



# AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 51.665.327/0001-13)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e  
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2025

e relatório do auditor independente



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e a Administradora  
AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

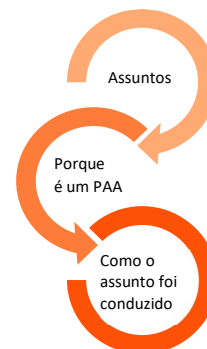
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

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

## Principais Assuntos de Auditoria

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



---

### Porque é um PAA

---

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

---

#### Mensuração e existência do investimento em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5 (b))

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimento em certificados de recebíveis imobiliários.

A mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários é obtida por meio da utilização de modelos desenvolvidos pela administração considerando dados de mercado observáveis.

A administradora do Fundo assegura a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração e a existência dos certificados de recebíveis imobiliários foram consideradas áreas de foco de nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração e existência dos certificados de recebíveis imobiliários do Fundo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação, avaliamos, em base amostral, a razoabilidade das premissas de precificação utilizadas pela administração do Fundo no processo de apuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, considerando os dados de mercado, a existência de garantias concedidas, bem como reperformamos os cálculos de precificação. Adicionalmente, quando aplicável, avaliamos o estudo efetuado pela administração do Fundo com relação a existência de fatores de “impairment”.

Testamos a existência dos certificados de recebíveis imobiliários por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante.

Consideramos que os critérios e as premissas



AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

---

**Porque é um PAA**

---

---

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

adotados pela administração na mensuração e existência dos certificados de recebíveis imobiliários do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria...

---

---

**Porque é um PAA**

---

---

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

**Mensuração dos imóveis classificados em estoque (Notas 3 (h) e 5 (a))**

Conforme apresentado no balanço patrimonial, o Fundo possui investimento em imóveis classificados pela administração como imóveis em estoque.

Os imóveis classificados como estoque são mensurados pelo menor valor entre o seu custo de aquisição e seu valor de realização. A administradora elabora análise do valor de realização dos imóveis com base nos contratos de retrovenda e em estudos internos que considera o estágio das obras e o valor de negociação de imóveis similares.

Considerando a relevância desses investimentos em imóveis em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a mensuração desses investimentos em imóveis foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Efetuamos o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração dos imóveis do Fundo.

Para mensuração dos imóveis classificados como estoque, inspecionamos os respectivos contratos de aquisição dos imóveis, bem como as suas respectivas liquidações financeiras.

Adicionalmente, analisamos as principais premissas adotadas pela administradora para mensuração do valor de realização dos imóveis classificados como estoque, que consideram os valores firmados de retrovendas e os estudos internos elaborados pela administração que consideram os estágios das obras e os valores de negociação de imóveis similares.

Consideramos que os critérios e as principais premissas adotados pela administradora quanto a mensuração desses investimentos em imóveis são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



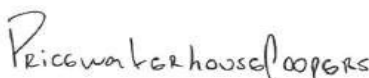
AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025

