

The logo for AZQUEST, featuring the letters 'AZQUEST' in a bold, white, sans-serif font on a blue rectangular background with rounded corners. The background of the entire slide is a photograph of a modern interior space with a wooden ceiling, hanging plants, and a patterned rug.

AZQUEST

Relatório Mensal - Agosto 2025

AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário FII

AZPR11

Índice

- 01** Resumo do mês
- 02** Cota e Dividendo
- 03** Financeiro e Contábil
- 04** Portfólio do Fundo

Resumo do mês

Fechamento do dia 29/08/2025

R\$ 0,130

Distribuição por cota referente a agosto/2025

R\$ 145,3mm

Patrimônio Líquido em 29/08/2025

116,3% do CDI

Rentabilidade do AZPR11 no mês

2,0 anos

Duration atual do portfólio do Fundo

1,34% a.m.

Rentabilidade do mês

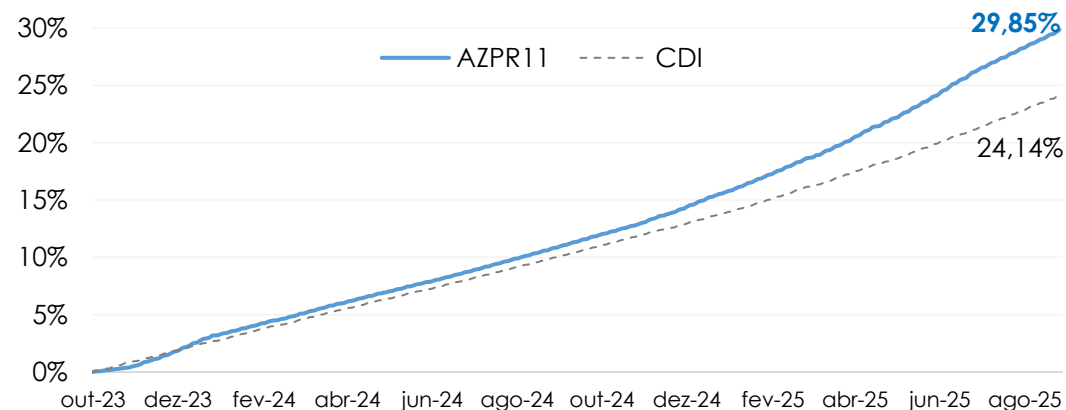
17,30% a.a.

Rentabilidade do mês anualizada

★ Destaque do mês

- O Fundo manteve a boa performance de resultados e dividendos em agosto, consequência de um portfólio indexado ao CDI e com um bom nível de spread médio nas operações (CDI+4,32% a.a.).
- As operações de estoque dos empreendimentos Edition Vila Nova e Patteo Klabin da incorporadora Helbor foram integralmente recompradas, tendo gerado nesses 2 anos um bom nível de retorno para portfólio: **CDI+5,0% e CDI+4,8% a.a.** respectivamente.
- Como forma de alocar o caixa proveniente da liquidação dessas operações, foram realizadas novas aquisições dos CRI Netcorp e Patteo Klabin no período.

🔗 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, ACESSA OS FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Cota e Dividendo



R\$ 9,71

Valor da cota
(29/08/2025)



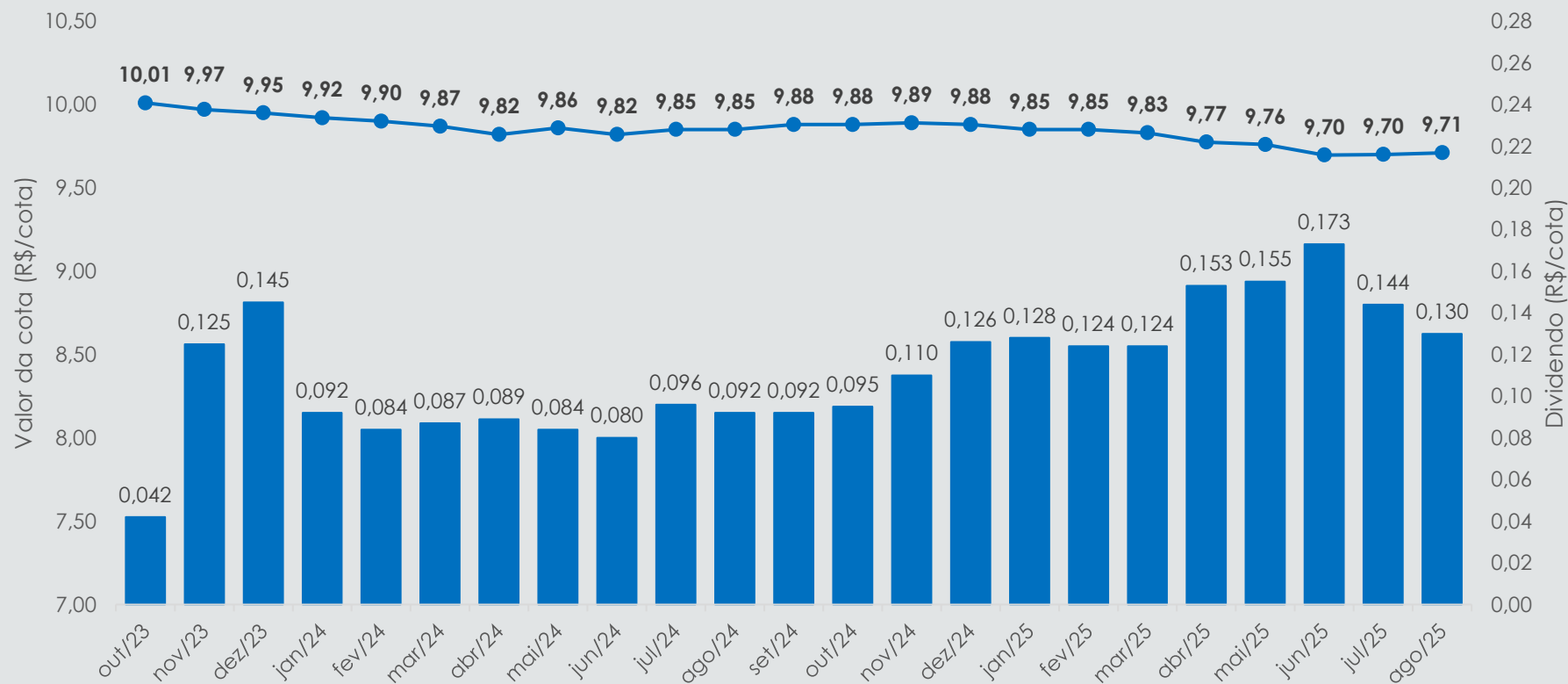
R\$ 0,112/cota

Dividendo médio
desde o início



123,6% do CDI

Retorno acumulado
desde o início



- Os dividendos de R\$ 0,13/cota distribuídos em agosto/2025 correspondem a uma rentabilidade de CDI + 2,10% a.a., dentro das projeções iniciais do Fundo;
- O bom resultado decorre principalmente do reinvestimento eficiente da carteira e dos prêmios gerados nas recompras de unidades de aquisição de estoque.
- Desde seu início (out/2023), o Fundo totalizou R\$ 2,57/cota em dividendos distribuídos, o que equivale a um retorno de 123,6% do CDI (isento de IR) ou 154,5% do CDI com 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.

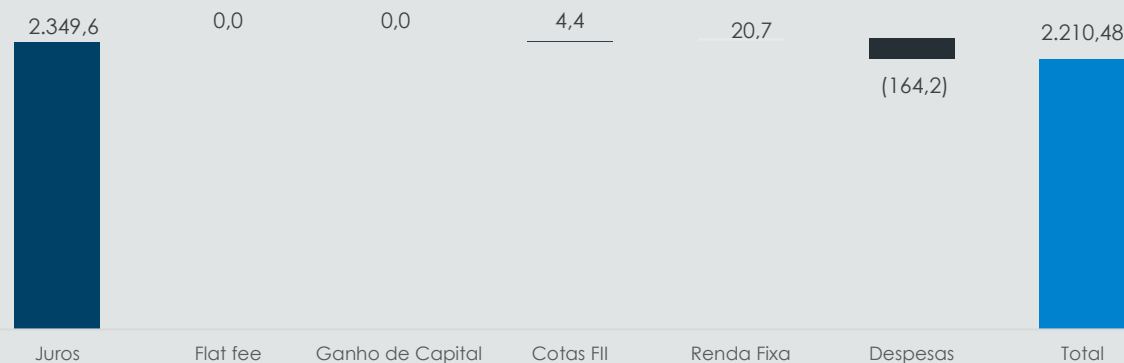
¹ A expectativa apresentada depende de fatores internos e externos ao escopo do Gestor, podendo sofrer variações e impactos sobre o retorno para o cotista.

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

Financeiro e Contábil

DRE (R\$)	Agosto/2025	2025	12 meses
Receita Total	2.374.726	19.902.119	24.220.499
Receita Imobiliária	2.353.986	19.395.228	23.516.279
Receita Financeira	20.741	506.892	704.220
Despesa Total	(164.246)	(2.131.590)	(2.850.500)
Despesa Imobiliária	0,00	0,000	0,00
Despesa Operacional	(164.246)	(2.036.648)	(2.711.160)
Despesa Financeira	0	(94.942)	(139.341)
Resultado	2.210.481	17.770.529	21.369.999
Resultado por cota	0,1477	1,1876	1,4281
Resultado acumulado não distribuído – Inicial	1.616.359	756.532	3.264.059
Distribuição	1.945.282	16.645.504	22.752.499
Distribuição por cota	0,1300	1,1124	1,5205
Resultado acumulado não distribuído – Final	1.881.558	1.881.558	1.881.558
Dividend Yield (a.a.)	17,30%¹	19,05%¹	17,20%²

Composição do Resultado do Mês (R\$ mil)



Balanco Patrimonial (R\$ mm)

	Agosto/2025	
Imóveis	51,8	35,7%
CRIs	87,2	60,0%
Outros Ativos	5,8	4,0%
Valores a Rec.	3,3	2,3%
Cotas FII	(3,8)	(2,6%)
Valores a Pagar	1,0	0,7%
Valor Patrimonial	145,3	100,0%

Componente	Valor (R\$ mm)
Imóveis	51,8
CRIs	87,2
Outros ativos	5,8
R\$ a receber	3,3
R\$ a Pagar	(3,8)
Cotas FII	1,0
PL	145,3

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.

² Retorno dos últimos 12 meses. CDI de referência do mesmo período - 12,53%a.a.

Resumo do Portfólio



37,3%

Em operações
de aquisição de estoque



60,0%

Em operações
de CRI



2,7%

Em caixa

				R\$ mm	% Alloc.
Aquisição de Estoque	Projetos	Localização	Taxa (%a.a.)	54,2	37,3%
Helbor	Jardins by Artefacto	Jardins - SP	CDI+4,20%	18,4	12,7%
You, Inc	Perdizes Authentique	Perdizes - SP	CDI+5,50%	18,3	12,6%
Helbor	Casa Vila Nova	Vila Nova Conceição - SP	CDI+4,20%	15,6	10,7%
You, Inc	Park Mariana	Vila Mariana - SP	CDI+5,50%	2,0	1,3%
CRI	Projetos	Localização		87,2	60,0%
Lote 5	Mob Station e Moema Vida Nova	Vila Clementino e Moema - SP	CDI+4,50%	23,8	16,4%
Pivô Desenvolvimento	Pivô Match Vila Nova e Jardins	Jardins e Vila Nova Conceição - SP	CDI+4,00%	12,0	8,2%
Netcorp	Netcorp Tower Jardins	Jardins - SP	CDI+4,75%	23,7	16,3%
Conx Empreendimentos	Welconx Vila Pompéia	Vila Pompéia - SP	CDI+4,20%	19,5	13,5%
Patteo Klabin	Patteo Klabin	Chácara Klabin - SP	CDI+3,00%	8,2	5,6%
Caixa				3,8	2,7%

- **Portfólio:** houve aumento nas posições dos CRIs Netcorp e Patteo Klabin, como estratégia de reinvestimento dos recursos oriundos das recompras das unidades dos empreendimentos Edition Vila Mariana e Patteo Klabin.
- **Reinvestimento:** o reinvestimento ágil do caixa gerado pelas operações segue sendo um dos pilares do bom desempenho do Fundo, juntamente com o bom spread sobre um CDI atualmente elevado.
- **Acompanhamento do portfólio:** as operações do portfólio do Fundo seguem em seu curso normal e sem intercorrências que gerem impactos relevantes na performance do Fundo ou no risco de crédito.

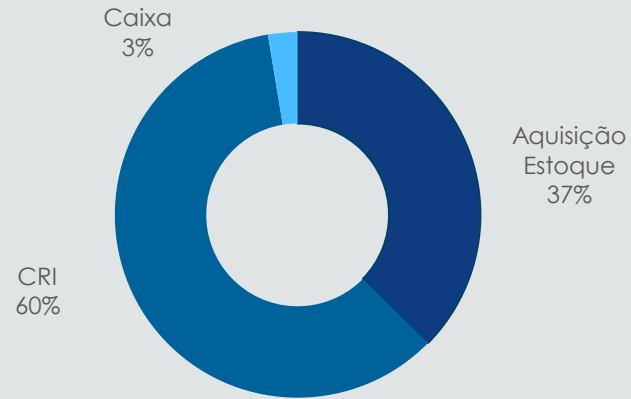
Análise do Portfólio

+ 100% em CDI+
Indexador do Portfólio

100% em São Paulo
Localizados nos principais bairros da cidade.

56,5% pronto em 2025
Empreendimentos entregues ou com conclusão prevista para o ano corrente.

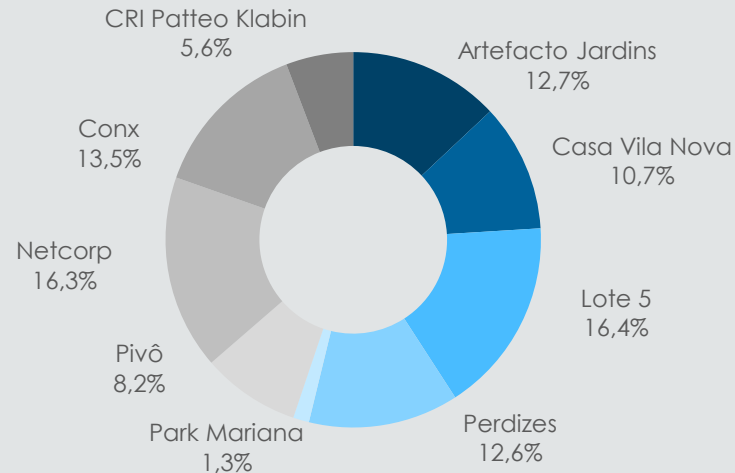
Por Perfil de Investimento



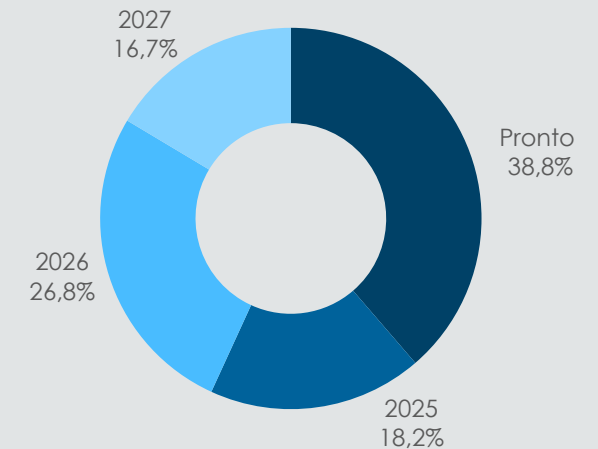
Indexador



Por Operação



Data de Entrega



Portfólio

Helbor – Jardins por Artefacto



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 18.388.296
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição vs Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira	12,7%

- Operação: aquisição de 4 unidades (outubro/2023). Opção de recompra por parte do incorporador com remuneração de CDI+4,20% a.a.
- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre a Rua Haddock Lobo e Alameda Lorena (2 frentes), no bairro do Jardins.
- Total de 21 unidades, com tipologias que variam de 322 a 372m².
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- Localização nobre (coração do Jardins).

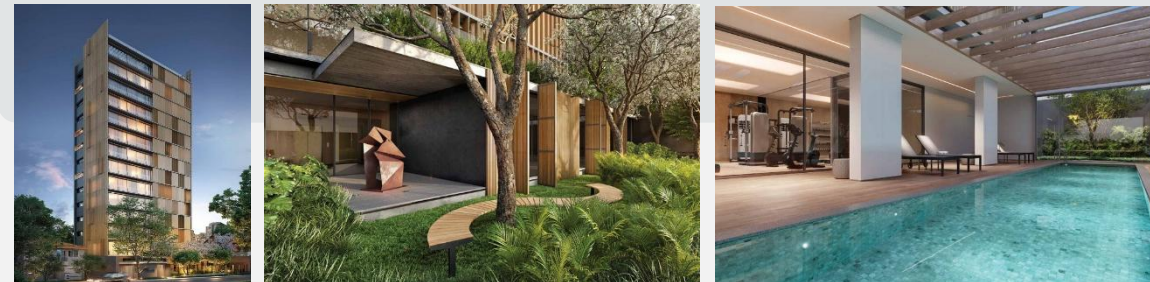
Status do projeto:

- Lançamento: março/2022, atualmente com 85,7% das unidades já comercializadas.
- Obra: concluída, com Habite-se expedido em julho/25.
- A incorporadora recomprou 2 unidade (ainda há 2 unidades em portfólio).

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.

Helbor – Casa Vila Nova



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 15.572.184
Prazo da opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	65%
% da carteira	10,7%

- Operação: aquisição de 6 unidades, com opção de recompra por parte do incorporador e remuneração de CDI+4,20%a.a.
- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Januário Miraglia, na Vila Nova Conceição.
- Vista permanente para a Vila Nova e Parque do Ibirapuera.
- 12 unidades, com tipologia de 183m².
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.

Status do projeto:

- Lançamento: setembro/2021, atualmente com 41% das unidades comercializadas.
- Entrega realizada em março/2024.
- Obra: 100% executada (entregue).
- A incorporadora já recomprou 1 unidade (ainda há 5 unidades no portfólio).

Portfólio

Pivô – Jardins e Vila Nova Conceição



Modalidade	CRI (24H1736123)
Volume investido	R\$ 11.961.060
Emissão	15/08/2024
Vencimento	28/05/2028
LTV	76%
% da carteira	8,2%

- Financiar aquisição de landbank e construção de novos empreendimento pela Pivô, com garantia de ativos já performando, Pivô Match Jardins e Pivô Match Vila Nova Conceição, e terreno adquirido no Itaim para novo empreendimento.
- Valor total de R\$ 32.200.000
- Garantias: 20 apartamentos + loja concluídos nos empreendimentos listado acima (valor de mercado de R\$ 26.630.430) + terreno R\$ 14.500.000 em (ZEU), para futuro empreendimento residencial cujo VGV estimado é de R\$ 86.000.000.

Status do projeto:

- A maior parte dos empreendimentos que compõem as garantias já estão prontos, mobiliados e performando locação short/long stay recorrente.
- O projeto a ser executado encontra-se protocolado junto à PMSP, com previsão de aprovação até setembro/outubro/25, com entrega estimada para 1º tri de 2027.

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.

Lote 5 – Moema Vida Nova e Mob Station



Modalidade	CRI (23K1507975)
Volume investido	R\$ 23.797.423
Emissão	21/11/2023
Vencimento	20/11/2026
LTV	65%
% da carteira	16,4%

- 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, atualmente em R\$ 33.698.880 decorrente do cash sweep de recebíveis de vendas à vista dos empreendimentos.
- 93 unidades ao todo, já líquido de permutas nos projetos
- Incorporado pela Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.

Status do projeto:

- Lançamento: Vila Clementino - novembro/2022 (100% vendas) e Moema - setembro/2022 (78,6% vendas).
- Entregas Revisadas: Vila Clementino para entrega em novembro/25 e Moema em maio/2026.
- Obras: Vila Clementino: 89,9%¹ e Moema: 46,3%¹.

Portfólio

You, Inc. – Park Mariana



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 1.954.617
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	60%
% da carteira	1,3%

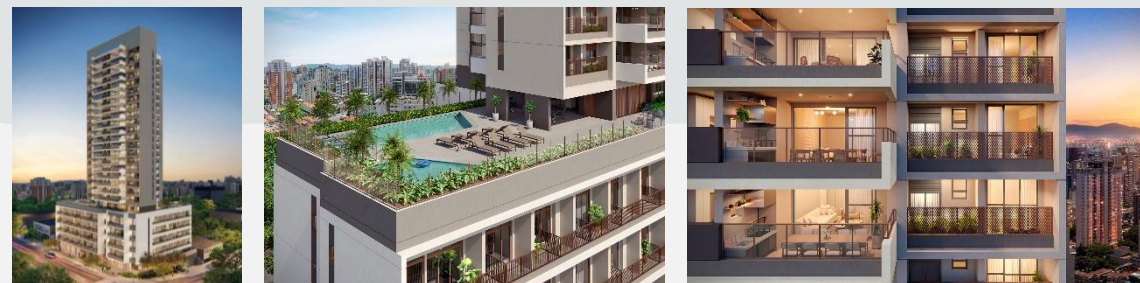
- Operação: aquisição de 8 unidades do empreendimento, com proteção adicional de uma apólice de seguro de entrega das Unidades como garantia. Opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é de CDI+5,50%a.a.
- Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre a R. Madre Cabrini e a Av. Sena Madureira, no bairro da Vila Mariana.
- Total de 379 unidades, distribuídas em 2 torres, sendo: Torre Life – compactos (278 unid.) e 2 dorm. (32 unid.); e Torre Exclusive – 3 dorm. (69 unid.).
- Incorporado pela You Inc S.A.

Status do projeto:

- Lançamento: setembro/2022, com 82,7% das unidades comercializadas.
- Entrega: dezembro/2025
- Obra: 75,0%¹ executada.
- A incorporadora já recomprou 4 unidades (ainda há 4 unidades em portfólio).

¹ Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

You, Inc. – Perdizes Authentique



Modalidade	Aquisição de Estoque
Volume investido	R\$ 18.297.984
Prazo opção de recompra	36 meses
Prêmio de recompra	1,0% flat
Preço aquisição X Preço médio últimas vendas	61%
% da carteira	12,6%

- Operação: aquisição de 28 unidades, com proteção adicional de uma apólice de seguro de entrega das unidades como garantia. Opção de recompra por parte do incorporador, cuja remuneração é de CDI+5,50%a.a.
- 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 (100 unid.), de 2 dormitórios - 69m² (40 unid.) e de 3 dormitórios 104m² (40 unid.) e 2 lojas.
- Incorporado pela You Inc S.A.

Status do projeto:

- Lançamento: março/2023, com 75,2% das unidades comercializadas.
- Entrega: maio/2026
- Obra: 44,2%¹ executada.
- A incorporadora recomprou 2 unidades (ainda há 26 unidades em portfólio).

Portfólio

Helbor – Patteo Klabin



Modalidade	CRI (24L0004424)
Volume investido	R\$ 8.192.065
Emissão	28/11/2024
Vencimento	26/11/2027
LTV	90%
% da carteira	5,6%

- 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.
- Incorporado pela Helbor Empreendimentos S.A.
- 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:

- Obras concluídas no final de 2024, executado pela construtora Toledo Ferrari.
- Comercialização de 98,8% das 546 unidades do empreendimento, que estão em processo de desligamento e repasse/pagamento dos saldos pós-chaves.

Netcorp – Jardins



Modalidade	CRI (24K2209067)
Volume investido	R\$ 23.665.573
Emissão	28/11/2024
Vencimento	27/11/2029
LTV	70%
% da carteira	16,3%

- Financiamento da aquisição de terreno no Jardins, a ser desenvolvido como futuro empreendimento residencial de alto padrão.
- Terreno localizado na Rua Augusta x Al. Jaú, a poucos passos da Av. Paulista.
- 167 unidades ao todo - VGV de R\$ 360mm.
- Incorporação Netcorp e construção Construcorpany.
- Garantias: (i) alienação fiduciária do terreno (posterior unidades aprovadas), (ii) cessão fiduciária dos recebíveis, (iii) alienação das cotas da SPE, (iv) Aval da Netcorp.
- Fundo alocou parte da cota sênior (R\$ 47mm) de emissão com cotas mezanino e subordinada (R\$ 16,1 e 6,5mm).

Status do projeto:

- Projeto aprovado pela PMSP, em finalização de registro em cartório para lançamento do empreendimento, previsto para setembro/outubro/2025.
- Entrega estimada para dezembro/2027
- Obra: não iniciada.

¹ Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

Portfólio

Conx – Welconx (Vila Pompéia)



Modalidade	CRI (24H1396116)
Volume investido	R\$ 19.538.221
Emissão	20/08/2024
Vencimento	31/08/2028
LTV	67%
% da carteira	13,5%

- 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:

- Lançamento: junho/2023, com 79,6% das unidades comercializadas.
- Obra: 54,7% executada¹.
- Entrega: março/2026.

¹ Informações de evolução de obras com defasagem de M-1

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\$ 145,3 milhões	R\$ 9,71	4.516	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 ou acesse <https://www.azqpanorama.com.br/azpr11>

GESTOR

AZQUEST
— PANORAMA —

ADMINISTRADOR