Demonstrações Financeiras

AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 61.848.349/0001-72

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 com Relatório do Auditor Independente

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, 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 AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 03 de setembro de 2025 a 30 de junho de 2026, 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 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificado de recebíveis imobiliários - CRI

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía na carteira investimentos em certificado de recebíveis imobiliários no montante de R$ 241.907 mil que representavam 56,66% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificado de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira durante exercício e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5b.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Estoques de imóveis

Em 30 de junho de 2026, o saldo de estoque de imóveis totalizava R$ 114.122 mil, representando 26.73% do total do patrimônio líquido do Fundo. Conforme nota explicativa n°5.a às demonstrações financeiras, o registro contábil desses imóveis foi determinado com base nos valores das aquisições recentes, realizadas entre partes independentes e não relacionadas.

Esse assunto foi considerado um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e ao patrimônio líquido.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção dos documentos de aquisição dos estoques, incluindo a inspeção de contratos de aquisição e da documentação amostral de matrícula atualizada desses imóveis, bem como a verificação das respectivas liquidações financeiras envolvidas na operação.

Shape the future
with confidence

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em estoques de imóveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R$ 101.183 mil que representavam 23,70% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos imobiliários, a verificação do extrato do administrador do fundo investido para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas por seu administrador.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Imobiliário 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 Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Shape the future
with confidence

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 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 financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Shape the future
with confidence

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.

São Paulo, 29 de setembro de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 61.848.349/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		**378.951**	**88,76%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4**	**19.476**	**4,56%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa		19.476	4,56%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**352.512**	**82,57%**
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.b)	241.907	56,66%
Cotas de Fundo Imobiliário	5.d)	101.183	23,70%
Letras de Crédito Imobiliárias	5.c)	9.422	2,21%
Realização		**6.929**	**1,62%**
Venda de estoque de imóveis		3.153	0,74%
Prêmio de retrovenda de imóveis	5.a).iv	2.403	0,56%
Prêmio a Receber - CRI		1.373	0,32%
Despesas Antecipadas		**34**	**0,01%**
Taxa de Fiscalização CVM		34	0,01%
Não Circulante		**114.122**	**26,73%**
Estoque de imóveis	**5.a)**	**114.122**	**26,73%**
Total do Ativo		**493.073**	**115,49%**
Passivo			
Circulante		**66.154**	**15,49%**
Valores a pagar		**66.154**	**15,49%**
Obrigações por Operações Compromissadas - CRI	6	56.377	13,21%
Distribuição de rendimentos		5.250	1,23%
Aquisição de Imóveis		3.426	0,80%
Taxa de Performance		595	0,14%
Taxa de Administração		449	0,11%
Auditoria Externa		45	0,00%
Taxa B3/SELIC		12	0,00%
Total do Passivo		**66.154**	**15,49%**
Patrimônio Líquido	**8**	**426.919**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		437.465	102,47%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		49.306	11,55%
Distribuição de rendimentos		(45.237)	-10,60%
Custos relacionados à emissão de cotas		(14.615)	-3,42%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**493.073**	**115,49%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 61.848.349/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações do resultado do exercício
Período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2026
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**46.070**
Certificado de Recebíveis Imobiliários - Juros	5.b).ii	17.454
Certificado de Recebíveis Imobiliários		(230)
Prêmio de retrovenda - Estoque de imóveis	5.a).iv	13.268
Ganho na venda - Estoque de imóveis	5.a).iv	512
Cotas de fundo imobiliário - Rendimentos	5.d)	7.649
Cotas de fundo imobiliário	5.d)	(444)
Letras de Crédito Imobiliário	5.c)	5.485
Certificado de Recebíveis Imobiliários - Prêmio	5.b).ii	4.342
Operações compromissadas - CRI	6	(1.966)
Cotas de fundos de investimento		**8.121**
Cotas de fundos de renda fixa		9.955
Despesas tributárias		(1.834)
Despesas operacionais	**10**	**(4.885)**
Taxa de administração		(3.959)
Taxa de performance		(595)
Outras despesas		(331)
Resultado líquido do período		**49.306**
Quantidade de cotas		4.374.650
Resultado líquido por cota (em Reais)		**11,27**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 61.848.349/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 03 de setembro de 2025 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		437.465	-	-	-	437.465
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(45.237)	(45.237)
Resultado líquido do exercício		-	49.306	-	-	49.306
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	(14.615)	-	(14.615)
Em 30 de junho de 2026	**8**	**437.465**	**49.306**	**(14.615)**	**(45.237)**	**426.919**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 61.848.349/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa
Período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	2026
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Cotas de fundo de renda fixa	8.121
Taxa de administração	(3.509)
Taxa B3/SELIC	(144)
Taxa ANBIMA	(15)
Taxa de controladoria	(65)
Taxa de custódia	(44)
Taxa de Fiscalização CVM	(41)
Caixa líquido das atividades operacionais	**4.303**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Obrigações por operações compromissadas	54.411
Certificados de recebíveis imobiliários - Juros	17.454
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	6.945
Prêmio de certificados de recebíveis imobiliários	2.969
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(308.964)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários	59.882
Amortização/Juros de letra de crédito imobiliário	11.832
Aquisição/Venda de letra de crédito imobiliário	(15.769)
Rendimento com cotas de fundo de investimento imobiliário	7.649
Aquisição/Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	(101.627)
Prêmio de retrovenda	10.865
Aquisição de estoque de imóveis	(121.999)
Venda de estoque de imóveis	8.662
Caixa líquido das atividades de investimento	**(367.690)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	437.465
Distribuição de rendimentos	(39.987)
Custos relacionados à emissão de cotas	(14.615)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**382.863**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**19.476**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	19.476
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**19.476**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 61.848.349/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 05 (cinco anos), regido pelo seu Regulamento, pela resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 2022 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A Classe iniciou suas atividades em 03 de setembro de 2025.

A Classe é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Público Alvo"), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O objetivo da Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de seu patrimônio nos Ativos-Alvo ("Ativos-Alvo"): (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras Hipotecárias ("LH"); (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários ("FII"), não listados no mercado de bolsa; (vi) cotas de outros FII listados no mercado de bolsa, desde que, no momento de sua aquisição, sejam 100% (cem por cento) geridos pela Gestora ou pessoas à ela ligadas, nos termos da regulamentação aplicável; (vii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC"); e (viii) 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 outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Outros Títulos e Valores Mobiliários"), não listados no mercado de bolsa.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela AZ Quest Panorama Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A Classe adota o regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre outras alternativas, eventual aporte de recursos.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM nº 175 (Anexo Normativo III), que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da Classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

No período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata que possuem resgate em D+0 e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Resultado líquido por cota (em Reais)

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

e) 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 são adquiridos pela classe, tendo como premissa que A classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos e passivos financeiros 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.

No período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa, não imobiliário, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos e por certificados de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE nº 5.

A Classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

g) Estoque de imóveis

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

h) Avaliação do valor recuperável dos estoques de imóveis ("*impairment*")

A administração da Classe verifica anualmente se o valor registrado dos seus ativos foi impactado em decorrência de eventos ou circunstâncias, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disto, os ativos sofrerem perda de valor recuperável, é constituída uma provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

i) Contas a receber por venda de imóveis

Refere-se aos recebíveis ao qual a Classe detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis destinados à venda, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

j) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4 Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 estão assim representados:

(i) Cotas de fundo de investimentos

	2026		
Fundos de Investimento	**Quantidade**	**Valor da Cota (em reais)**	**Valor de Mercado**
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	5.747	3.388,939264	19.476

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Estoque de imóveis

(i) Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por apartamentos de empreendimentos residenciais recém-construídos para venda, conforme descritos a seguir:

Helbor Alegria Patteo Mogilar
Empreendimento residencial de médio padrão, composto por 3 torres em um condomínio clube localizado na Vila Mogilar, Mogi das Cruzes, bairro desenvolvido pela Helbor. Total de 493 unidades, com tipologias que variam de 62, 85, 95 e 120 m².

Helbor Collage Bela Vista
Empreendimento voltado para unidades compactas em torre única, situado na Av. Brigadeiro Luis Antônio, sendo um total de 461 unidades residenciais, com unidades studio e 1 dormitório, de 26 m² a 38 m².

Helbor Patteo Vila Mariana
Empreendimento de uso misto situado na R. França Pinto, 70 x Av. Domingos de Morais, 930- vila Mariana, sendo um total de 348 unidades, sendo 108 residenciais, 60 salas, 48 NRs e 132 studios R2V.

Helbor W Residence SP
Empreendimento de alto padrão, composto pelo Hotel W e por unidades residenciais com serviço W- Marriot, situado na Vila Olímpia, bairro nobre de SP, sendo uma torre única, composta por 216 unidades residenciais e 189 quartos de hotel.

Helbor My Place Curitiba
Empreendimento residencial de médio padrão, composto por 2 torres no bairro Jardim Botânico, em Curitiba, sendo um total de 301unidades, com tipologia de studio/1 dormitório (32-35m²) e 2 dormitórios (48 50m²).

(ii) Relação dos imóveis

As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Unidade	Matrícula	Estágio	Valor justo em 2026
Helbor Alegria Patteo Mogilar	Unidades 61, 74, 86, 163, 111, 114, 116, 126, 134, 141, 142, 143, 144, 153, 155, 156, 165, 171, 174, 182, 186, 195, 196, 204, 216 e 224.	64.840	Em construção	17.386
Helbor Collage Bela Vista	Unidades 602, 607, 620, 622, 719, 803, 807, 820, 822, 905, 919, 921, 1004, 1011, 1021, 1103, 1107, 1120, 1202, 1204, 1210, 1220, 1221, 1302, 1304, 1311, 1316, 1319, 1321, 1402, 1404, 1407, 1409, 1411, 1412, 1414, 1419, 1421, 1502, 1505, 1509, 1512, 1603, 1605, 1608, 1609, 1611, 1620, 1702, 1704, 1709, 1711, 1715, 1815, 1917, 2017 e 2317.	12.881	Em construção	20.008
Helbor Patteo Vila Mariana	Unidades 32, 36, 46, 81, 85, 95, 102, 112, 125, 126, 131, 132, 135, 136, 145, 151, 154, 164, 165, 175 e 182.	143.468	Em construção	26.237
Helbor W Residence SP	Unidade 1003	207.025	Acabado	2.499
	Unidade 1012	207.034	Acabado	2.322
	Unidade 1112	207.046	Acabado	2.322
	Unidade 1201	207.047	Acabado	2.322
	Unidade 1403	207.061	Acabado	2.499
	Unidade 1603	207.085	Acabado	2.499
	Unidade 1612	207.094	Acabado	2.322
	Unidade 1710	207.104	Acabado	3.298
	Unidade 2001	207.131	Acabado	2.322
	Unidade 2012	207.142	Acabado	2.322
	Unidade 503	206.965	Acabado	2.499
	Unidade 901	207.011	Acabado	2.322
	Unidade 912	207.022	Acabado	2.322
	Unidade 201	206.927	Acabado	2.322
	Unidade 810	207.008	Acabado	3.298
	Unidade 812	207.010	Acabado	2.322
Helbor My Place Curitiba	Unidades 109, 110, 111, 112, 203, 209, 211, 212, 309, 310, 311, 403, 701, 710, 801, 810, 1102, 1202, 1302 e 1402	51.300	Em construção	6.783
	Unidade 103	67.248	Acabado	300
	Unidade 109	67.254	Acabado	292
	Unidade 110	67.255	Acabado	300

Unidade 111	67.256	Acabado	301
Unidade 203	67.258	Acabado	286
Unidade 503	67.291	Acabado	301
Unidade 504	67.292	Acabado	286
Unidade 603	67.302	Acabado	392
Unidade 604	67.303	Acabado	381
Unidade 701	67.308	Acabado	273
Unidade 801	67.316	Acabado	392
Unidade 1001	67.332	Acabado	392
Total			**114.122**

(iii) Movimentação dos imóveis

A movimentação dos imóveis acabados e em construção destinados à venda para o período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026 está a seguir apresentada:

Saldo em 03 de setembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+) Aquisição de estoque de imóveis	121.999
(+) Aquisição de estoque de imóveis a pagar	3.426
(-) Venda de estoque de imóveis	(8.662)
(-) Venda de estoque de imóveis a receber	(3.153)
(+) Ganho na venda de estoque de imóveis	512
Saldo em 30 de junho de 2026	**114.122**

(iv) Prêmios a receber por retrovenda de imóveis

A Classe possui, além das vendas de imóveis, a celebração de contratos de retrovenda de imóveis, figurando como compromissário-comprador em compromisso de venda e compra. Em síntese, visto como um todo, essa operação contempla:

(i) a compra e venda de unidades autônomas, que pode ocorrer em fases diversas do projeto;

(ii) a celebração de um acordo de retrovenda, que assegura à incorporadora a prerrogativa de retomar as unidades compromissadas à venda durante o período de exercício estipulado;

(iii) o pagamento de um prêmio mensal, que garante ao Fundo a remuneração pela concessão do direito de retrovenda à incorporadora; e

(iv) o pagamento do valor devido ao Fundo em virtude do eventual exercício da retrovenda, correspondente a 100% (cem por cento) do valor efetivamente pago pelo Fundo a título de preço das unidades, acrescido de 3% ou 0,5%, de acordo com cada respectivo contrato de retrovenda, sobre o preço de aquisição das unidades autônomas retrovendidas (“Preço de Exercício”).

A remuneração do Prêmio Mensal do Direito de Retrovenda é calculada e devida mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Compromisso de Compra e Venda até a data do exercício do Direito de Retrovenda da totalidade das Unidades Autônomas ou até o término do Período de Exercício, o que ocorrer primeiro. Essa remuneração corresponde a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (Taxa DI), acrescida exponencialmente do *spread* de 3,00% (três por cento) ao ano, base 252 dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata* pelos dias úteis decorridos, incidindo sobre o valor acumulado desembolsado pelo Fundo relativo às unidades não distratadas.

Esclarecidos tais aspectos, no período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe apresenta o seguinte montante de prêmios a receber por retrovenda de imóveis:

Saldo em 03 de setembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+) Resultado com prêmio de retrovenda	13.268
(-) Recebimento de prêmio por retrovenda de imóveis	(10.865)
Saldo em 30 de junho de 2026	**2.403**

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Classe tem como política investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Os ativos são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

(i) Características dos CRIs

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

AZ Quest Panorama Renda CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 61.848.349/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. –
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026
Em milhares de reais, exceto quando especificado.

							2026	
Securitizadora	**Código Cetip**	**Características**	**Índice de correção**	**Emissão**	**Vencimento**	**Garantias (*)**	**Quantidade**	**Valor Justo**
BARIGUI SECURITIZADORA	26C3718048	77ª emissão, 1ª série	CDI + 4,00% a.a.	10/03/2026	26/02/2031	(i), (ii) e (iii)	21.005	21.048
BARIGUI SECURITIZADORA	24L0004424	46ª emissão, 1ª série	DI + 3,00%	05/12/2024	26/11/2027	(iv), (v), (vi)	23.158	15.457
TRUE SECURITIZADORA	24I1980390	358ª emissão, série única	110,00% CDI	15/10/2024	15/10/2029	(vii)	13.810	13.669
BARIGUI SEC	26C5178542	72ª emissão, 3ª série	CDI + 3,10% a.a.	25/03/2026	28/11/2028	(i), (ii), (iii) e (viii)	36.619	38.116
VERT SECURITIZADORA	25G5109813	157ª emissão, 1ª série	102% CDI a.a.	15/07/2025	15/07/2030	(i)	20.130	20.300
OPEA	24D0006601	262ª emissão, 1ª série	CDI + 0,55% a.a.	15/04/2024	16/04/2029	(i), (ii), (iii) e (viii)	15.488	15.987
BARIGUI SEC	26C5210992	72ª emissão, 5ª série	IPCA + 15,00% a.a.	25/03/2026	27/06/2029	(i), (ii), (iii) e (viii)	20.733	21.081
OPEA	25E4068927	411ª emissão, série única	CDI + 4,00% a.a.	25/05/2025	25/09/2029	(i), (ii), (iii) e (viii)	34.157	34.225
PROVINCIA SECURITIZA	25D0012202	102ª emissão, 1ª série	IPCA + 15,00% a.a.	15/04/2025	15/04/2029	(i), (ii) e (ix)	14.410	14.625
BARIGUI SEC	26C5211962	72ª emissão, 4ª série	IPCA + 15,00% a.a.	25/03/2026	28/11/2028	(i), (ii), (iii) e (viii)	11.352	11.813
BARIGUI SEC	25K3391487	64ª emissão, 1ª série	CDI + 3,75% a.a.	26/11/2025	23/11/2029	(i), (ii), (v) e (ix)	12.070	12.111
OPEA	24D3313768	309ª emissão, série única	102,00% CDI	26/05/2024	31/05/2027	(i), (ii) e (ix)	8.730	8.861
BARIGUI SEC	26C5211803	72ª emissão, 2ª série	IPCA + 15,00% a.a.	25/03/2026	27/03/2026	(i), (ii), (iii) e (viii)	3.500	3.522
BARIGUI SEC	25I2439595	52ª emissão, 1ª série	CDI + 3,00% a.a.	11/09/2025	26/09/2030	(i), (ii) e (ix)	2.570	2.573
OPEA	24F1277566	331ª emissão, 1ª série	103,00% CDI	05/08/2024	16/07/2029	N/A	1.518	1.633
BARIGUI SEC	26C5175293	72ª emissão, 1ª série	CDI + 3,10% a.a.	25/03/2026	27/03/2028	(i), (ii), (iii) e (viii)	1.500	1.524
BARIGUI SEC	26E2249728	83ª emissão, 2ª série	CDI	05/05/2026	27/04/2029	(i), (ii), (iii) e (viii)	2.879	2.885
BARIGUI SEC	26E2243953	83ª emissão, 1ª série	CDI	05/05/2026	26/04/2029	(i), (ii), (iii) e (viii)	2.472	2.477
TOTAL							**246.101**	**241.907**

(*) Garantias:

O Fundo detém aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que detém como fluxo de garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóvel;
(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada;
(iii) Fiança;
(iv) Cessão Fiduciária;
(v) Alienação Fiduciária de Quotas;
(vi) Regime fiduciário;
(vii) Fundos;
(viii) Alienação Fiduciária de Ações; e
(ix) Aval

(ii) Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Saldo em 03 de setembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+) Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	308.964
(-) Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(59.882)
(+/-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(230)
(-) Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(6.945)
Saldo em 30 de junho de 2026	**241.907**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários pagaram juros e prêmio no montante de R$ 17.454 ne R$ 4.342, respectivamente, conforme representado na “demonstração de resultado do exercício”.

c) Letras de Crédito Imobiliário

A Classe possui Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

			2026	
Emissor	**Remuneração**	**Vencimento**	**Valor Aplicado**	**Valor Justo**
Caixa Econômica	95,00% do CDI	05/10/2026	5.001	5.483
Banco Inter	98,00% do CDI	20/07/2026	3.579	3.939
Total			**8.580**	**9.422**

(i) Movimentação das Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Saldo em 03 de setembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+/-) Aquisição/Venda de letra de crédito imobiliário	15.769
(+/-) Resultado com letra de crédito imobiliário	5.485
(+/-) Amortização/Juros de letra de crédito imobiliário	(11.832)
Saldo em 30 de junho de 2026	**9.422**

d) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Indicador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo
1.	-	12.869.000	10.118.436	78,63%	99.794	Tijolo
2.	AZPL11	41.922.689	181.639	0,43%	1.389	Híbrido
Total					**101.183**	

1. Rebouças Corporate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

A Classe tem como objetivo exclusivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido exclusivamente na aquisição e/ou alienação direta dos Imóveis Rebouças ou indireta, como única detentora das quotas de emissão da SPE Imobiliária Rebouças, na qualidade de detentora, dos Imóveis Rebouças, observada a política de investimento da Classe.

2. AZPL11 – Az Quest Panorama Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O AZ Quest Panorama Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada 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.

Seu objetivo 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.

(i) Movimentação das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Saldo em 03 de setembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+/-) Aquisição/Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	101.627
(+/-) Resultado com cotas de fundo de investimento imobiliário	(444)
Saldo em 30 de junho de 2026	**101.183**

As cotas de fundos de investimento imobiliários pagaram rendimentos no montante de R$ 7.649, conforme representado no quadro "demonstração de resultado do exercício".

6 Obrigações por operações compromissadas

O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em certificados de recebíveis imobiliários. O saldo dessas obrigações se refere a operações realizadas com a securitizadora, para pagamento de imóveis, conforme movimentação abaixo:

Saldo em 03 de setembro de 2025 (início das atividades)	**-**
(+/-) Aquisição de obrigações por operações compromissadas	54.411
(+/-) Resultado com obrigações por operações compromissadas	1.966
Saldo em 30 de junho de 2026	**56.377**

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	Garantias (*)	Valor 2026
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1277566	1ª série, 331ª emissão	103,00% DI	15/07/2024	16/07/2029	N/A	1.165
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	25G5109813	1ª série, 157ª emissão	102,00% DI	15/07/2025	15/07/2030	N/A	14.377
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1980390	1ª série, 358ª emissão	110,00% DI	15/10/2024	15/10/2029	N/A	10.644
TRUE SECURITIZADORA S/A	24D3313768	1ª série, 309ª emissão	102,00% DI	26/05/2024	31/05/2027	N/A	6.797
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	1ª série, 262ª emissão	DI + 0,55%	15/04/2024	16/04/2029	(i)	12.134
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO	25D0012202	1ª série, 102ª emissão	96,00% DI	15/04/2025	15/04/2029	N/A	11.260
Total							**56.377**

(*) Garantias:

(i) Regime Fiduciário.

No período findo em 30 de junho de 2026, houve resultado de juros e correção monetária no montante de R$ 1.966, conforme demonstrado na rubrica "Operações compromissadas – CRI", na demonstração de resultado e demonstração dos fluxos de caixa.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, a Classe passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportado pela Classe, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas da Classe. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho da Classe.

Risco de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM.

Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pela Classe, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Integralização

A Classe iniciou suas atividades em 03 de setembro de 2025, com a 1ª liquidação da 1ª emissão de cotas correspondente a R$ 235.944. Em 03 de outubro, foi realizada a 2ª liquidação no valor de R$ 201.521, totalizando a captação bruta de R$ 437.465 da 1ª emissão da Classe.

No período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, foram integralizadas 4.374.650 cotas no montante de R$ 437.465, conforme apresentado no quadro “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

(ii) Amortização

A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

(iii) Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

(iv) Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, a Classe reconheceu o montante de R$ 14.615 referente a custos relacionados à emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido", tendo em vista que todos os gastos estão relacionados ao custo de emissão.

(v) Ambiente de negociação das cotas

As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

(vi) Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõem a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2026
Resultado líquido contábil	**49.229**
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(7.493)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	5.543
Resultado conforme regime de caixa	**47.356**
Total dos rendimentos distribuídos no período (i)	**45.237**
Rendimentos pagos do período atual	39.987
Rendimentos do período a pagar no exercício seguinte (ii)	5.250
Percentual distribuído	**95,53%**

(i) Os rendimentos apropriados pela classe no período findo em 30 de junho de 2026, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período findo em 30 de junho de 2026.

(ii) A parcela de R$ 5.250 liquidada em 15 de julho de 2026, é referente à distribuição de rendimentos do período findo em 30 de junho de 2026.

(vii) Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da Cota (em reais)	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2026	97,59	90,97%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	AZ Quest Panorama Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

10 Encargos da Classe

Os encargos e despesas debitados a Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2026	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	3.959	0,96%
Taxa de performance	595	0,14%
Taxa B3/SELIC	156	0,04%

Taxa de controladoria	65	0,02%
Auditoria externa	45	0,01%
Taxa de custódia	44	0,01%
Taxa ANBIMA	15	0,00%
Taxa de Fiscalização CVM	6	0,00%
Total	**4.885**	**1,18%**

Patrimônio Líquido Médio	**412.639**

11 Remuneração do Administrador, Custodiante e Gestor

(i) Administrador e custodiante

A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,08% a.a. (um inteiro e oito centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

A Taxa Global e a Taxa Global Máxima da Classe serão iguais. A Taxa Global Máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração, gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 6 (seis mil reais) e a Gestora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 30 (trinta mil reais).

A título de taxa máxima de custódia, será devido ao Custodiante 0,06% (seis centésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 6 (seis mil reais) ("Taxa Máxima de Custódia").

(ii) Taxa de performance

A Classe pagará à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e despesas de ofertas de Cotas, do montante que exceder o Benchmark da Classe, conforme a seguinte fórmula ("Taxa de Performance"):

$$TP = [0{,}20] * [VA * (\Sigma icorrigido - \Sigma pcorrigido)]$$

onde:

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de um spread de 1% (um por cento) ao ano ("Benchmark");

VA = valor total da integralização de Cotas, já deduzidas as despesas das ofertas de Cotas;

Σ$icorrigido$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos Cotistas no semestre e o valor total das Cotas integralizadas líquido dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme abaixo definida);

Σ$pcorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração.

A Taxa de Performance será apurada e provisionada diariamente ("Data de Apuração") e será paga semestralmente até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano, desde que haja saldo disponível na Classe.

(iii) Taxa de ingresso e taxa de saída

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

12 Alterações estatutárias

Por meio de Instrumento Particular de Alteração, realizado em 23 de junho de 2026, foi deliberado:

I. Ajustar a redução do item "II. Política de Investimento" do Fundo, para fins de corrigir o typo na referência ao item "II.1 abaixo", que na realidade faz referência ao item III subsequente, relacionado aos Ativos Imobiliários; e
II. Consolidar o regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da abertura de 23 de junho de 2026, conforme conteúdo constantes do Anexo I do Instrumento de Alteração.

13 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução ICVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução ICVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução ICVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

14 Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da Classe.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados na NE nº 8, no período de 03 de setembro de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2026, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2026	
			Passivo	Despesa
XP Investimentos CCTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	449	3.959
AZ Quest Panorama Ltda.	Gestor	Taxa de performance	595	595

16 Valor justo

A Classe aplica o CPC nº 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do 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 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos da Classe mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	30/06/2026			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	-	19.476	-	19.476
Cotas de fundo de investimento imobiliário (*)	1.389	99.794	-	101.183
Certificados de recebíveis imobiliários	-	241.907	-	241.907
Letras de crédito imobiliárias	-	9.422	-	9.422
Total do ativo	**1.389**	**370.599**	**-**	**371.988**

(*) As cotas de fundos de investimento imobiliário listados e negociados em bolsa de valores foram classificadas no Nível 1 da hierarquia de valor justo. Já os fundos não listados em bolsa foram classificados no Nível 2.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração da Classe.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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.

19 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 necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07