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

Hugo Lisboa Ferreira  
Contador CRC 1RJ116875/O-0

## AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

### Balanço patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
<b>Circulante</b>					
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>4.649</b>	<b>3,20%</b>	<b>2.199</b>	<b>1,55%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>4</b>	<b>4.649</b>	<b>3,20%</b>	<b>2.199</b>	<b>1,55%</b>
Cotas de fundos de investimento renda fixa		4.649	3,20%	2.199	1,55%
<b>Cota de fundos de investimentos</b>		<b>411</b>	<b>0,28%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Cotas de Fundo Imobiliário	5.c.i	411	0,28%	-	0,00%
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>5</b>	<b>139.684</b>	<b>96,27%</b>	<b>140.237</b>	<b>98,81%</b>
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	5.b	80.451	55,45%	50.003	35,23%
Estoque de imóveis	5.a.iii	59.233	40,82%	90.234	63,58%
<b>Valores a receber</b>		<b>5.581</b>	<b>3,84%</b>	<b>3.486</b>	<b>2,46%</b>
Venda de imóveis em estoque	5.a.vii	4.037	2,78%	580	0,41%
Prêmio de Retrovenda - Imóveis	5.a.vii	1.544	1,06%	1.806	1,27%
Prêmios de certificados de recebíveis imobiliários	5.b	-	0,00%	1.100	0,78%
<b>Despesas antecipadas</b>		<b>16</b>	<b>0,01%</b>	<b>18</b>	<b>0,01%</b>
Taxa de fiscalização CVM		16	0,01%	18	0,01%
<b>Total do ativo</b>		<b>150.341</b>	<b>103,60%</b>	<b>145.940</b>	<b>102,83%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
<b>Valores a pagar</b>		<b>3.466</b>	<b>2,38%</b>	<b>1.314</b>	<b>0,92%</b>
Lucros a distribuir	7.v	2.589	1,78%	1.155	0,81%
Taxa de Performance		671	0,46%	20	0,01%
Taxa de Administração		140	0,09%	136	0,10%
Auditoria externa		66	0,05%	-	0,00%
Demais valores a pagar		-	0,00%	3	0,00%
<b>Não circulante</b>					
Aquisição de estoque de imóveis	5.a.v	1.777	1,22%	2.707	1,91%
<b>Total do passivo</b>		<b>5.243</b>	<b>3,60%</b>	<b>4.021</b>	<b>2,83%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>145.098</b>	<b>100,00%</b>	<b>141.919</b>	<b>100,00%</b>
Cotas subscritas e integralizadas		149.584	103,09%	144.373	101,73%
Custos relacionados à emissão de cotas		(6.517)	-4,49%	(6.227)	-4,39%
Lucros/prejuízos acumulados		2.031	1,40%	3.773	2,66%
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>150.341</b>	<b>103,60%</b>	<b>145.940</b>	<b>102,83%</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

## Demonstração do resultado do exercício

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Imóveis em estoque</b>	<b>5.a</b>	<b>12.903</b>	<b>10.460</b>
Resultado com prêmio retrovenda - imóveis		12.938	10.477
Despesas com manutenção de imóveis		(35)	(2)
Despesas com laudo de avaliação		-	(12)
Despesas com consultoria imobiliária		-	(3)
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>5.b</b>	<b>8.857</b>	<b>5.821</b>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		9.132	4.721
Receitas com prêmios de certificados de recebíveis imobiliários		-	1.100
Reversão de prêmio de certificados de recebíveis imobiliários		(275)	-
<b>Cotas de fundos de investimento</b>		<b>602</b>	<b>1.100</b>
Resultado com cotas de fundo de investimentos de renda fixa		784	1.167
Despesas tributárias		(190)	(67)
Rendimento com cotas de fundo de investimento imobiliário		43	-
Resultado com cotas de fundo de investimento imobiliário	<b>5.c.i</b>	(35)	-
<b>Despesas</b>	<b>9</b>	<b>(2.736)</b>	<b>(1.654)</b>
Taxa de administração		(1.711)	(1.257)
Taxa de performance		(823)	(100)
Auditoria externa		(132)	-
Advogados		(3)	(224)
Demais despesas		(67)	(73)
<b>Resultado líquido do exercício / período</b>		<b>19.626</b>	<b>15.727</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucro/prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 04 de outubro de 2023 (início das atividades)</b>		-	-	-	-
Integralização de cotas	7.a.i	144.373	-	-	144.373
Custos relacionados à emissão de cotas	7.a.ii	-	(6.227)	-	(6.227)
Resultado líquido do período		-	-	15.727	15.727
Distribuição de rendimentos aos cotistas	7.a.v	-	-	(11.954)	(11.954)
		-	-	-	-
<b>Em 30 de junho de 2024</b>		<b>144.373</b>	<b>(6.227)</b>	<b>3.773</b>	<b>141.919</b>
Integralização de cotas	7.a.i	5.211	-	-	5.211
Custos relacionados à emissão de cotas	7.a.ii	-	(290)	-	(290)
Resultado líquido do exercício		-	-	19.626	19.626
Distribuição de rendimentos aos cotistas	7.a.v	-	-	(21.368)	(21.368)
		-	-	-	-
<b>Em 30 de junho de 2025</b>		<b>149.584</b>	<b>(6.517)</b>	<b>2.031</b>	<b>145.098</b>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

## Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e Período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado com cotas de fundo de investimentos de renda fixa	784	1.167
Taxa de administração	(1.707)	(1.122)
Despesas tributárias	(190)	(67)
Taxa de performance	(172)	(80)
Auditoria externa	(66)	-
Advogados	(4)	(224)
Demais pagamentos	(68)	(89)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b><u>(1.423)</u></b>	<b><u>(415)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Recebimento de prêmios de retrovenda	13.200	8.671
Aquisição de estoque de imóveis	(9.041)	(91.835)
Recebimento por venda de estoque de imóveis	35.655	3.728
Manutenção de imóveis	(35)	-
Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliários	(36.638)	(49.031)
Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	15.322	3.749
Recebimento de prêmios de certificados de recebíveis imobiliários	825	-
Aquisição/Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	(446)	-
Rendimento com cotas de fundo de investimento imobiliário	43	-
Despesas com laudo de avaliação	-	(12)
Despesas com consultoria imobiliária	-	(3)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b><u>18.885</u></b>	<b><u>(124.733)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas	5.211	144.373
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(19.933)	(10.799)
Custos Relacionados a Emissão de Cotas	(290)	(6.227)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b><u>(15.012)</u></b>	<b><u>127.347</u></b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>2.450</u></b>	<b><u>2.199</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	2.199	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício	4.649	2.199
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>2.450</u></b>	<b><u>2.199</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **1 Contexto operacional**

O AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, 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 04 de outubro de 2023.

A Classe é destinado 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) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”); (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) letras hipotecárias (“LH”); (iv) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (v) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (vi) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada (“CEPAC”); (vii) debêntures, bônus de subscrição seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Outros Títulos e Valores Mobiliários”); (viii) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

## **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.

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Na data de emissão das demonstrações financeiras, a Classe já se encontra adaptada à Resolução nº 175 da CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

### **3 Principais políticas contábeis**

Entre as políticas contábeis materiais adotadas, destacam-se:

#### **a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez imediata.

#### **d) 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

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo 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.

#### **e) 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**

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 pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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

**Ativos 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, 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 nota 5.

#### **f) 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).

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### **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) Valores 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.

### **4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

#### **a) 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 estão assim representados:

#### **(i) Cotas de fundo de investimentos**

Fundos de Investimento	2025			2024		
	Quantidade	Valor da Cota (em reais)	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota (em reais)	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	1.571,44	2.958	4.649	831,66	2.643,52	2.199

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**5 Ativos financeiros de natureza imobiliária****a) Estoque de imóveis****i. Relação dos imóveis**

O Fundo detém ativos imobiliários, em geral, unidades compostas por apartamentos de empreendimentos residenciais em construção ou recém-construídos para venda. As unidades imobiliárias disponíveis para venda estão apresentadas abaixo:

Empreendimentos	Matrícula	Unidade	2025	2024
			Valor contábil	Valor contábil
Helbor Jardins Artefacto	106.131	Torre 1 - Unidade 21	8.571	8.571
Helbor Jardins Artefacto	106.131	Torre 2 - Unidade 21	7.419	7.419
Helbor Jardins Artefacto	106.131	Torre 2 - Unidade 31	7.419	7.419
Helbor Miraglia (*)	200.229	3º Andar - Unidade 31	3.115	3.114
Helbor Miraglia (*)	200.229	5º Andar - Unidade 51	3.115	3.114
Helbor Miraglia (*)	200.229	6º Andar - Unidade 61	3.115	3.114
Helbor Miraglia (*)	200.229	7º Andar - Unidade 71	3.115	3.114
Helbor Miraglia (*)	200.229	8º Andar - Unidade 81	3.115	3.114
Perdizes Authentique	141.058	17º Andar - Unidade 1702	912	912
Perdizes Authentique	141.058	18º Andar - Unidade 1801	912	-
Perdizes Authentique	141.058	20º Andar - Unidade 2002	912	-
Perdizes Authentique	141.058	21º Andar - Unidade 2101	912	-
Perdizes Authentique	141.058	22º Andar - Unidade 2202	912	-
Perdizes Authentique	141.058	23º Andar - Unidade 2301	912	-
Perdizes Authentique	141.058	10º Andar - Unidade 1004	642	641
Perdizes Authentique	141.058	12º Andar - Unidade 1203	641	-
Perdizes Authentique	141.058	13º Andar - Unidade 1304	641	641
Perdizes Authentique	141.058	14º Andar - Unidade 1404	641	641
Perdizes Authentique	141.058	15º Andar - Unidade 1503	641	641
Perdizes Authentique	141.058	15º Andar - Unidade 1504	641	641
Perdizes Authentique	141.058	16º Andar - Unidade 1603	641	642
Perdizes Authentique	141.058	17º Andar - Unidade 1703	641	-
Perdizes Authentique	141.058	18º Andar - Unidade 1804	641	642
Perdizes Authentique	141.058	19º Andar - Unidade 1903	641	642
Perdizes Authentique	141.058	20º Andar - Unidade 2003	641	642
Perdizes Authentique	141.058	21º Andar - Unidade 2103	641	-
Perdizes Authentique	141.058	21º Andar - Unidade 2104	641	642

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Perdizes Authentique	141.058	22º Andar - Unidade 2204	641	-
Perdizes Authentique	141.058	23º Andar - Unidade 2303	641	642
Perdizes Authentique	141.058	23º Andar - Unidade 2304	641	642
Perdizes Authentique	141.058	24º Andar - Unidade 2403	641	642
Perdizes Authentique	141.058	25º Andar - Unidade 2503	641	-
Perdizes Authentique	141.058	25º Andar - Unidade 2504	641	642
Perdizes Authentique	141.058	9º Andar - Unidade 904	641	-
Park Mariana	137.057	11º Andar - Unidade 1101	489	489
Park Mariana	137.057	17º Andar - Unidade 1701	489	489
Park Mariana	137.057	5º Andar - Unidade 501	489	489
Park Mariana	137.057	9º Andar - Unidade 901	489	489
Helbor Jardins Artefacto	106.131	Torre 1 - Unidade 31	-	8.571
Helbor Miraglia (*)	200.229	9º Andar - Unidade 91	-	3.114
Perdizes Authentique	141.058	19º Andar - Unidade 1901	-	912
Park Mariana	137.057	16º Andar - Unidade 1603	-	741
Helbor Edition (*)	167.340	6º Andar	-	1.321
Helbor Edition (*)	167.341	7º Andar	-	1.321
Helbor Edition (*)	167.384	17º Andar	-	1.321
Helbor Edition (*)	167.399	21º Andar	-	1.321
Helbor Edition (*)	167.400	21º Andar	-	1.321
Helbor Patteo Klabin	239.220	14º Andar - Unidade 141	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	16º Andar - Unidade 162	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	18º Andar - Unidade 181	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	19º Andar - Unidade 192	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	20º Andar - Unidade 202	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	22º Andar - Unidade 221	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	23º Andar - Unidade 232	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	25º Andar - Unidade 252	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	28º Andar - Unidade 284	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	29º Andar - Unidade 293	-	1.139
Helbor Patteo Klabin	239.220	18º Andar - Unidade 181	-	897
Helbor Patteo Klabin	239.220	19º Andar - Unidade 192	-	897
Helbor Patteo Klabin	239.220	23º Andar - Unidade 232	-	897
Helbor Patteo Klabin	239.220	24º Andar - Unidade 243	-	896
Helbor Patteo Klabin	239.220	25º Andar - Unidade 252	-	897
Helbor Patteo Klabin	239.220	26º Andar - Unidade 261	-	897
Helbor Patteo Klabin	239.220	27º Andar - Unidade 272	-	897
Helbor Patteo Klabin	239.220	28º Andar - Unidade 283	-	896
Helbor Patteo Klabin	239.220	30º Andar - Unidade 301	-	897
<b>Total</b>			<b>59.233</b>	<b>90.234</b>

