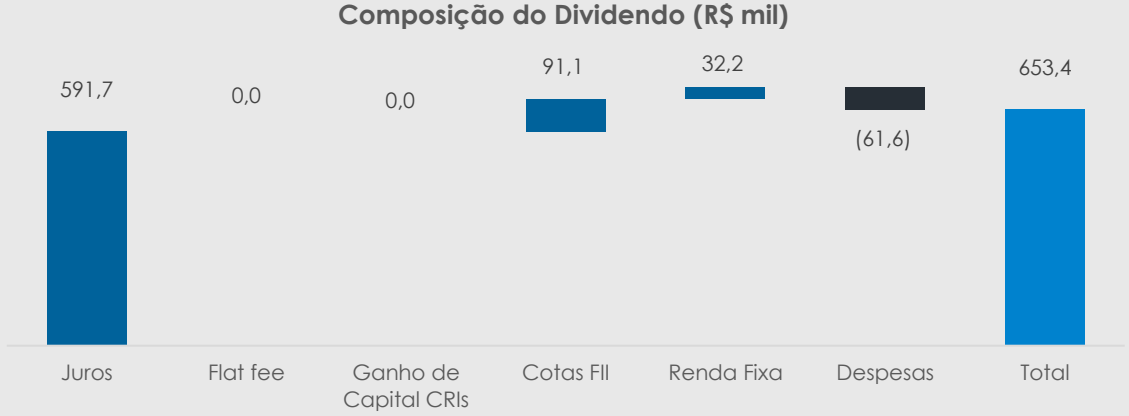
- O dividendo de R$ 0,105/cota corresponde a rentabilidade de 1,07% a.m. e 13,67% a.a..
- O fundo vem mantendo consistência nos resultados, combinada com evolução positiva do valor da cota no período de 12 meses.
- Em termos de dividendos pagos, o Fundo acumula o valor de R$ 2,535/cota, que corresponde a rentabilidade de 112% do CDI desde seu início (isento de IR), ou 140% do CDI (gross up do IR).

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

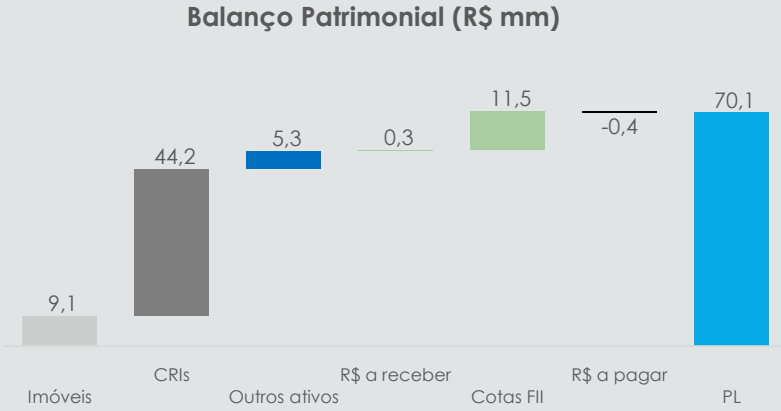
OS NÚMEROS APRESENTADOS REFEREM-SE A EXPECTATIVAS E NÃO PODEM SER INTERPRETADOS COMO GARANTIA DE RETORNO AO INVESTIDOR. PARA MAIS INFORMAÇÕES, ACESSE OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Financeiro e Contábil

DRE (R$)	Setembro/2026	2026	12 meses
Receita Total	715.018	8.069.526	11.044.864
Receita Imobiliária	682.823	7.779.582	10.594.362
Receita Financeira	32.195	289.944	450.502
Despesa Total	(61.613)	(790.078)	(1.008.659)
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(61.613)	(790.078)	(1.008.659)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	653.406	7.279.448	10.036.205
Resultado por cota	0,0922	1,0272	1,4162
Distribuição	744.090	7.667.667	10.275.524
Distribuição por cota	**0,1050**	**1,0820**	**1,4500**
Resultado acumulado não distribuído - final	71.151	71.151	71.151
Dividend Yield	13,67%[1]	16,03%[1]	29,72%



	Setembro/2026	
Imóveis	9,1	13,0%
CRIs	44,2	63,0%
Outros ativos	5,3	7,6%
Valores a Rec.	0,3	0,4%
Cotas FII	11,5	16,5%
Valores a pagar	(0,4)	(0,6)%
Valor Patrimonial	**70,1**	**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

