Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 57.583.846/0001-19)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de
Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe única do AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as 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.

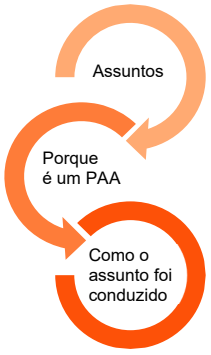
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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 financeiras 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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



www.pwc.com.br

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Rua do Russel, 804, 7º, Ed. Manchete,
Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 22210-907
T: +55 (11) 4004-8000

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas explicativas 3.4.1 e 5.2(a))	
O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados dos recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração do valor de custo do estoque de imóveis (Notas explicativas 3.5 e 6)	
O Fundo também apresenta investimentos relevantes em estoque de imóveis. Por se tratarem de imóveis com destinação para venda, a administração mensurou seu valor com base no custo de aquisição, ajustados ao valor de realização, conforme necessário. A mensuração do valor de custo do estoque de imóveis foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Verificamos a documentação decorrente da aquisição dos imóveis e revisamos as análises realizadas pela Administração para manter o investimento mensurado ao valor de custo e análise do valor realizável líquido do imóvel. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor de custo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detectam 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 financeiras.

Como parte de uma 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 financeiras, 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.

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

- 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Fabio Araujo
Signed By: FABIO DE OLIVEIRA ARAUJO:27382814866
CPF: 27382814866
Signing Time: 04 de setembro de 2026 | 15:55 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v5
Fabio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.583.846/0001-19)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	**Nota**	**30/06/2026**	**% do PL**	**30/06/2025**	**% do PL**
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	3.521	5,11%	2.028	2,97%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	50.898	73,89%	67.382	98,61%
Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	6.411	9,31%	-	0,00%
Estoques					
Imóveis	**6**	9.139	13,27%	-	0,00%
Outros créditos		274	0,40%	6	0,01%
Total do ativo		**70.243**	**101,98%**	**69.416**	**101,58%**

Passivo		**30/06/2026**	**% do PL**	**30/06/2025**	**% do PL**
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**8**	758	1,10%	992	1,45%
Provisões e contas a pagar		330	0,48%	90	0,13%
Obrigações por aquisição de imóveis	**6.2**	274	0,40%	-	0,00%
Total do passivo		**1.362**	**1,98%**	**1.082**	**1,58%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**9.1**	70.866	102,88%	70.866	103,71%
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	(2.584)	-3,75%	(2.580)	-3,78%
Lucros acumulados		599	0,87%	48	0,07%
Total do patrimônio líquido		**68.881**	**100,00%**	**68.334**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**70.243**	**101,98%**	**69.416**	**101,58%**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ (57.583.846/0001-19)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 26 de dezembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	26/12/2024 a 30/06/2025
Imóveis em estoque			
Receitas de prêmio do direito de retrovenda	**6.2**	1.348	-
Resultado com prêmio de opção de compra de imóvel		314	-
Receitas de vendas de imóveis	**6.2**	1.300	-
Custo dos imóveis vendidos	**6.2**	(1.300)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		**1.662**	**-**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	14.026	4.616
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	(3.453)	580
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	(956)	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		457	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	(11)	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		**10.063**	**5.196**
Outros ativos financeiros			
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		541	568
Despesas de IR sobre resgates de cotas de fundo de renda fixa		(119)	(124)
		422	**444**
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	**7 e 11**	(697)	(363)
Taxa de performance	**7 e 11**	(376)	-
Outras despesas operacionais	**11**	(141)	(67)
		(1.214)	**(430)**
Lucro líquido do exercício/período		**10.933**	**5.210**
Quantidade de cotas integralizadas		**7.086.568**	**7.086.568**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**1,54**	**0,74**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**9,72**	**9,64**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.583.846/0001-19)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 26 de dezembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 26 de dezembro de 2024	**9.1**	70.866	-	-	70.866
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	(2.580)	-	(2.580)
Lucro líquido do período		-	-	5.210	5.210
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(5.162)	(5.162)
Em 30 de junho de 2025		**70.866**	**(2.580)**	**48**	**68.334**
Gastos com colocação de cotas	**9.4**	-	(4)	-	(4)
Lucro líquido do exercício		-	-	10.933	10.933
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(10.382)	(10.382)
Em 30 de junho de 2026		**70.866**	**(2.584)**	**599**	**68.881**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.583.846/0001-19)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 26 de dezembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2026	26/12/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		541	568
Recebimento de prêmio do direito de retrovenda	**6.2**	1.348	-
Pagamento de taxa de administração e gestão		(697)	(305)
Pagamento de taxa de performance		(118)	-
Outros pagamentos operacionais		(113)	(41)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(119)	(124)
Caixa líquido das atividades operacionais		**842**	**98**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis	**6.2**	(10.151)	-
Recebimento de venda de imóveis	**6.2**	1.300	-
Pagamento de custos na aquisição de imóveis	**6.2**	(14)	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	(34.534)	(120.457)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	**5.2 (a)**	42.991	51.751
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	5.012	1.735
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	**5.2 (a)**	12.632	4.785
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		457	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2 (b)**	(6.422)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**11.271**	**(62.186)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	**9.2**	-	70.866
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**9.4**	(4)	(2.580)
Rendimentos distribuídos	**8**	(10.616)	(4.170)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(10.620)**	**64.116**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**1.493**	**2.028**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		**2.028**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**5.1**	**3.521**	**2.028**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

#Internal Use Only

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.583.846/0001-19)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 26 de dezembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe foi constituída em 11 de outubro de 2024 na forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão, observada a possibilidade de prorrogação mediante deliberação da Assembleia, tendo iniciado suas atividades em 26 de dezembro de 2024. A Classe é destinada a investidores em geral. A gestão da carteira da Classe é exercida pela AZ Quest Panorama Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a 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; e (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. A Classe poderá investir em imóveis, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) diretamente, em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ou (ii) indiretamente, em ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de bens imóveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas da Classe, identificadas pelo código AZPV11, são registradas para negociação no mercado secundário de balcão organizado administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, não constando a Classe da relação de fundos de investimento imobiliário listados para negociação em mercado de bolsa.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 04 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe 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.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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 pela Classe. 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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

II. 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 suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.4.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4.2 Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário não negociadas em mercado de bolsa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido.

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

3.5 Estoques

Os estoques de imóveis acabados destinados a venda, estão demonstrados pelos seus respectivos valores com base no custo de aquisição, ajustados ao valor de realização através das premissas definidas nos contratos de direito de retrovenda das unidades.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.8 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.
A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:
- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:
- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.8 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 Cotas de fundo de renda fixa

	30/06/2026	30/06/2025
Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	3.521	2.028
	3.521	**2.028**

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário), com alto grau de correlação.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	50.898	67.382
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	6.411	-
	57.309	**67.382**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

					30/06/2026					
Emissor	**Ativo**	**Lastro**	**Rating de emissão**	**Emissão e Séries**	**Data de Emissão**	**Data de Vencimento**	**Indexador e Taxa de juros**	**Quantidade em carteira (*)**	**Valor de curva**	**Valor justo**
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	(1)	N/A	262 / 1	15/04/2024	16/04/2029	100,00% DI+0,55%	148	153	153
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3427701	(1)	N/A	94 / 1	23/04/2024	25/04/2029	100,00% DI+4,60%	6.340	6.354	6.354
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1980390	(1)	N/A	358 / 1	15/10/2024	15/10/2029	110,00% DI	1.065	1.623	1.054
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K2209067	(1)	N/A	70 / 1	28/11/2024	29/11/2029	100,00% DI+4,75%	6.531	6.536	6.536
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0004424	(1)	N/A	46 / 1	05/12/2024	26/11/2027	100,00% DI+3,00%	6.502	4.340	4.340
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24K2830257	(1)	N/A	75 / 1	27/11/2024	28/11/2028	100,00% DI+6,00%	5.650	5.475	5.475
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24H1736123	(1)	N/A	58 / 1	15/08/2024	29/08/2028	100,00% DI+4,00%	6.717	5.838	5.838
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1507975	(1) (2)	N/A	239 / 1	20/11/2023	20/11/2026	100,00% DI+4,50%	7.919	6.182	6.182
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	(1) (2)	N/A	290 / 1	09/08/2024	31/08/2028	100,00% DI+4,20%	7.406	4.847	4.847
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4068927	(1)	N/A	411 / 1	25/05/2025	25/09/2029	100,00% DI+4,00%	4.450	4.459	4.459
BARI SECURITIZADORA S.A.	26C5178542	(1)	N/A	72 / 3	30/03/2026	28/11/2028	100,00% DI+3,10%	5.438	6.090	5.660
									51.897	**50.898**

AZ Quest Panorama Crédito Vintage I Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ (57.583.846/0001-19)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 26 de dezembro de 2024 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

						30/06/2025				
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissão e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0004424	(1)	N/A	46 / 1	05/12/2024	26/11/2027	100,00% DI+3,00%	23.000	23.369	23.369
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K2209067	(1)	N/A	70 / 1	28/11/2024	29/11/2029	100,00% DI+4,75%	13.814	13.825	13.825
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	(1) (2)	N/A	290 / 1	09/08/2024	31/08/2028	100,00% DI+4,20%	9.500	8.321	8.321
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1507975	(1) (2)	N/A	239 / 1	20/11/2023	20/11/2026	100,00% DI+4,50%	10.000	8.191	8.191
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2728044	(1) (2)	N/A	89 / 1	19/12/2024	26/12/2028	100,00% DI+4,50%	6.742	6.757	6.757
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24K2830257	(1)	N/A	75 / 1	27/11/2024	28/11/2028	100,00% DI+6,00%	5.000	5.004	5.004
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24H1736123	(1)	N/A	58 / 1	15/08/2024	29/08/2028	100,00% DI+4,00%	2.000	1.915	1.915
									67.382	**67.382**

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Opea Securitizadora S.A. (https://www.opeacapital.com/), Canal Companhia de Securitização (https://www.canalsecuritizadora.com.br/), True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br), Companhia Província de Securitização (https://www.provinciasecuritizadora.com.br), Bari Securitizadora S.A. (https://www.bancobari.com.br/) e Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	ALLOS S.A.	n/a	153
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3427701	Epson Incorporação	(b) (c) (d) (f)	6.354
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24I1980390	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	n/a	1.054
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K2209067	NETCORP AUGUSTA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO II	(b) (c) (f)	6.536
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0004424	TF 57 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a) (c)	4.340
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24K2830257	UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a) (b) (c) (d)	5.475
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24H1736123	PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a) (c)	5.838
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1507975	LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	(b) (c) (f)	6.182
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	CEIRY XVI - VILLA POMPEIA WELCONX EMPREENDIMENTOS IN	(b) (c) (d)	4.847
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E4068927	BLVD ALTI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	(b) (c) (d) (f)	4.459
BARI SECURITIZADORA S.A.	26C5178542	PERFORMANCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(b) (c) (e) (f)	5.660
				50.898

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2025
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0004424	TF 57 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a) (c)	23.369
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24K2209067	NETCORP AUGUSTA INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO II	(b) (c) (f)	13.825
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	CEIRY XVI - VILLA POMPEIA WELCONX EMPREENDIMENTOS IN	(b) (c) (d)	8.321
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1507975	LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	(b) (c) (f)	8.191
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24L2728044	MANZANILLO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E BLAZE	(b) (c) (d) (e)	6.757
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24K2830257	UMÃ INC08 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	(a) (b) (c) (d)	5.004
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24H1736123	PIVÔ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a) (c)	1.915
				67.382

Legendas:

Lastro
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - CCB

Regime de Garantias
(a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(d) - Aval
(e) - Fiança
(f) - Alienação fiduciária de ações

Movimentação do exercício/período

Saldo em 26 de dezembro de 2024 (data de início das atividades da Classe)	**-**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	120.457
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(51.751)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.616
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	580
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.735)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.785)
Saldo em 30 de junho de 2025	**67.382**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	34.534
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(42.991)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	14.026
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.453)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(956)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.012)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(12.632)
Saldo em 30 de junho de 2026	**50.898**

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

As cotas de fundos de investimento imobiliário são classificadas como ativos financeiros para negociação, mensurados ao valor justo por meio do resultado. Não negociadas em mercado de bolsa, são inicialmente registradas ao custo de aquisição e ajustadas mensalmente com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido.

Composição da carteira

As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

				30/06/2026		
Classe	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
REBOUÇAS CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (**)	Não	Não possui subclassificação	650.000	5,05%	9,86	6.411
						6.411

Legendas
(**) Gerido pela AZ Quest Panorama Ltda.

REBOUÇAS CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (**)

O Rebouças Corporate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 63.616.390/0001-49, é administrado pelo Banco Daycoval S.A. e gerido pela AZ Quest Panorama Ltda., constituído sob a forma de condomínio de responsabilidade limitada e destinado a investidores em geral. O Fundo iniciou suas atividades em 2026 e possui como estratégia de investimento a aquisição, exploração e gestão de ativos imobiliários com perfil corporativo, buscando a geração de renda recorrente por meio da locação dos imóveis, bem como a valorização patrimonial dos ativos integrantes de sua carteira. De acordo com seu regulamento, o objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas retorno mediante investimento em empreendimentos e ativos imobiliários, direta ou indiretamente, incluindo imóveis corporativos, direitos reais sobre imóveis e demais ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário, observadas as políticas de investimento e limites estabelecidos em regulamento.

Movimentação do exercício/período

Saldo em 30 de junho de 2025	**-**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6.422
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(11)
Saldo em 30 de junho de 2026	**6.411**

6. Imóveis

6.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2026	Valor justo 30/06/2025
(1) Patteo Vila Mariana - 11 (onze) unidades autônomas a serem construídas, integrantes do "Complexo Multi Uso Helbor Patteo Vila Mariana", localizado na Rua Domingos de Morais, nºs 930, 944, 954, 964 e 976, e Rua França Pinto, nºs 64 e 70, no bairro de Vila Mariana, cidade de São Paulo (SP), objeto da matrícula nº 143.468 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. São oito unidades residenciais da Torre A (nºs 146, 156, 161, 166, 176, 184, 194 e 202) e um studio R2v da Torre B (nº 2101).	9.139	-
	9.139	**-**

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

6.2 A movimentação ocorrida na conta de estoque está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Aquisição de imóveis	10.151
Obrigações na aquisição de imóveis	274
Pagamento de custos na aquisição de imóveis	14
Custo dos imóveis vendidos	(1.300)
Receitas de vendas de imóveis	1.300
Recebimento de venda de imóveis	(1.300)
Saldo em 30 de junho de 2026	**9.139**

Em 20 de agosto de 2025 a Classe ("Compradora") e as Vendedoras celebraram o Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidades Autônomas n.ºs 146, 156, 161, 166, 176, 184, 186, 194 e 202, da Torre A, e os Studios R2v de nºs 2003 e 2101, da Torre B, pelo montante total de R$ 10.465, sendo R$ 10.151 a ser pago no prazo de até dois dias úteis contados da assinatura e R$ 314 no prazo de trinta e seis meses contados da presente assinatura.

Na mesma data, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Constituição de Direito de Retrovenda, pelo qual as Vendedoras se reservaram o direito de recobrar, total ou parcialmente, as Unidades Autônomas ou os respectivos direitos aquisitivos, no prazo de até 36 meses contados da assinatura do Compromisso de Venda e Compra. O exercício do Direito de Retrovenda implica o pagamento de 100% do valor efetivamente pago pela Compradora, acrescido de 3% sobre o Preço de Aquisição das unidades objeto da retrovenda. Em contrapartida ao Direito de Retrovenda, as Vendedoras pagarão mensalmente à Classe o Prêmio Mensal do Direito de Retrovenda, calculado com base na Taxa DI acrescida de 3% ao ano sobre os valores efetivamente desembolsados pela Compradora, até o exercício da retrovenda da totalidade das Unidades Autônomas ou até o término do Período de Exercício, o que ocorrer primeiro. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe recebeu o montante total de R$ 1.348 a título de Prêmio Mensal do Direito de Retrovenda.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, foram celebrados os Termos de Distrato Parcial ao Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas, onde a vendedora exerceu o direito de retrovenda da unidade 2003-B, pelo montante total de R$ 385, e da unidade 186 pelo montante total de R$ 915.

7. Encargos, taxa de administração, gestão e performance

	30/06/2026	26/12/2024 a 30/06/2025
Taxa de administração e gestão	697	363
Taxa de performance	376	-
	1.073	**363**

A Classe está sujeita a uma taxa global, que considera a taxa de administração, incluindo a remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas da Classe, a taxa de gestão e eventual remuneração recebida pelos distribuidores de Cotas da Classe a título de taxa máxima de distribuição, correspondente a: (a) 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicados sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas ("Base de Cálculo da Taxa Global"), observado o valor mínimo mensal de R$ 13; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentado à Taxa Global o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicados sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, observado o valor mínimo mensal de R$ 3. A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Será devida pela Classe ao Gestor, uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescido de um spread de 1% (um por cento) ao ano, a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a ser calculada através da seguinte fórmula:

TPn = [PLCn – PLBn] x 20%

Onde:
TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.
n = mês de competência
PLCn = patrimônio líquido contábil da Classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos m-1 efetivamente pagos do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark):
PLCn = (PL contábil + ∑ rendimentosm-1 efetivamente pagos)
PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

PLBn = PLBn-1 x (1 + benchmark) x/252

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, acrescido de um spread de 1% (um por cento) ao ano.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de cotas. Nesses termos, caso o valor da cota da Classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

8. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	26/12/2024 a 30/06/2025
Lucro líquido do exercício/período	10.933	5.210
Valores a receber	(274)	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(1.394)	169
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	956	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	11	-
Despesas operacionais não pagas - auditoria	10	33
Lucro base caixa - art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.668/93 (Ofício-Circular CVM 01/2014)	**10.242**	**5.412**
Retenção/Reversão de rendimentos - até 5%	140	(250)
Rendimentos declarados	**10.382**	**5.162**
Rendimentos (a distribuir)	(758)	(992)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	992	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	**10.616**	**4.170**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**1,50**	**0,59**
% do resultado do exercício/período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	101,37%	95,38%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	140	(250)

9. Patrimônio líquido

9.1 Cotas integralizadas

	30/06/2026		30/06/2025	
	R$	Quantidade	R$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	70.866	7.086.568	70.866	7.086.568
	70.866	**7.086.568**	**70.866**	**7.086.568**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**10,00**		**10,00**

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento da Classe, após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação do Administrador, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas, no total de R$ 70.866 e com valor unitário de R$ 10,00 (dez reais), teve 7.086.568 cotas subscritas e totalmente integralizadas em 26 de dezembro de 2024.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 não houve novas emissões de cotas.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pela Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não amortizou cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	2.584	2.580
	2.584	**2.580**

Docusign Envelope ID: FB9D7923-BC3A-8DBD-82CD-548D6B73E718

No exercício findo em 30 de junho de 2026 a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R$ 4 (2025 - R$ 2.580).

9.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

10 Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	26/12/2024 a 30/06/2025
Lucro líquido do exercício/período	10.933	5.210
Patrimônio líquido inicial	68.334	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	70.866
Gastos com colocação de cotas	(4)	(2.580)
	(4)	**68.286**
Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)	**16,00%**	**7,63%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11 Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		26/12/2024 a 30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	697	1,00%	363	0,59%
Taxa de performance	376	0,54%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	141	0,20%	67	0,11%
	1.214	**1,74%**	**430**	**0,70%**
Patrimônio líquido médio do exercício/período		**69.651**		**61.196**

12 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

13 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

14 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe são prestados pela própria Administradora.

15 Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 5.2, 7 e 14.

16 Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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:

. 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

	30/06/2026			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.521	-	3.521
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	50.898	-	50.898
Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	-	6.411	-	6.411
Total de ativos financeiros	**-**	**60.830**	**-**	**60.830**

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.028	-	2.028
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	67.382	-	67.382
Total de ativos financeiros	**-**	**69.410**	**-**	**69.410**

As demonstrações das mudanças das cotas de fundo de renda fixa, dos certificados de recebíveis imobiliários, das cotas de fundos de investimento imobiliário e da propriedade para investimento estão apresentadas nas Notas Explicativas nº 5 e 6.

17. Outras informações

17.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de

17.2 A política de divulgação de informações relativas à Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17.3 Em 19 de agosto de 2025 a Classe celebrou Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas a Serem Construídas e Outras Avenças para a aquisição de 11 (onze) unidades autônomas do empreendimento "Complexo Multi Uso Helbor Patteo Vila Mariana", localizado na cidade de São Paulo (SP), pelo preço de aquisição de R$ 10.466. Na mesma data foi celebrado Instrumento Particular de Constituição de Direito de Retrovenda, pelo qual as incorporadoras se reservaram o direito de recobrar as unidades no prazo de 36 (trinta e seis) meses, mediante o pagamento de prêmio mensal equivalente a 100% da variação da Taxa DI acrescida de spread de 3,00% ao ano. A operação está descrita na Nota Explicativa nº 6.

17.4 Em 22 de maio de 2026, por meio de Ato do Administrador, foi aprovada a atualização da forma de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, com a substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas), nos termos do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE, com a inclusão do respectivo link de acesso no Anexo I da Classe. Não houve qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas. Adicionalmente, conforme Termo de Apuração de Consulta Formal encerrada em 10 de dezembro de 2025, foram aprovadas as contas e demonstrações contábeis da Classe relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025, nos termos do §3º do artigo 71 da Resolução CVM nº 175/22.

18. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *