

AZ Quest Panorama Logística Fundo
de Investimento Imobiliário -
Responsabilidade Limitada
(CNPJ 51.890.054/0001-00)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

AZ Quest Panorama Logística Fundo de Investimento Imobiliário - 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

Aos:

Cotistas e Administrador do

AZ Quest Panorama Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Administrado por Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **AZ Quest Panorama Logística Fundo de Investimento Imobiliário - 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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário - 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

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 13 às demonstrações contábeis, que informa que o Fundo não distribuiu, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o montante mínimo de 95% dos lucros auferidos segundo o regime de caixa, conforme requerido pela Lei nº 8.668/1993 e regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários. Nossa opinião não contém modificação em relação 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 cotas de fundos de investimento imobiliário

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía parte significativa de seu patrimônio líquido investido em cotas de fundos de investimento imobiliário. O administrador do Fundo, para a confirmação da existência da aplicação em cotas de fundos, utiliza os correspondentes extratos dos fundos investidos. As aplicações em cotas de fundos são mensuradas considerando os valores das cotas disponibilizados pela B3 (“Brasil, Bolsa e Balcão”) em virtude de possuírem mercado ativo ou pelos valores das cotas divulgados pela administração dos fundo investidos, quando aplicável.

Pelo fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, com os correspondentes extratos disponibilizados pelos custodiantes; (ii) verificação dos pagamentos e recebimentos relativos as aquisições e alienações de cotas, respectivamente, ocorridos no exercício; e (iii) confronto dos valores das cotas dos fundos investidos em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, com os valores das cotas divulgados pela B3 ou com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido, quando este não é listado.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, 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 propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte significativa 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, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a propriedade do imóvel pelo Fundo e a adequação das divulgações efetuadas 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.

III. 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 significativa 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 custodiante 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.

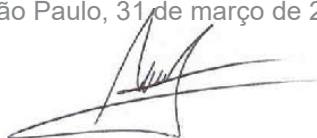
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		90.310	25,10	84.418	47,48
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.174	3,66	3.606	2,03
Disponibilidades		1	-	1	-
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		13.173	3,66	3.605	2,03
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		13.173	3,66	3.605	2,03
Ativos financeiros de natureza imobiliária		76.935	21,38	80.611	45,34
Instrumentos financeiros de renda fixa	5	74.810	20,79	80.012	45,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		74.810	20,79	80.012	45,00
Propriedades para investimento		637	0,18	599	0,34
Contas a receber de aluguéis	6.4	637	0,18	599	0,34
Valores a receber cotas de fundo de investimento imobiliário	5	1.488	0,41	-	-
Juros e dividendos a receber		1.488	0,41	-	-
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		201	0,06	201	0,11
Outros valores e bens		201	0,06	201	0,11
Valores a receber		201	0,06	201	0,11
Não circulante		273.065	75,88	140.826	79,20
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		173.765	48,29	47.926	27,95
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	173.765	48,29	45.826	26,77
AZ Quest Panorama Crédito Estruturado F.I.I. RL		125.294	34,82	-	-
AZ Quest Panorama Urdi Jandira F.I.I.		48.471	13,47	45.826	26,77
Propriedades para investimento		-	-	2.100	1,18
Escrow account	6.2	-	-	2.100	1,18
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	99.300	27,59	92.900	51,25
Propriedades para investimento		99.300	27,59	92.900	51,25
Imóveis	6.2	99.300	27,59	92.900	51,25
Total do ativo		363.375	100,98	225.244	126,68
Passivo					
Circulante		3.516	0,98	47.445	26,68
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	-	-	45.643	25,67
Provisões		-	-	45.643	25,67
Imóveis a pagar	6.2	-	-	45.643	25,67
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		3.516	0,98	1.802	1,01
Distribuição de resultados	13	3.144	0,87	1.639	0,92
A distribuir		3.144	0,87	1.639	0,92
Provisões		372	0,11	163	0,09
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	21	313	0,09	143	0,08
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	21	30	0,01	17	0,01
Demais valores		29	0,01	3	-
Total do passivo		3.516	0,98	47.445	26,68
Patrimônio líquido	9	359.859	100,00	177.799	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		363.375	100,98	225.244	126,68

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 21)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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	05/06/2024 a 31/12/2024
Resultados		33.991	14.264
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	6	9.416	6.919
Resultado com propriedades para investimento - ajuste a valor justo	6.2 / 6.3	1.844	1.434
Receita de aluguéis	6.4	7.572	5.485
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	23.645	5.914
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		10.659	5.210
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário		12.986	704
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	930	1.431
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		930	1.384
Resultado com aplicação em operações compromissadas		-	47
Encargos	16	(3.018)	(1.463)
<u>Despesas da Administração</u>	15	(2.584)	(1.109)
Remuneração da Gestão	(b)	(2.327)	(993)
Remuneração da Administração	(a)	(170)	(81)
Despesa de Controladoria	(a)	(87)	(35)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(336)	(145)
Consultoria especializada		(226)	-
Auditoria externa		(50)	-
Consultoria jurídica		(41)	(145)
Serviços de avaliação de laudo		(19)	-
<u>Despesas tributárias</u>		-	(136)
Imposto de renda sobre ganho de capital		-	(136)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(89)	(63)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(28)
Taxa CETIP		(37)	(17)
Taxa ANBIMA		(5)	(16)
Taxas e emolumentos B3		(17)	(2)
<u>Outras despesas</u>		(9)	-
Outras despesas administrativas		(9)	-
<u>Despesas com publicações</u>		-	(10)
Marketing		-	(10)
Resultado líquido do exercício/período		30.973	12.801
Quantidade de cotas	9	41.922.689,0000	18.209.646,0000
Resultado por cota - valor em R\$		0,3053	0,7030

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 05 de junho de 2024 (*)	Nota	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	10	182.096	-	-	-	182.096
Custos na integralização de cotas	10	-	(8.025)	-	-	(8.025)
Resultado líquido do período		-	-	12.801	-	12.801
Resultado distribuído no período	13	-	-	-	(9.073)	(9.073)
Em 31 de dezembro de 2024		182.096	(8.025)	12.801	(9.073)	177.799
Integralização de cotas no exercício	10	51.961	-	-	-	51.961
Integralização de cotas no exercício por dação de ativos	10	126.361	-	-	-	126.361
Custos na integralização de cotas	10	-	(434)	-	-	(434)
Resultado líquido do exercício		-	-	30.973	-	30.973
Resultado distribuído no exercício	13	-	-	-	(26.801)	(26.801)
Em 31 de dezembro de 2025		360.418	(8.459)	43.774	(35.874)	359.859

() Data de início das atividades do Fundo.***As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.**

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2025	05/06/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receita de aluguéis		7.533	2.786
(+) Recebimento de proventos <i>escrow account</i>		2.100	-
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	4	930	1.384
(+) Outros recebimentos		88	-
(+) Resultado com aplicação em operações compromissadas	4	-	47
(-) Pagamento de imposto de renda		-	(136)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(5)	(16)
(-) Pagamento de despesa com administração predial		(26)	(14)
(-) Pagamento de despesa com serviços de avaliação		(19)	-
(-) Pagamento de despesas diversas		(8)	(32)
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(24)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(28)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(17)	(10)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(36)	(14)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(41)	(295)
(-) Pagamento de despesa com controladoria e custódia		(81)	(30)
(-) Pagamento de despesa com cartório		(211)	-
(-) Pagamento de taxa de administração		(163)	(69)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria especializada		(226)	(8)
(-) Pagamento de ITBI		(1.875)	-
(-) Pagamento de taxa de gestão		(2.246)	(849)
Caixa líquido das atividades operacionais		5.643	2.716
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(+) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	5	25.557	35.608
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	5	15.010	4.059
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundo de investimento imobiliário	5	9.920	142
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	5	(24.706)	(114.469)
(-) Pagamento de propriedade para investimento		(48.087)	-
(-) Compra de propriedade para investimento		-	(45.823)
(-) Compra de cotas de fundo de investimento imobiliário	5	-	(45.264)
Caixa líquido das atividades de investimento		(22.306)	(165.747)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Emissão de cotas	10	51.961	182.096
(-) Distribuição de rendimentos	13	(25.296)	(7.434)
(-) Custos na emissão de cotas	10	(434)	(8.025)
Caixa líquido das atividades de financiamento		26.231	166.637
Variação no caixa e equivalentes de caixa			
		9.568	3.606
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	3.606	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	13.174	3.606
Variação no caixa e equivalentes de caixa		9.568	3.606

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 21 de agosto de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 05 de junho de 2024, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de seu patrimônio líquido preferencialmente em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de outros ativos, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos outros ativos. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, observada a política de investimento do Fundo.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, através do código AZPL11, cujos preços de fechamento no último dia de negociação estão divulgados na nota explicativa nº 11.

A administração da carteira do Fundo 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 pelas Resoluções CVM 175/22 e 192/23 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

(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;
- 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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 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”.

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário 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 aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários, não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

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

• Aluguéis

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

• Escrow account

O saldo da *escrow account* é reconhecido no balanço patrimonial à medida que representa recursos sob administração do Fundo, com base no custo histórico. Eventuais alterações, como liberações ou ajustes, são registradas em contrapartida às rubricas apropriadas, conforme as condições contratuais e a legislação vigente.

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”.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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.

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2025	
		Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de Fundo de investimento (**)	1.735,7523	7.623	13.173
Total		7.623	13.174
Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2024	
		Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de Fundo de investimento (**)	1.517,0351	2.383	3.605
Total		2.383	3.606

(*) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o montante de R\$ 1 (mesmo saldo em 2024) 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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 930 (R\$ 1.384 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou aplicações em operações compromissadas atreladas a títulos públicos federais (R\$ 47 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui posição de investimento em tal tipo de ativo.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00
(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

		Datas								2025		
Código Cetip	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
24D0006601	CDI + 0,55%	15/04/2024	16/04/2029	1ª	262ª	N/A	(b)	(v)	N/A	29.364	30.387	8,44
24D3313768	102% CDI	05/06/2024	31/05/2027	1ª	309ª	N/A	(b)	(v)	N/A	7.170	7.291	2,03
24L0004424	CDI + 3,00%	28/11/2024	26/11/2027	1ª	46ª	N/A	(c)	(i)	(b); (c); (e); (i)	14.902	11.765	3,27
24F1277566	103% CDI	15/07/2024	16/07/2029	1ª	331ª	AAA	(a)	(i)	N/A	12.813	13.783	3,83
24H1736123	CDI + 4,00%	15/08/2024	29/08/2028	1ª	58ª	N/A	(d)	(i)	(c); (e); (h); (i)	10.000	8.575	2,38
24K1685332	IPCA	25/11/2024	24/11/2027	1ª	60ª	N/A	(c)	(i)	(c); (g); (h); (i); (j); (k); (l)	3.000	3.009	0,84
										77.249	74.810	20,79

		Datas								2024		
Código Cetip	Taxas (%)	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de mercado	% PL
24D0006601	CDI + 0,55%	15/04/2024	16/04/2029	1ª	262ª	N/A	(b)	(v)	N/A	27.703	28.094	15,80
24L0004424	CDI + 3,00%	28/11/2024	26/11/2027	1ª	46ª	N/A	(c)	(i)	(b); (c); (e); (i)	14.902	14.920	8,39
24F1277566	103% CDI	15/07/2024	16/07/2029	1ª	331ª	AAA	(a)	(i)	N/A	12.541	13.175	7,41
24H1736123	CDI + 4,00%	15/08/2024	29/08/2028	1ª	58ª	N/A	(d)	(i)	(c); (e); (h); (i)	10.000	10.012	5,63
23K1507975	4,50%	20/11/2023	20/11/2026	U	239ª	N/A	(a)	(iv)	(c); (e); (g); (h)	10.000	9.990	5,62
23H1037957	CDI + 1,30%	26/08/2023	08/09/2026	U	150ª	N/A	(b)	(ii)	(b)	3.729	3.821	2,15
										78.875	80.012	45,00

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Legendas:

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) Habitasec Securitizadora S.A.	(iv) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(g) Aval	(h) Alienação fiduciária de imóveis
	(v) Debêntures	(i) Fundo de despesa e/ou de reserva	(j) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis
		(k) Fundo de obras	(l) Endosso das Apólices de Seguro

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\$ 10.659 (R\$ 5.210 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024).

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	05/06/2024 a
		31/12/2024
Saldo inicial	80.012	-
Aquisições	24.706	114.469
Vendas	(25.557)	(35.608)
Recebimento de juros	(15.010)	(4.059)
Resultado	10.659	5.210
Saldo final	74.810	80.012

• Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo mantém também em sua carteira cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 173.765 (R\$ 45.826 em 2024), descrito abaixo:

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2025		
			Quantidade	Valor justo	% PL
AZ Quest Panorama Crédito Estruturado F.I.I.	AZPR11	(2)	12.500.000	125.294	34,82
AZ Quest Panorama Urdi Jandira F.I.I.	N/A	(6)	3.650.100	48.471	13,47
Total			16.150.100	173.765	48,29

Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	2024		
			Quantidade	Valor justo	% PL
AZ Quest Panorama Urdi Jandira F.I.I.	N/A	(6)	3.650.100	45.826	26,77
Total			3.650.100	45.826	26,77

Legendas:

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 12.986 (R\$ 704 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024).

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	05/06/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	45.826	-
Aquisições	-	45.264
Dação de ativos (*)	126.361	-
Recebimento de rendimentos	(9.920)	(142)
Juros e dividendos a receber	(1.488)	-
Resultado	12.986	704
Saldo final	173.765	45.826

(*) Conforme descrito na NE 10 (a).

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

• Propriedades para investimento (imóveis)

6.1 - Descrição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em 2 (dois) imóveis, de natureza não residencial, localizados no Município de Franco da Rocha, Estado de São Paulo. Os imóveis são objeto das matrículas nº 95.140 e nº 95.141, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha -SP. A aquisição de 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento) dos imóveis, foi concretizada conforme as condições consensualmente ajustadas no instrumento de compra e venda datado em 30 de julho de 2024.

Os imóveis são correspondentes às unidades autônomas dos galpões nº 100 e nº 200, integrantes do condomínio WTLog RBR Franco da Rocha, localizado na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, km 45, s/nº, no Município de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, com área bruta locável contratual de 122.239,64 m².

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 frações ideais remanescentes dos imóveis são tituladas por terceiros, em regime de condomínio civil voluntário em caráter *pro indiviso* com o Fundo, sujeito às regras livremente estabelecidas entre os coproprietários, nos termos do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Civil Voluntário e Outras Avenças, celebrado em 23 de setembro de 2022, conforme aditado em 08 de março de 2024 entre o Fundo, FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ/MF sob nº 35.289.739/0001-40), Imobiliária e Construtora Vista Alegre Ltda. (CNPJ/MF sob nº 44.040.350/0001-57), Quatre Consultoria e Administração Ltda. (CNPJ/MF sob nº 44.071.588/0001-40) e Valorem Consultoria e Participações Ltda. (CNPJ/MF sob nº 44.072.763/0001-13).

6.2 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com o investimento nos imóveis e as movimentações ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 24 de julho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 estão apresentadas abaixo:

Imóvel	31/12/2025			
	Saldo inicial (31/12/2024)	Custos ativados	Ajuste a valor justo	Valor final em 31/12/2025
Matrículas nº 95.140 e 95.141	92.900	4.556	1.844	99.300

Imóvel	05/06/2024 a 31/12/2024			
	Saldo inicial (05/06/2024)	Aquisição de propriedade para investimento (**)	Ajuste a valor justo	Valor final em 31/12/2024
Matrículas nº 95.140 e 95.141	-	91.466	1.434	92.900

Legendas:

(*) Logradouro: Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, km 45, s/nº, no Município de Franco da Rocha, Estado de São Paulo.

(**) em 31 de dezembro de 2024, o fundo possui o montante de R\$ 45.643 a pagar referente ao imóvel.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

• Escrow account

A *escrow account* vinculada ao Fundo foi constituída com o objetivo de assegurar o cumprimento de obrigações e garantias contratuais relacionados ao recebimento dos aluguéis dos imóveis. Essa conta atua como um mecanismo de proteção para as partes envolvidas.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possui saldo em sua *Escrow account* (R\$ 2.100 em 2024).

6.3 - Método de avaliação do valor justo

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., doravante denominada CBRE, foi nomeada pelo Administrador para calcular o valor justo do imóvel, para fins de marcação de cota.

O objeto é um condomínio logístico composto por 2 galpões Cajamar Localizado na Franco da Rocha, bairro de São Paulo. Com 122.239,64 m² de área bruta locável (ABL).

No laudo de avaliação, foram utilizadas as metodologias descritas a seguir, por serem as abordagens mais adequadas para a finalidade da avaliação. Pela natureza do bem avaliando, pela quantidade/qualidade das informações e pela principal finalidade dos imóveis (gerar receita com a rentabilidade por sua locação), o valor justo do objeto foi aferido pelo **Método de Valor de Mercado**. O método comparativo de dados de mercado foi aplicado com vistas à definição do valor locatício das lojas para projeção do fluxo de caixa.

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes. Primeiramente, é realizada uma pesquisa, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, similares às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e pela delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, totalizou-se o montante de R\$ 1.844 referente aos ajustes a valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo.

6.4 - Receita com aluguéis

A aquisição do imóvel pelo Fundo, no estado de conservação e com as pendências existentes e devidamente aprovadas, foi com o objetivo de manutenção do contrato de locação em vigor. Em 31 de dezembro de 2025, o imóvel está locado pela Ebazar (Mercado Livre) e Caoa (Caoa Chery).

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R\$ 7.572 (R\$ 5.485 no período de 05 de junho (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\$ 637 (R\$ 599 em 2024) referente a aluguéis 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 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

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.

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.

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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

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 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 8,5839 (R\$ 9,7640 em 2024):

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	41.922.689,0000	359.859	18.209.646,0000	177.799
Total	41.922.689,0000	359.859	18.209.646,0000	177.799

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 no Anexo do seu regulamento 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 11 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 40.000.000,0000 (quarenta milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de até R\$ 400.000 (quatrocentos milhões de reais), em série única.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, observados os custos de emissão de R\$434 e R\$ 8.025, respectivamente, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

Subclasse	2025		05/06/2024 a 31/12/2024	
	Quantidade	Montante subscrito (*)	Quantidade	Montante subscrito
Única	23.713.043,0000	178.322	18.209.646,0000	182.096
Total	23.713.043,0000	178.322	18.209.646,0000	182.096

(*) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou sua 3ª emissão de cotas, no âmbito de oferta pública primária, com preço unitário de R\$ 7,50 por cota, conforme previsto nos documentos da oferta.

No contexto da referida emissão, foram subscritas cotas que totalizaram R\$ 126.361, por investidores, incluindo fundos sob gestão do mesmo grupo econômico.

A integralização das cotas ocorreu mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo, conforme permitido nos termos da oferta, não envolvendo, portanto, desembolso em moeda corrente nacional.

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de 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 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

11. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código AZPL11 e, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram negociadas aos preços de fechamento médio no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor de negociação
31/12/2024	6,70
31/01/2025	6,34
28/02/2025	6,36
31/03/2025	7,29
30/04/2025	7,34
31/05/2025	7,32
30/06/2025	7,45
31/07/2025	7,55
31/08/2025	7,65
30/09/2025	7,67
31/10/2025	7,76
30/11/2025	7,73
31/12/2025	7,73

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	248.488	8,5839	(12,09)
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	174.013	9,7640	(2,36)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	248.488	9,5507	(2,18)
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	174.013	10,2622	2,62

(*) Período de 05 de junho (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. 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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 está demonstrada abaixo:

Descrição	2025
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	34.125
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(3.152)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	30.973
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(2.933)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	372
Despesas apuradas no exercício anterior e pagas no exercício atual	(163)
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	28.249
Resultado mínimo a distribuir (95%)	27.027
Resultado distribuído	26.801
% distribuído	94,88%

Descrição	05/06/2024 a 31/12/2024
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	14.264
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(1.463)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	12.801
Resultado financeiro líquido acumulado no período	(2.126)
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(1.623)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	163
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	9.214
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.754
Resultado distribuído	9.073
% distribuído	98,47%

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024:

Descrição	2025	05/06/2024 a 31/12/2024
Saldo Inicial não distribuído	1.639	-
Rendimentos propostos no exercício/período	26.801	9.073
Rendimentos pagos no exercício/período	(25.296)	(7.434)
Saldo pendente de distribuição	3.144	1.639

14. Serviços de tesouraria e escrituração

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

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração e custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis e custódia de ativos financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de administração correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 9,00 (nove mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada 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. Adicionalmente, pela prestação dos serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, será cobrada uma taxa correspondente a 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2,50 (dois mil e quinhentos reais). Os valores mínimos mensais descritos neste dispositivo serão atualizados 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

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 administração registrada foi de R\$ 170 (R\$ 81 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 87 (R\$ 35 no período de 05 de junho (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.

b) Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão de ativos do Fundo, o Fundo pagará à Gestora a taxa de gestão correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, observado o valor mensal mínimo de R\$ 75,00 (setenta e cinco mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O valor mínimo mensal descrito neste dispositivo 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 gestão (% ao ano)
Até 300.000,00	0,985
Acima de 300.000,00	1,005

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\$ 2.327 (R\$ 993 no período de 05 de junho (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.

AZ QUEST PANORAMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

c) 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.

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

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (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\$ 248.488 e R\$ 174.013 respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	05/06/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(2.327)	(0,94)	(993)	(0,57)
Remuneração da Administração	(170)	(0,07)	(81)	(0,05)
Despesa de Controladoria	(87)	(0,04)	(35)	(0,02)
Consultoria especializada	(226)	(0,09)	-	-
Auditoria externa	(50)	(0,02)	-	-
Consultoria jurídica	(41)	(0,02)	(145)	(0,08)
Serviços de avaliação de laudo	(19)	(0,01)	-	-
Imposto de renda sobre ganho de capital	-	-	(136)	(0,08)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(0,01)	(28)	(0,02)
Taxa CETIP	(37)	(0,01)	(17)	(0,01)
Taxa ANBIMA	(5)	-	(16)	(0,01)
Taxas e emolumentos B3	(17)	(0,01)	(2)	-
Outras despesas administrativas	(9)	-	-	-
Marketing	-	-	(10)	(0,01)
Total	(3.018)	(1,22)	(1.463)	(0,85)

17. 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

18. 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	-	-	99.300
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	74.810	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	125.294	48.471	-
Total		125.294	123.281	99.300

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento (imóveis)	6	-	-	92.900
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	80.012	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	-	45.826	-
Total		-	125.838	92.900

19. 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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 FIs 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (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.

20. Contingências

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

21. 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\$ 30. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (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 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à AZ Quest Panorama Ltda., no montante de R\$ 313. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

22. 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 51.890.054/0001-00

(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 no período de 05 de junho (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

23. Atos societários

Em 17 de julho de 2025, foi realizado o Instrumento Particular do Administrador que resolveu: aprovar a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, sob o rito de registro automático (Resolução CVM nº 160), com as seguintes características:

Montante da Oferta: Valor total inicial de até R\$ 190.000, correspondente a 25.333.334 novas cotas, podendo ser acrescido em até 25% (Lote Adicional);

Preço de Emissão: R\$ 7,50 por cota, fixado com base no valor presente das rentabilidades futuras, acrescido de Taxa de Distribuição Primária de R\$ 0,02 (0,24%), totalizando um preço de subscrição de R\$ 7,52 por cota;

Montante Mínimo: A emissão admite distribuição parcial, desde que subscrito e integralizado o valor mínimo de R\$ 40.000;

Direito de Preferência: Assegurado aos cotistas detentores de cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, mediante aplicação do Fator de Proporção de 1,391204090403515;

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, em observância à política de investimento do Fundo prevista no Regulamento.

A íntegra das informações desta emissão está disponível no documento publicado no sistema da CVM.

24. 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