63,0%
Em operações de CRI

13,0%
Em operações de aquisição de estoque

16,5%
Fundos Imobiliários

7,5%
Caixa

					R$ mm	% Aloc.
Aquisição Estoque	**Projetos**	**Localização**	**Link**		**9,1**	**13,0%**
Helbor	Patteo Vila Mariana	Vila Mariana - SP	Patteo Vila Mariana		9,1	13,0%
CRI				**Taxa (%a.a.)**	**44,2**	**63,0%**
Lote 5	Mob Station e Vida Nova	Vila Clementino e Moema - SP	Lote 5	CDI+4,50%	5,7	8,2%
Epson	Butantã	Butantã - SP	Epson Butanta	CDI+4,60%	6,4	9,1%
Conx	Welconx	Vila Pompéia - SP	Conx	CDI+4,20%	0,6	0,9%
Pivô DI	Pivô Match	VI Nova Conceição, Jardins e Itaim - SP	Pivo DI	CDI+4,00%	3,3	4,8%
Umã Inc	JNCQOI	Paraíso - SP	Umã Inc	CDI+6,00%	5,4	7,7%
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%	3,7	5,2%
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%	6,6	9,5%
Allos	Corporativo	Corporativo	Allos	CDI+0,55%	0,2	0,2%
MRV Engenharia	Corporativo	Corporativo	MRV Engenharia	110% do CDI	1,1	1,5%
Mitre	Haus Mitre Station	Brooklin - SP	Mitre	CDI+3,00%	3,2	4,5%
Fundos Imobiliários					**11,5**	**16,5%**
Rebouças Corporate	Capri (Cyrela) - Corporativo	Pinheiros e Higienópolis - SP	FII Rebouças	CDI+ 3,40%	6,4	9,1%
Outros FIIs	Pulverizado				5,2	7,4%
Renda Fixa (Caixa)					**5,3**	**7,5%**
				Total	**70,1**	**100,1%**

- **Portfólio:** no mês, o Fundo registrou amortizações importantes de papéis como CRI Conx, que aumentaram a proporção de caixa disponível no período.
- **Novos investimentos:** novos investimentos já estão mapeados e devem ser realizados brevemente, de forma a maximizar a rentabilidade do Fundo.
- **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

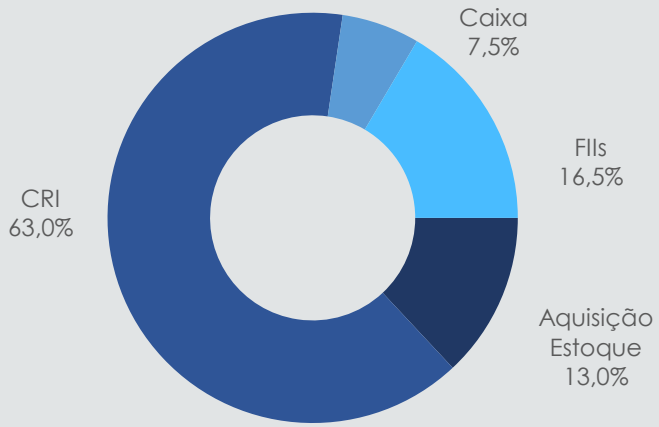
90% em São Paulo

Localizados nos principais bairros da cidade. O remanescente de 11% está na cidade do Rio de Janeiro (RJ).

25% concluído ou entregue em 2026

Empreendimentos entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

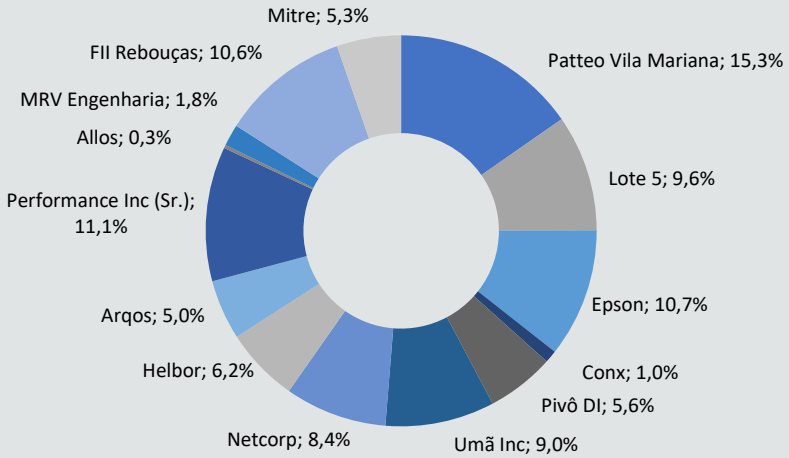
Por Perfil de Investimento



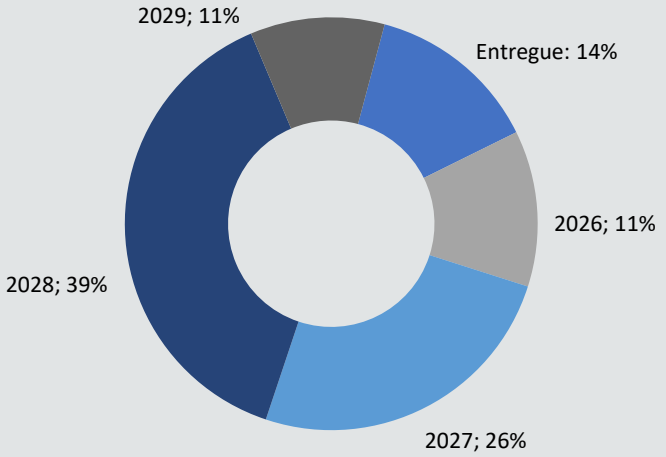
Por Indexador



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



- Operação: emissão de R$ 75 milhões para refinanciar parcela a pagar do terreno objeto do empreendimento Patteo Klabin, alinhando repagamento ao fluxo de repasses da carteira.
- 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



- Operação: emissão de R$ 32,2 milhões para 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.
- Garantias: alienação fiduciária de apartamentos prontos, (ii) cessão fiduciária de recebíveis de vendas, (iii) aval da incorporadora e (iv) fundos de reserva.

Status do projeto:

- Estoques em fase de comercialização e operação em fase de cash sweep, tanto pela venda de unidades residenciais, quanto pela receita de locação das unidades.

Netcorp Tower - Jardins



- Operação: emissão de R$ 47 milhões para financiar aquisição de 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.

Status do projeto:

- Lançamento: novembro/25.
- Vendas: 61,4% das unidades comercializadas.
- Obras e Entrega: obras ainda não iniciadas, com estimativa de entrega no início de 2029.

[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: emissão de R$ 40 milhões para financiar construção dos empreendimentos residenciais lançados em SP – MOB Vila Clementino e Moema Vida Nova.
- 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%[1]
- Entrega: Moema previsto para julho/27.

Conx - Welconx Vila Pompéia



- Operação: emissão de R$ 40 milhões para 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.
- Entrega: concluído em março/26.
- Operação em fase avançada de cash sweep

FII Rebouças (Capri - Cyrela)



- Operação: 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/29 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 Outubro/26.
- Previsão de Entrega: dezembro/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



- Operação: emissão de R$ 15 milhões para 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.
- 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: 37,7% das unidades comercializadas - lançamento realizado em novembro/25.
- Obras: não iniciado.
- Entrega: prevista para fevereiro/28.

Helbor – Patteo Vila Mariana



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento, com objetivo de valorização imobiliária.
- 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: 35,8%[1] executado.
- Entrega: prevista para dezembro/27.

Epson – Butantã



- Operação: emissão de R$ 9,5 milhões para 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.
- 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.

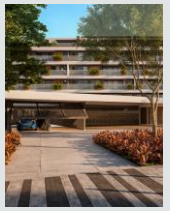
MRV Engenharia - Corporativo

- 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: emissão de R$ 170 milhões para financiar a 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: 83,1% de unidades comercializadas.
- Obras: 52,5%[1] executado.
- Entrega: prevista para novembro/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: emissão 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 100,0% vendidos para player institucional relevante no setor.
- Obras: Não iniciadas – Previsto para outubro/26.
- Entrega: Botafogo - março/28 | JD Botâncio - novembro/28.

CRI - Haus Mitre Station Brooklin



- Operação: emissão de R$ 110 milhões para financiar a 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: 77,2% das unidades comercializadas.
- Obras: 19,7%[1] executado.
- Entrega: prevista para julho/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$ 70,1 milhões	R$ 9,78	479	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 Setembro/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

AZ QUEST PANORAMA

ADMINISTRADOR

btg pactual

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos