AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 54.089.614/0001-10)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotista e Administrador do
AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 25 de março (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de março a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e seu Administrador, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações contábeis

Conforme nota explicativa nº 2, às demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas em virtude das razões descritas na referida nota explicativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em propriedade para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R$ 61.971 mil em propriedade para investimento (135,23% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.e.

Considerando a relevância do investimento em propriedade para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características da propriedade para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

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

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

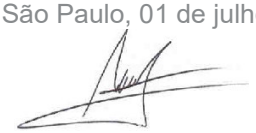
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 01 de julho de 2025.



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

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

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 54.089.614/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R$)

		2024	
Ativo	**Nota**	**Valor**	**% sobre o PL**
Circulante		**4.949**	**10,80**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**1.639**	**3,57**
Disponibilidades		**1**	**-**
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	21	1	-
Cotas de fundo de investimento financeiro		**1.638**	**3,57**
Daycoval Títulos Públicos I F.I.R.F.		1.638	3,57
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**3.310**	**7,23**
Instrumentos financeiros de renda fixa	**5**	**2.583**	**5,64**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		2.583	5,64
Outros valores e bens		**727**	**1,59**
Aluguéis a receber	6.4	374	0,82
Juros a receber		353	0,77
Não circulante		**61.971**	**135,23**
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	**6**	**61.971**	**135,23**
Propriedades para investimento		**61.971**	**135,23**
Imóvel	6.1	61.971	135,23
Total do ativo		**66.920**	**146,03**
Passivo			
Circulante		**4.157**	**9,07**
Obrigação por aquisição de imóveis	**7**	**4.148**	**9,05**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		4.148	9,05
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		**9**	**0,02**
Provisões		**9**	**0,02**
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	**21**	8	0,02
Demais valores		1	-
Não circulante		**16.937**	**36,96**
Passivos financeiros de natureza imobiliária		**16.937**	**36,96**
Obrigação por aquisição de imóveis	**7**	**16.937**	**36,96**
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		16.937	36,96
Total do passivo		**21.094**	**46,03**
Patrimônio líquido	**10**	**45.826**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**66.920**	**146,03**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 54.089.614/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado
Para o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	25/03/2024 a 31/12/2024
Resultados		**9.855**
Resultado com propriedades para investimento	**6**	**10.955**
Ajuste a valor justo	6.2	9.589
Resultado com propriedades para investimento	6.4	1.366
Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária	**4**	**167**
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		167
Instrumentos financeiros de natureza imobiliária	**5 / 7**	**(1.267)**
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	5	82
Resultado com juros de obrigações em certificados de recebíveis imobiliários	7	(1.349)
Encargos	**16**	**(115)**
Despesas da Administração	**15**	**(74)**
Remuneração da Administração	(a)	(51)
Despesa de Controladoria	(a)	(23)
Despesas de serviços técnicos especializados		**(24)**
Consultoria jurídica		(18)
Outras consultorias		(6)
Despesas de serviços do sistema financeiro		**(17)**
Taxa de fiscalização CVM		(8)
Taxa CETIP		(5)
Taxa ANBIMA		(4)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		**9.740**
Quantidade de cotas	**10**	*3.650.100,0000*
Resultado por cota - valor em R$		*2,6684*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 54.089.614/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R$)

Em 25 de março de 2024 (*)	**Nota**	**Cotas integralizadas**	**Custos na emissão de cotas**	**Resultados acumulados**	**Distribuição de resultados**	**Patrimônio líquido total**
		-	**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no período	**11**	36.501	-	-	-	**36.501**
Custos na integralização de cotas	**11**	-	(193)	-	-	**(193)**
Resultado líquido do período		-	-	9.740	-	**9.740**
Resultado distribuído no período	**13**	-	-	-	(222)	**(222)**
Em 31 de dezembro de 2024		**36.501**	**(193)**	**9.740**	**(222)**	**45.826**

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AZ QUEST PANORAMA URDI JANDIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 54.089.614/0001-10
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R$)

	Nota	25/03/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Recebimento de receitas com aluguéis		831
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro	**4**	167
(-) Pagamento de taxa CETIP		(4)
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(5)
(-) Pagamento de despesa com controladoria e custódia		(21)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(32)
(-) Pagamento de despesas diversas		(36)
(-) Pagamento de taxa de administração		(45)
(-) Pagamento de taxa de condomínio predial		(240)
Caixa líquido das atividades operacionais		**615**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de propriedade para investimento	6.2	(8.822)
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	**5**	(2.501)
(-) Despesa com benfeitorias em imóveis (construção, arquitetura e mobiliário)	6.2	(1.908)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(13.231)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	**11**	36.501
(-) Custo na emissão de cotas	**11**	(193)
(-) Distribuição de rendimentos	**13**	(222)
(-) Despesa com juros de certificados de recebíveis imobiliários	**7**	(352)
(-) Pagamento de operações compromissadas (CRI)	**7**	(21.479)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**14.255**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**1.639**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**4**	1.639
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**1.639**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		**9.740**
Resultado com aplicação em operações compromissadas (CRI)	**7**	1.349
Aumento de outros passivos		9
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	**5**	(82)
(Aumento) de outros ativos		(812)
Resultado com propriedade para investimento	6.2	(9.589)
Caixa líquido das atividades operacionais		**615**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O AZ Quest Panorama Urdi Jandira Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 26 de fevereiro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 25 de março do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e alterações posteriores.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Resolução nº 516/11 pela Resolução CVM 175/22 e 192/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde o início de suas atividades, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 estão sendo reemitidas pois conforme demonstração da posição financeira, divulgada em 14 de abril de 2025 referente aos saldos de 30 de dezembro de 2024 não estavam refletindo o ajuste a valor justo da propriedade para investimento.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 01 de julho de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

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

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

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

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

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

- **Aluguéis**

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

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

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

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

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

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigação por aquisição de imóveis (Certificados de Recebíveis Imobiliários [CRI])**

São demonstradas pelo valor da constituição da dívida, acrescido dos juros auferidos.

g) Hierarquia do valor justo

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

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

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

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

h) Outros ativos e passivos

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

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

i) Reconhecimento de receitas e despesas

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

j) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor justo**
Disponibilidades (*)	-	-	1
Operações compromissadas (**)	1.517,0351	1.083	1.638
Total		**1.083**	**1.639**

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);
(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos I Fundo de Investimento Renda Fixa inscrito no CNPJ/MF 34.658.789/0001-94. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiros geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 167.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

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

		Datas								2024		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
24F1277566	103% CDI	15/07/2024	16/07/2029	1ª	331ª	AAA	(a)	(i)	N/A	2.459	2.583	6,00
										2.459	**2.583**	**6,00**

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) True Securitizadora S.A.	(i) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(a) Alienação fiduciária de máquinas	(b) Fiança
		(c) Alienação fiduciária de cotas	(d) Alienação fiduciária de outros
		(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	

No período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as aplicações em CRI geraram resultado positivo para o Fundo no montante de R$ 82.

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	25/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	**-**
Aquisições	2.501
Resultado	82
Saldo final	**2.583**

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Propriedades para investimento (imóvel)**

6.1 - Descrição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em uma única propriedade imobiliária, conforme descrita abaixo:

			2024	
Nome	**Logradouro**	**Matrícula**	**Custo atualizado**	**Valor justo**
(a)	**(i)**	**137.280**	59.225	61.971
Totais			**59.225**	**61.971**

Legendas:

(a) Condomínio Business Park Jandira.

(i) Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

O imóvel adquirido pelo Fundo se trata da unidade autônoma 2, integrante do empreendimento imobiliário denominado 'Condomínio Business Park Jandira', situado na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 18.047,510m²; área comum de divisão proporcional de 14,680m²; encerrando a área total de 18.062,190m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 52,4289% ou 0,524289 no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

Conforme deliberação em assembleia de cotistas, datada em 25 de março de 2024, foi deliberada e aprovada a aquisição pelo Fundo dos direitos expectativos de propriedade do imóvel supracitado que, previamente à compra pelo Fundo, pertencia ao Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.813.118/0001-22 que é gerido pela mesma Gestora do Fundo.

Nos termos do instrumento particular de 18 de junho de 2021, primeiro aditamento datado de 27 de julho de 2021, segundo aditamento datado de 2 de agosto de 2021 e terceiro aditamento datado de 07 de novembro de 2022, firmados no Município de São Paulo - SP, formalizados nos termos do artigo 38 da Lei Federal nº 9.514/1997, devidamente registrado sob nº R.15/M.137.280, em 16 de agosto de 2021, o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Opea Securitizadora S.A. (nova denominação social da RB SEC Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22, conforme instrumento financeiro passivo detalhado na nota explicativa nº 7.

6.2 - Movimentações dos investimentos

O resultado apurado com o investimento no imóvel e a movimentação ocorrida no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 estão apresentados abaixo:

Descrição	25/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	**-**
Aquisições	50.474
Benfeitorias	1.908
Ajuste a valor justo	9.589
Saldo final	**61.971**

6.3 - Método de avaliação do valor justo

O Fundo contratou a Binswanger Brasil Ltda. (“Binswanger”) para as avaliações para marcação a valor justo de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2024.

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Com sede em São Paulo, a avaliadora conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

As avaliações foram realizadas pelo **Método da Capitalização da Renda**, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que os imóveis seriam levados a mercado. Por este método determina-se os valores de venda dos imóveis através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por eles, através da análise de fluxos de caixa descontados, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para as operações dos imóveis, descontados às taxas compatíveis com o mercado.

Endereço	Taxa de desconto real (sem inflação)	Taxa de capitalização (*cap rate*)
(1)	9,00% a.a.	8,75% a.a.

Legendas:

(1) Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri - SP

Durante o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, totalizou-se o montante de R$ 9.589 referente ao ajuste a valor justo do imóvel de propriedade do Fundo.

6.4 - Receita com aluguéis

Durante o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido, a título de receita com aluguéis, o montante de R$ 1.366. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 374 referente a aluguéis a receber.

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Obrigação por aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira obrigações por aquisição de imóveis atreladas a certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

		Datas								2024		
Código CETIP	**Taxas (%)**	**Emissão**	**Vencimento**	**Série**	**Emissão**	***Rating***	**Emissor**	**Tipo de lastro**	**Principais Garantias**	**Quantidade**	**Valor de mercado**	**% PL**
23A1407158	IPCA + 7,60%	19/01/2023	13/01/2030	1ª	116ª	N/A	(a)	(i)	(a); (e)	(22.000)	(21.085)	(46,01)
										(22.000)	**(21.085)**	**(46,01)**

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Opea Securitizadora S.A.	(i) Compromisso de compra e venda	(a) Alienação fiduciária de imóvel	(b) Fiança
		(c) Alienação fiduciária de cotas	(d) Alienação fiduciária de outros
		(e) Cessão fiduciária de direitos creditórios.	

No período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a correção das obrigações por aquisição de imóveis atreladas a certificados de recebíveis imobiliários geraram resultado para o Fundo no montante de R$ 1.349.

- ***Movimentações dos investimentos***

As movimentações das obrigações por aquisição de imóveis atreladas a certificados de crédito imobiliário ocorridas no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	25/03/2024 a 31/12/2024
Saldo inicial	**-**
Constituição de obrigação	(41.567)
Juros a pagar	352
Pagamento das CRIs	21.479
Resultado	(1.349)
Saldo final	**(21.085)**

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

9. Principais fatores de risco

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

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Ausência de garantia das cotas: as aplicações realizadas nas cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Patrimônio líquido negativo: as aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que, sendo a responsabilidade dos cotistas ilimitada, os cotistas serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

Troca de informações: não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e do Fundo será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio do Fundo.

Liquidação do Fundo: existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no regulamento. Assim, há a possibilidade de os cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das cotas aos cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Risco de desapropriação: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

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

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

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

Gerenciamento de riscos

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

10. Patrimônio líquido, classe e subclasse de cotas

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R$ 12,5547:

	2024	
Classe e Subclasse	**Quantidade**	**Patrimônio líquido**
Única	3.650.100,0000	45.826
Total	**3.650.100,0000**	**45.826**

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

As cotas do Fundo serão de uma única série e não serão divididas em subclasses. A responsabilidade dos cotistas será ilimitada, ou seja, não será limitada ao valor das cotas por eles subscritas. Desse modo, os cotistas serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, caso o patrimônio líquido seja negativo.

a) Emissão de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 6.000.000,0000 (seis milhões) de cotas, no valor de R$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de até R$ 60.000,00 (sessenta milhões de reais), em série única.

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

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

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

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

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

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

Durante o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, observados os custos de emissão de R$ 193, foram emitidas e subscritas as seguintes cotas:

	25/03/2024 a 31/12/2024	
Classe e Subclasse	**Quantidade**	**Montante subscrito**
Única	3.650.100,0000	36.501
Total	**3.650.100,0000**	**36.501**

b) Resgate de cotas

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

Durante o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

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

No período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	28.965	12,5547	25,55

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (**)	Rentabilidade teórica do Fundo (**)
		R$	*%*
Período findo em 31 de dezembro de 2024 (*)	28.965	12,6156	26,16

(*) Período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024;
(**) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, conforme detalhadas na nota explicativa nº 13.

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

13. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

A distribuição de resultados ocorrida no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 está demonstrada abaixo:

Descrição	**25/03/2024 a 31/12/2024**
Resultados apurados no período segundo o regime de competência	9.855
Encargos apurados no período segundo o regime de competência	(115)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	**9.740**
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(9.536)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	9
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	**213**
Resultado mínimo a distribuir (95%)	202
Resultado distribuído	**222**
% distribuído	**104%**

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024:

Descrição	25/03/2024 a 31/12/2024
Saldo Inicial não distribuído	**-**
Rendimentos propostos no período	222
Rendimentos pagos no período	(222)
Saldo pendente de distribuição	**-**

14. Serviços de tesouraria e escrituração

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

15. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração e de custódia

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de imóveis e custódia de ativos financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de cotas, será devida pelo Fundo ao Administrador uma taxa de administração fixa mensal de R$ 8,00 reais, sendo certo que o valor mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

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

No período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 51 e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da Administração" na demonstração do resultado.

No período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R$ 23 e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa de Controladoria" na demonstração do resultado.

b) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de gestão, performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, dos serviços de gestão da carteira do Fundo, do desempenho do Fundo, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 28.965, são os seguintes:

Encargos	25/03/2024 a 31/12/2024	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	(51)	(0,18)
Despesa de Controladoria	(23)	(0,08)
Consultoria jurídica	(18)	(0,06)
Taxa de fiscalização CVM	(8)	(0,03)
Outras consultorias	(6)	(0,02)
Taxa CETIP	(5)	(0,02)
Taxa ANBIMA	(4)	(0,01)
Total	**(115)**	**(0,40)**

17. Divulgação de informações

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

18. Demonstrativo a valor justo

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

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento (imóveis)	**6**	-	-	61.971
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	**5**	-	2.583	-
Total		**-**	**23.668**	**61.971**

19. Legislação tributária

- **Fundo**

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

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

I - Pessoa física:

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

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

- **Cotista**

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

- **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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

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

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

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

20. Contingências

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

21. Transações com partes relacionadas

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo.
b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R$ 8. As despesas registradas no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 15.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui saldo a pagar de taxa de gestão junto à AZ Quest Panorama Ltda. Não houve despesa registrada no período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de gestão.

Outras informações

Para o período de 25 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo adquiriu um imóvel cujo vendedor foi o Panorama Properties Fundo de investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.813.118/0001-22. Na época da negociação ambos os Fundos eram geridos pela AZ Quest Panorama Ltda.

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

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

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

23. Alterações estatutárias

Conforme assembleia geral extraordinária de cotistas, realizada em 25 de março de 2024, foi deliberado e aprovado: **(i)** a aplicação de recursos do Fundo, residualmente, na aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas, até o limite de concentração previsto para cada ativo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e **(ii)** a aquisição dos direitos expectativos de propriedade do imóvel pelo Fundo.

24. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23, 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

Erick Warner de Carvalho
Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin
Contador CRC - 1SP243564/O-2