

AZ Quest Panorama Crédito Estruturado Fundo
de Investimento Imobiliário de Responsabilidade
Limitada
(CNPJ 55.985.307/0001-80)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

AZ Quest Panorama Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:

Cotista e Administrador do

AZ Quest Panorama Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado por Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **AZ Quest Panorama Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **AZ Quest Panorama Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Conforme demonstrado na nota explicativa nº 12, o Fundo distribuiu no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o montante de R\$ 21.550 mil, em dividendos, o qual corresponde a 108,91% do resultado apurado segundo o regime de caixa nos termos do artigo 10º da Lei nº 8.668/93 e do Ofício Circular CVM nº 01/2014, ou seja, 8,91% a mais do que o caixa gerado no exercício para fins de distribuição. Desta forma, futuramente, em determinadas circunstâncias, o valor dos dividendos a ser calculado e distribuído poderá não perfazer o montante mínimo determinado pela referida lei. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

I. Existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte substancial de seu patrimônio líquido investido em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas conforme práticas descritas na nota explicativa nº 3.e.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento da natureza das propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo; (ii) verificação do contrato de compra e venda dos ativos que compõem as propriedades para investimento; (iii) verificação dos pagamentos relacionados a operação; (iv) verificação dos distratos ocorridos no período, conforme documentação suporte; e (v) verificação das divulgações realizadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

II. Existência e valorização dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's)

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía parte substancial de seu patrimônio líquido investido em CRI's, os quais são avaliados e registrados conforme descrito na nota explicativa nº 3.d.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem como o risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com os extratos disponibilizados pelos custodiantes dos ativos; (ii) teste das compras, vendas, amortizações e juros dos CRI's por meio da verificação financeira da transação; (iii) recálculo do valor justo com base na política de precificação do Administrador; e (iv) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os CRI's, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		68.968	55,07	70.659	56,64
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.161	9,71	29.886	23,96
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		12.160	9,71	29.885	23,96
Daycoval Títulos Públicos I F.I.F.		12.160	9,71	29.885	23,96
Ativos financeiros de natureza imobiliária		56.807	45,36	40.773	32,68
Instrumentos financeiros de renda fixa	5	51.220	40,89	40.146	32,18
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		51.220	40,89	40.146	32,18
Cotas de fundo de investimento imobiliários	5	5.067	4,05	-	-
Az Quest Panorama Crédito Imobiliário F.I.I. - AZPR11		5.067	4,05	-	-
Outros valores e bens		520	0,42	627	0,50
Prêmios a receber	6.4	520	0,42	627	0,50
Não circulante		60.046	47,92	59.441	47,65
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	60.046	47,92	59.441	47,65
Propriedades para investimento		60.046	47,92	59.441	47,65
Imóveis	6.1	60.046	47,92	59.441	47,65
Total do ativo		129.014	102,99	130.100	104,29
Passivo					
Circulante		3.721	2,99	5.355	4,29
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	1.801	1,44	1.783	1,42
Provisões		1.801	1,44	1.783	1,42
Imóveis a pagar	6.2	1.801	1,44	1.783	1,42
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		1.920	1,55	3.572	2,87
Distribuição de resultados	12	1.313	1,05	3.463	2,78
A distribuir		1.313	1,05	3.463	2,78
Provisões		607	0,50	109	0,09
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	559	0,45	94	0,08
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	13	0,02	13	0,01
Demais valores		35	0,03	2	-
Total do passivo		3.721	2,99	5.355	4,29
Patrimônio líquido	9	125.293	100,00	124.745	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		129.014	102,99	130.100	104,29

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	2025	21/08/2024 a 31/12/2024
Resultados		24.470	3.833
Resultado com propriedades para investimento	6	10.572	2.262
Prêmios por venda de imóveis	6.4	10.572	2.262
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	5	13.180	1.284
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		12.767	1.284
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		413	-
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	4	715	257
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		715	257
Resultados diversos		3	30
Taxa de rebate		3	-
Reversão de despesas		-	30
Encargos	15	(2.372)	(491)
Despesas da Administração	14	(2.258)	(303)
Remuneração da Gestão	(b) / (d)	(2.105)	(271)
Taxa de distribuição	(e)	-	(20)
Remuneração da Administração	(a)	(108)	-
Despesa de Controladoria	(c)	(45)	(12)
Despesas de serviços técnicos especializados		(50)	(141)
Consultoria jurídica		-	(141)
Auditoria externa		(50)	-
Despesas de serviços do sistema financeiro		(64)	(47)
Taxas e emolumentos B3		(17)	(35)
Taxa CETIP		(23)	(7)
Taxa ANBIMA		(4)	(4)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(1)
Resultado do exercício/período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		22.098	3.342
Quantidade de cotas	9	12.500.000,0000	12.500.000,0000
Resultado por cota - valor em R\$		1,7678	0,2674

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 21 de agosto de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10	125.000	-	-	-	125.000
Custos na integralização de cotas	10	-	(134)	-	-	(134)
Resultado líquido do período		-	-	3.342	-	3.342
Resultado distribuído no período	12	-	-	-	(3.463)	(3.463)
Em 31 de dezembro de 2024		125.000	(134)	3.342	(3.463)	124.745
Resultado líquido do exercício		-	-	22.098	-	22.098
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	(21.550)	(21.550)
Em 31 de dezembro de 2025		125.000	(134)	25.440	(25.013)	125.293

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	2025	21/08/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de prêmios por venda de imóveis		10.609	1.705
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	715	257
(+) Recebimento de taxa de rebate		6	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(1)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(24)	(5)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(4)	(5)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		-	(6)
(-) Pagamento de despesa com controladoria e custódia		(44)	(9)
(-) Pagamento de taxa de distribuição		-	(20)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(17)	-
(-) Pagamento de taxas e emolumento B3		(17)	(25)
(-) Pagamento de taxa de administração		(108)	(30)
(-) Pagamento de despesas diversas		(19)	(145)
(-) Pagamento de taxa de gestão e performance		(1.643)	(176)
Caixa líquido das atividades operacionais		9.435	1.540
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5	51.152	20.372
(+) Venda de propriedades para investimento	6.2	42.430	3.737
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5	16.992	615
(+) Recebimento de proventos com cotas de fundos imobiliário	5	546	-
(-) Compra de cotas de fundo de investimento imobiliário	5	(5.200)	-
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5	(66.451)	(59.849)
(-) Compra de propriedades para investimento	6.2	(42.928)	(61.395)
Caixa líquido das atividades de investimento		(3.459)	(96.520)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Emissão de cotas	10	-	125.000
(-) Distribuição de resultados	12	(23.700)	-
(-) Custo na emissão de cotas	10	-	(134)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(23.700)	124.866
Variação no caixa e equivalentes de caixa			
		(17.725)	29.886
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	29.886	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	12.161	29.886
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(17.725)	29.886

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O AZ Quest Panorama Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 17 de julho de 2024, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 21 de agosto do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral.

A Classe Única de Cotas do AZ Quest Panorama Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe") se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário e é constituída em regime fechado, com prazo de duração indeterminado. As cotas da Classe serão destinadas exclusivamente ao público em geral.

O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de seu patrimônio em ("Ativos-Alvo"): **(i)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(ii)** certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(iii)** letras hipotecárias; **(iv)** letras de crédito imobiliário; **(v)** letras imobiliárias garantidas; **(vi)** certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; **(vii)** debêntures, bônus de subscrição seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; **(viii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos itens acima, conforme admitidos nos termos da regulamentação aplicável; **(ix)** demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A administração da carteira da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela AZ Quest Panorama Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde o início de suas atividades, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro".

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários".

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Imóveis

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica "Resultado com propriedades para investimento".

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

f) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

i) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.735,7522	7.030	12.160
Total		7.030	12.161

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.517,0351	19.713	29.885
Total		19.713	29.886

(*) Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 715 (R\$ 257 no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 5.067 (não houve em 2024), detalhados abaixo:

Cotas de fundos de investimento	2025		Prazo de duração
	Quantidade	Valor	
Az Quest Panorama Crédito Imobiliário F.I.I. -AZPR11	525.211	5.067	Indeterminado
Total	525.211	5.067	

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• **Descrição dos investimentos**

O AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo Investido"), inscrito no CNPJ sob o nº 51.665.327/0001-13, registrado sob o ticker AZPR11, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo Investido é administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04. O exercício social do Fundo Investido é junho, tendo tido suas últimas demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independentes relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 emitidas em 29 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

• **Movimentações dos investimentos**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram resultado positivo no montante de R\$ 413.

As movimentações das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025
Saldo inicial	-
Aplicações	5.200
Recebimento de dividendos	(546)
Resultado	413
Saldo final	5.067

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2025		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
23H2516003	IPCA + 11%	20/09/2023	15/09/2037	U	173ª	N/A	(a)	(iii)	(b); (d); (e); (f)	3.392	3.431	2,74
23K1507975	CDI + 4,50%	20/11/2023	20/11/2026	U	239ª	N/A	(a)	(iv)	(c); (e); (g); (h)	3.019	2.357	1,88
24E2726390	IPCA + 10%	16/09/2024	25/11/2043	1ª	315ª	N/A	(a)	(i)	N/A	6.650	8.018	6,40
24H1396116	CDI + 4,20%	23/08/2024	31/08/2028	U	290ª	N/A	(b)	(ii)	(h); (g); (e). (i); (j)	7.152	6.204	4,95
24K1685332	IPCA + 11%	25/11/2024	24/11/2027	1ª	60ª	N/A	(c)	(ii)	(h); (g); (b)	3.240	3.250	2,60
24K2209067	CDI + 4,75%	06/12/2024	29/11/2029	1ª	70ª	N/A	(d)	(i)	(b); (h); (d); (e); (i)	12.482	12.491	9,97
24L0004424	CDI + 3,00%	05/12/2024	26/11/2027	1ª	46ª	N/A	(c)	(i)	(c); (e); (i); (d)	12.236	9.660	7,71
24L2728044	CDI + 4,50%	02/01/2025	26/12/2028	1ª	89ª	N/A	(d)	(i)	(h); (d); (c); (b); (g)	5.795	5.808	4,64
										53.966	51.220	40,89

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(a) Alienação fiduciária de máquinas	(b) Fiança
(b) Opea Securitizadora S.A.	(ii) Notas comerciais (NC)	(c) Alienação fiduciária de cotas	(d) Alienação fiduciária de outros
(c) Bari Securitizadora S.A.	(iii) Locação	(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	(f) Alienação fiduciária de ações
(d) Companhia Província Securitização	(iv) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(g) Aval	(h) Alienação fiduciária de imóveis
	(v) Debêntures	(i) Fundo	(j) Seguro

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24E2726390	CDI + 3,50%	16/09/2024	27/09/2039	1ª	315ª	N/A	(a)	(i)	N/A	21.750	22.582	18,10
22K1415873	IPCA + 10,33%	23/11/2022	15/12/2039	1ª	89ª	N/A	(a)	(ii)	(a); (b); (c); (e)	10.000	9.407	7,54
23H2516003	N/A	20/09/2023	15/09/2037	U	173ª	N/A	(a)	(iii)	(b); (d); (e); (f)	3.392	3.191	2,56
23K1507975	4,50%	20/11/2023	20/11/2026	U	239ª	N/A	(a)	(iv)	(c); (e); (g); (h)	3.019	3.016	2,42
24D0006601	CDI + 0,55%	15/04/2024	16/04/2029	1ª	262ª	N/A	(b)	(v)	N/A	1.923	1.950	1,56
										40.084	40.146	32,18

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(a) Alienação fiduciária de máquinas	(b) Fiança
(b) Opea Securitizadora S.A.	(ii) Notas comerciais (NC)	(c) Alienação fiduciária de cotas	(d) Alienação fiduciária de outros
	(iii) Locação	(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	(f) Alienação fiduciária de ações
	(iv) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(g) Aval	(h) Alienação fiduciária de imóveis
	(v) Debêntures		

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 12.767 (R\$ 1.284 no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024).

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	21/08/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	40.146	-
Aquisições	66.451	59.849
Vendas	(51.152)	(20.372)
Recebimento de juros	(16.992)	(615)
Resultado	12.767	1.284
Saldo final	51.220	40.146

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Propriedades para investimento (imóveis)

6.1 - Descrição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui investimentos em propriedades imobiliárias para investimento, conforme descritas abaixo:

Nome	Logradouro	Matrículas	2025 Valor justo
(f)	(vi)	143.468	17.780
(g)	(vii)	64.840	11.347
(h)	(viii)	106.131	10.346
(b)	(ii)	(*)	7.385
(c)	(iii)	146419	6.806
(a)	(i)	254.349	2.796
(i)	(ix)	111.252	1.584
(d)	(iv)	111252.2.0309950-74	1.039
(e)	(v)	139586	961
Totais			60.046

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Nome	Logradouro	Matrículas	2024
			Valor justo
(a)	(i)	254.349	31.799
(b)	(ii)	(*)	11.529
(c)	(iii)	146.419	7.753
(d)	(iv)	111.252	7.058
(e)	(v)	139.586	1.302
Totais			59.441

Legendas:

(i) Rua Vergueiro, 5002 - Chácara Klabin, São Paulo - SP, 04260-000;

(ii) Rua Funchal, 65 - Vila Olímpia - São Paulo - SP, 04551-060;

(iii) Rua Paracuê, 138 - Perdizes, São Paulo - SP, 01257-050;

(iv) Rua Godoi Colaço, 575 e 597 - Brooklin Paulista, São Paulo - SP, 04582-030;

(v) Rua Aimberê, 2078 - Perdizes, São Paulo - SP, 01258-020.

(vi) Rua Domingos de Moraes, 930 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04010-100

(vii) Av. Dr. Benedicto Laporte Vieira da Mattos - Vila Mogilar, Mogi das Cruzes - SP, 08773-325

(viii) Alameda Lorena, 1717, Rua Haddock Lobo, 1430 - Jardins, São Paulo - SP, 01424-007

(ix) Rua Godoi Colaço, 575 e 597 - Brooklin Paulista, São Paulo - SP, 04582-030;

(*) 207.129 / 206.927 / 206.971 / 207.008 / 207.010 / 207.048 / 207.069 / 207.089 / 207.090 / 207.120

(a) Helbor Grand Home - Patteo Klabin: 34 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 4,2%;

(b) W Residences São Paulo: 7 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 4,2%;

(c) Blues Perdizes: 5 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 5,2%;

(d) Residencial Helbor B.Liv: 49 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 4,2%;

(e) Noon Small Luxury Apartments: 2 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 5,2%.

(f) Complexo Multi Uso Helbor Patteo Vila Mariana: 28 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 4,2%

(g) Helbor Alegria Patteo Mogilar: 26 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 4,2%

(h) Helbor Jardins by Artefacto: 1 unidade adquirida - taxa da operação CDI + 4,2%

(i) Residencial Helbor B.Liv: 24 unidades adquiridas - taxa da operação CDI + 4,2%;

O Fundo configura como compromissário-comprador de unidades autônomas, e celebra um instrumento de retrovenda que possibilita a retomada das unidades pela incorporadora (compromissária-vendedora), mediante o pagamento de prêmio mensal ("prêmio mensal da opção de retrovenda"). Além disso, no caso de a incorporadora exercer seu direito de recompra, também é devido ao Fundo um prêmio pontual, pago junto com o valor do imóvel ("prêmio a receber por retrovenda de imóveis").

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6.2 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com o investimento no imóvel e a movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	2025	21/08/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	59.441	-
Aquisições	42.928	61.395
Recebimento parcelas	(42.430)	(3.737)
Parcelas a pagar	-	1.783
Baixa prêmio a receber	(520)	-
Baixa prêmio a receber ano anterior	627	-
Saldo final	60.046	59.441

6.3 - Método de avaliação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades imobiliárias são mensuradas ao valor justo. Para as aquisições de estoque com opção de retrovenda, enquanto não concluída a operação com a efetiva transferência da posse do imóvel e lavratura da escritura em favor do Fundo, os ativos permanecem registrados pelo custo de aquisição acrescido da remuneração contratual, montante que a administração entende refletir seu valor justo até a conclusão da operação.

6.4 - Receita com prêmios por venda de imóveis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com prêmios por venda de imóveis, o montante de R\$ 10.572 (R\$ 2.262 no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024). Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 520 (R\$ 627 em 2024) referente a prêmios a receber.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

8. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez: os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da primeira emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160/22.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Risco de concentração da carteira do Fundo: o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Riscos jurídicos: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Patrimônio líquido e subclasse de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única subclasse que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 10,0235 (R\$ 9,9796 em 2024):

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	12.500.000,00	125.293	12.500.000,00	124.745
Total	12.500.000,00	125.293	12.500.000,00	124.745

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características previstas no regulamento. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos cotistas, os cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de o Fundo não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do regulamento.

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 10.000.000,0000 (dez milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de até R\$ 100.000,00 (cem milhões de reais), em série única.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas em regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia, conforme recomendação da Gestora.

Por ocasião da subscrição das cotas, cada cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de investidor qualificado; e **(c)** o termo de ciência e assunção de responsabilidade ilimitada, nos termos do Suplemento A da Resolução CVM nº 175/22.

As cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo apêndice do regulamento, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas da Classe. Durante o período de 21 de agosto (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2024, observados os custos de emissão de R\$ 134, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Subclasse	21/08/2024 a 31/12/2024	
	Quantidade	Montante subscrito
Única	12.500.000,0000	125.000
Total	12.500.000,0000	125.000

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no último exercício/período:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R\$	%	R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	127.678	10,0235	0,44	11,8651	18,89
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	82.668	9,9796	(0,20)	10,2566	2,57

(*) Período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024;

(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 12.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 está demonstrada abaixo:

Descrição	2025	21/08/2024 a 31/12/2024
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	24.470	3.833
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(2.372)	(491)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	22.098	3.342
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(2.809)	-
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	498	109
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	19.787	3.451
Resultado mínimo a distribuir (95%)	18.797	3.278
Resultado distribuído	21.550	3.463
% distribuído	108,91%	100,35%

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024:

Descrição	2025	21/08/2024 a 31/12/2024
Saldo Inicial não distribuído	3.463	-
Rendimentos propostos no período	21.550	3.463
Rendimentos pagos no período	(23.700)	-
Saldo pendente de distribuição	1.313	3.463

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração

Será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, correspondente ao percentuais descritos abaixo, com mínimo mensal de R\$ 9,00 (nove mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Faixa do patrimônio líquido (R\$/mil)	Taxa de administração (% ao ano)
Até 300.000,00	0,08
Acima de 300.000,00	0,06

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 108 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado (Não houve no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024).

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, o Fundo pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente aos percentuais indicados abaixo incidente sobre o patrimônio líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os valores mensais mínimos aqui previstos serão atualizados anualmente, a partir da data de início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

Faixa do patrimônio líquido (R\$/mil)	Taxa de gestão (% ao ano)
Até 300.000,00	0,92
Acima de 300.000,00	0,94

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 1.172 (R\$ 271 no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

c) Taxa de custódia

Será devida pelo Fundo ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, correspondente ao percentual de 0,035% a.a. (trinta e cinco milésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 2,50 (dois mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 45 (R\$ 12 no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

d) Taxa de performance

Adicionalmente à taxa de gestão, a Gestora fará jus à taxa de performance, equivalente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos cotistas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração e despesas de ofertas de cotas, do montante que exceder o 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 do Fundo.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga semestralmente à Gestora, nas datas descritas abaixo:

- (a) para o 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de julho do mesmo ano; e
- (b) para o 2º (segundo) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de dezembro de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de janeiro do ano seguinte.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de performance registrada foi de R\$ 933 (R\$ - no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

e) Demais taxas

A cada emissão de cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve despesa com taxa de distribuição, já no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de distribuição registrada foi de R\$ 20 e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de distribuição" na demonstração do resultado.

O regulamento do Fundo não prevê cobrança de taxa de saída.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 127.678 e R\$ 82.668 respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	21/08/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(2.105)	(1,65)	(271)	(0,33)
Remuneração da Administração	(108)	(0,08)	-	-
Auditoria externa	(50)	(0,04)	-	-
Despesa de Controladoria	(45)	(0,04)	(12)	(0,01)
Taxa CETIP	(23)	(0,02)	(7)	(0,01)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(0,02)	(1)	-
Taxas e emolumentos B3	(17)	(0,01)	(35)	(0,04)
Taxa ANBIMA	(4)	-	(4)	-
Consultoria jurídica	-	-	(141)	(0,17)
Taxa de distribuição	-	-	(20)	(0,02)
Total	(2.372)	(1,86)	(491)	(0,58)

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

17. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	6	-	60.046	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	51.220	-
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	5	-	5.067	-
Total		-	116.333	-

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	6	-	59.441	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	40.146	-
Total		-	99.587	-

18. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

I - Pessoa física:

- (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

Os rendimentos e ganhos de capital quando: **(a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); **(b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 13. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão e performance, junto à AZ Quest Panorama Ltda., no montante de R\$ 101 e 458, respectivamente. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão e performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO ESTRUTURADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.985.307/0001-80

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 21 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

22. Eventos subsequentes

O Administrador do Fundo declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira do Fundo ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2