

AZQUEST

Relatório Mensal - Outubro 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 30/10/2026

R$ 0,105
Distribuição por cota

R$ 144,3 mm
Patrimônio Líquido

101,6% do CDI
Rentabilidade do AZPR11 no mês

1,8 anos
Duration atual do portfólio do Fundo

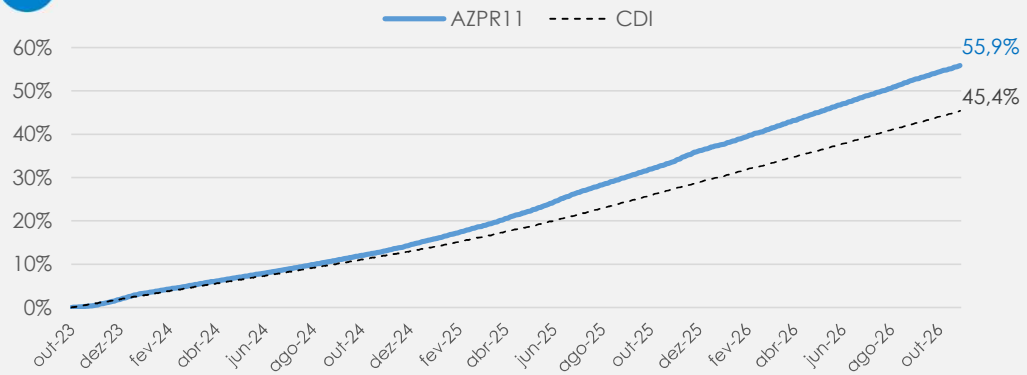
1,09%
Rentabilidade do mês

13,88%
Rentabilidade do mês anualizada

Destaque do mês

- O Fundo aumentou o investimento realizado na aquisição de unidades do empreendimento BRK – Helbor, enxergando oportunidades de valorização do produto naquela região. A alocação alcançou 99% do patrimônio do Fundo, em ativos core e alinhados à sua estratégia.
- **Evento Subsequente:** foi divulgado Fato Relevante em 05/11/2026 confirmando o pagamento no decorrer do mês, da 1ª indenização no valor de R$ 5,1 milhões do investimento na aquisição de unidades do Perdizes Authentique. A gestão segue acompanhando os procedimentos da outra seguradora para conclusão da indenização total. O saldo remanescente da operação garantido pela outra seguradora segue com seu sinistro em andamento.

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$ 9,64
Valor da cota
(30/10/2026)

R$ 0,125 /cota
Dividendo médio
12 meses

123,1% do CDI
Retorno acumulado
desde o início



- Os dividendos distribuídos neste mês refletem rentabilidade de 1,09% a.m., dentro da banda média dos últimos 12 meses.
- A eficiência da alocação, bem como as movimentações na carteira, tem proporcionado a manutenção do bom desempenho do Fundo nesse período.
- Desde o seu início (out/2023), o Fundo distribuiu R$ 4,343/cota em dividendos, montante equivalente ao retorno de 123,6% do CDI (isento de IR)ou 154,5% 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.

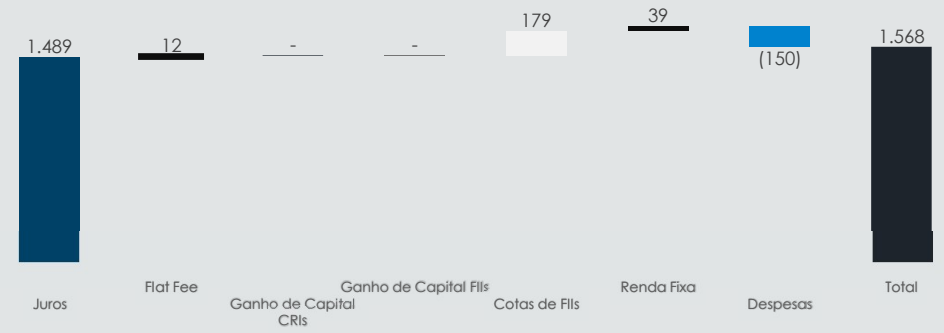
[1] A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

Financeiro e Contábil

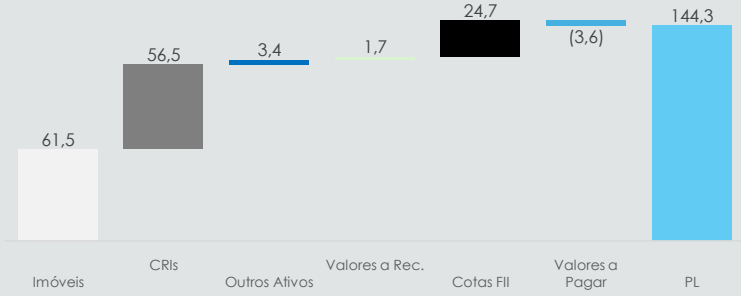
DRE (R$)	outubro, 2026	2026	12 meses
Receita Total	**1.718.602**	**19.325.998**	**23.019.839**
Receita Imobiliária	1.679.465	18.653.143	21.989.731
Receita Financeira	39.137	672.855	1.030.108
Despesa Total	**(150.475)**	**(2.085.822)**	**(2.467.117)**
Despesa Imobiliária	-	-	-
Despesa Operacional	(150.475)	(2.085.822)	(2.467.117)
Despesa Financeira	-	-	-
Resultado	**1.568.127**	**17.240.176**	**20.552.722**
Resultado por cota	0,1048	1,1521	1,3735
Distribuição	1.571.182	18.195.826	22.430.554
Distribuição por cota	0,1050	1,2160	1,4990
Resultado acumulado não distribuído – Final	46.635	46.635	46.635
Dividend Yield a.a.	**13,88%[1]**	**16,28%[1]**	**16,81%[2]**

Composição do Resultado do Mês (R$ mil)



	out-26	
Imóveis	61,5	42,6%
CRIs	56,5	39,2%
Outros Ativos	3,4	2,4%
Valores a Rec.	1,7	1,2%
Cotas FII	24,7	17,1%
Valores a Pagar	(3,6)	(2,5%)
Valor Patrimonial	**144,3**	**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.

AZQUEST PANORAMA

Resumo do Portfólio

39,2% Em operações de CRI

42,6% Em operações de Aquisição de Estoque

17,1% Fundos Imobiliários

1,1% Renda Fixa

				R$ mm	% Aloc.
Aquisição Estoque	**Projetos**	**Localização**		**61,5**	**42,6%**
Helbor	Collage Bela Vista	Bela Vista - SP	-	26,8	18,6%
Helbor	W Residences	Vila Olimpia - SP	-	10,4	7,2%
Helbor	BRK	Brooklin - SP	-	10,3	7,2%
You Inc	Perdizes Authentique	Perdizes - SP	-	13,9	9,6%
CRI			**Taxa (%a.a.)**	**56,5**	**39,2%**
Lote 5	Moema Vida Nova e Mob Station	Vila Clementino e Moema - SP	CDI+4,50%	19,3	13,4%
NetCorp	Netcorp Tower Jardins	Jardins - SP	CDI+4,75%	16,2	11,2%
Minas Brisa	Variados - Prontos	Belo Horizonte e Nova Lima - MG	CDI+4,00%	12,1	8,4%
Conx	Projetos - SP	Projetos Econômicos - SP	CDI+4,00%	6,9	4,8%
MRV	Corporativo	-	110% CDI	1,3	0,9%
Conx	Welconx Vila Pompéia	Vila Pompéia - SP	CDI+4,20%	0,7	0,5%
Fundos Imobiliários				**24,7**	**17,1%**
FII Rebouças	Capri Cyrela	Pinheiros - SP	CDI+3,40%	9,5	6,6%
Outros FIIs				15,2	10,5%
Caixa				**1,6**	**1,1%**
Aplicações de Renda Fixa				1,6	1,1%

- **Portfólio:** portfólio segue bem alocado, com adição de novas unidades no investimento no BRK – Helbor, projeto com bom potencial de valorização.
- **Otimização de alocação:** neste mês, o Fundo encerrou com 98,9% do capital alocado, o que proporciona melhora da rentabilidade nos próximos meses.
- **Novas operações:** novas operações já estão mapeadas para investimento e giro de portfólio, e devem integrar o portfólio nos próximos meses.
- **Acompanhamento do portfólio:** as operações do portfólio seguem com acompanhamento próximo do time de gestão.
- **Evento Subsequente:** foi divulgado Fato Relevante em 05/11/2026 confirmando o pagamento no decorrer do mês, da 1ª indenização no valor de R$ 5,1 milhões do investimento na aquisição de unidades do Perdizes Authentique. A gestão segue acompanhando os procedimentos da outra seguradora para conclusão da indenização total.

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.

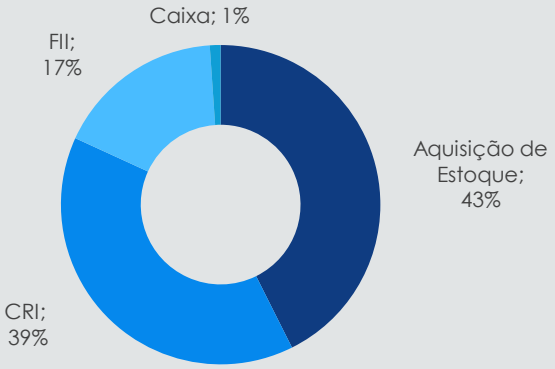
Análise do Portfólio

100% em CDI+
Indexador do Portfólio

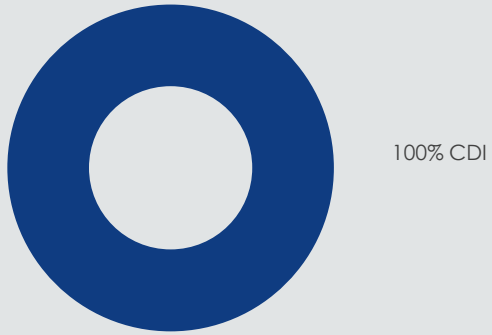
90% em São Paulo
Localizados nos principais bairros da cidade.

34% pronto até 2026
Empreendimentos entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

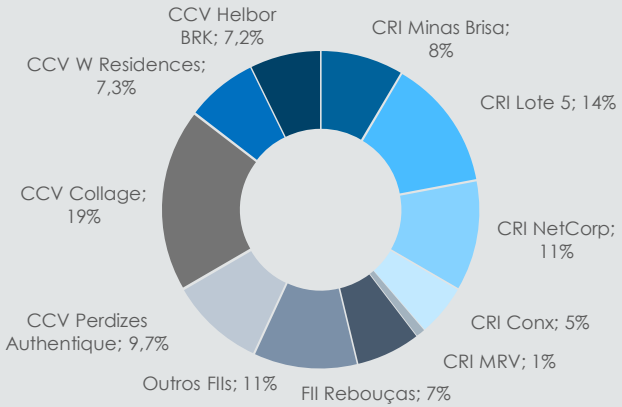
Por Perfil de Investimento



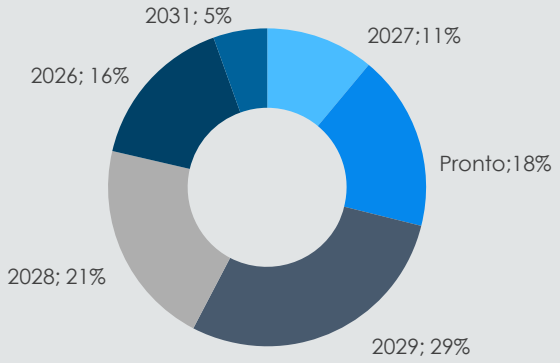
Indexador



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 unidades residenciais do empreendimento, com objetivo de valorização imobiliária.
- 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: 74,0% das unidades comercializadas, com valorização do estoque remanescente.
- Obras: concluído.

Netcorp Tower - Jardins

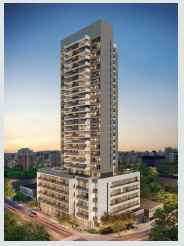


- Operação: emissão de R$ 47 milhões para financiar aquisição de terreno do empreendimento Netcorp Tower, projeto de alto padrão nos jardins.
- Terreno localizado na Rua Augusta x Al. Jaú, a poucos passos da Av. Paulista.
- Projeto com 167 unidades ao todo - VGV de R$ 360mm.
- Garantias: (i) alienação 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% - lançado em Nov/25.
- Obras e Entrega: obras ainda não iniciadas, com estimativa de entrega no início de 2029.

You, Inc - Perdizes Authentique



- Aquisição de unidades residenciais no empreendimento, com garantia adicional de apólice de seguro de entrega das unidades como proteção para o risco de não entrega do empreendimento.
- 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:

- Houve o descumprimento do prazo contratual de entrega das unidades e as obras não apresentam evolução. Diante deste cenário, as apólices de seguro garantia foram acionadas, e os procedimentos de entrega de documentos e análise seguem em curso para a indenização dos valores investidos.

[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 final de cash sweep.

CRI - Minas Brisa (Série 1)



- Operação: emissão 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: 12% do valor da operação já foi amortizado via cash sweep, com recursos da venda de unidades em garantia.
- Obras: Projeto de Retrofit com 40,0% executado.
- Entrega: Retrofit – setembro/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 57 unidades residenciais do empreendimento, com objetivo de valorização imobiliária.
- 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: 44,2% das unidades comercializadas.
- Obras: 5,5% executado.
- Entrega: prevista para março/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:

- 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

Conx - Projetos São Paulo

- Operação: emissão de R$ 200 milhões, com prazo de 6 anos, para reforço de caixa da Companhia no apoio ao desenvolvimento do novo ciclo de investimentos em empreendimentos na cidade de SP, focados no segmento econômico.
- 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.

Helbor – BRK Brooklin



- Operação: aquisição de unidades residenciais do empreendimento, com objetivo de valorização.
- Empreendimento com torre única formada por unidades compactas tipo studio e 1 dorm, além de salas comerciais e fachada ativa.
- Total de 265 unidades de 39-42m² e salas comerciais de 38m², situado na Av. Santo Amaro, no Brooklin, SP.
- Empreendimento incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status da Operação:

- Operação de aquisição de terrenos em bairros estratégicas de São Paulo para desenvolvimento de produtos econômicos.
- Projetos ainda não lançados.

Status do projeto:

- Vendas: 35,0% das unidades comercializadas.
- Obras: 26,7%[1] executado.
- Entrega: prevista para abril/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.

AZPR11 | AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII

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$ 144,3 milhões	R$ 9,64	4.897	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