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

(\*) Os Empreendimentos Helbor Edition e Helbor Miraglia estão 100% acabados e tiveram suas obras entregues em novembro/2023 e março/2024, respectivamente. Os demais empreendimentos estão previstos para conclusão entre fevereiro/2025 e fevereiro/2026.

## **ii. Descrição das características dos ativos imobiliários**

### **Helbor Jardins Artefacto**

Empreendimento residencial de alto padrão, em localização nobre, com bom potencial de valorização futura, localizado nas ruas Haddock Lobo e Alameda Lorena (2 frentes). Possui 21 unidades, com tipologias que variam de 322 a 372m<sup>2</sup>.

### **Park Mariana**

Empreendimento residencial de alto padrão, localizado entre as ruas Madre Cabrini e a Av. Sena Madureira, no bairro da Vila Mariana. Total de 379 unidades, distribuídas em 2 torres, sendo: (1) Torre Life – apartamentos compactos (278 unidades) e apartamentos de 2 dormitórios (32 unidades) e (2) Torre Exclusive – apartamentos de 3 dormitórios (69 unidades).

### **Perdizes Authentique**

Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Bartira com a rua Ministro de Godói, ao lado da Faculdade PUC, no bairro de Perdizes. Total de 182 unidades, distribuídas em torre única, composta por: apartamentos compactos (100 unidades), de 2 dormitórios (40 unidades) e de 3 dormitórios (40 unidades), cujas áreas úteis vão de 25 a 104 m<sup>2</sup>.

### **Helbor Edition**

Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. Harmonia, Vila Madalena – SP. Total de 163 unidades, em torre única com apartamentos compactos (83 unidades) e apartamentos de 3 dormitórios (80 unidades).

### **Helbor Miraglia**

Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na rua Januário Miraglia, na Vila Nova Conceição. Possui 12 unidades, com tipologia de 183m<sup>2</sup>.

### **Helbor Patteo Klabin**

Empreendimento residencial de alto padrão, localizado na R. Vergueiro com a Av. Ricardo Jafet, no bairro da Chácara Klabin. Total de 546 unidades, distribuídas em 3 torres, sendo: uma torre de apartamentos compactos (306 unidades) e 2 outras composta por apartamentos maiores (120 unidades em cada torre), cujas áreas úteis vão de 115 a 146m<sup>2</sup>.

## **iii. Movimentação dos imóveis**

A movimentação dos imóveis acabados destinados à venda para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 está a seguir apresentada:

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Saldo inicial em 04 de outubro de 2023</b>	-
(+) Aquisição de estoque de imóveis	94.542
(-) Venda de estoque de imóveis	(4.308)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2024</b>	<b>90.234</b>
(+) Aquisição de estoque de imóveis	8.111
(-) Venda de estoque de imóveis	(39.112)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<b>59.233</b>

**iv. Valores a receber por venda de estoque de imóveis**

As vendas de imóveis são contabilizadas com base no contrato de compra e venda contendo os principais elementos da transação como preço de aquisição, forma de pagamento entre outros.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, a Classe apresenta o seguinte montante na rubrica de contas a receber por venda de imóveis:

<b>Saldo inicial em 04 de outubro de 2023</b>	-
(+) Venda de estoque de imóveis	4.308
(-) Recebimento por venda de estoque de imóveis	(3.728)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2024</b>	<b>580</b>
(+) Venda de estoque de imóveis	39.112
(-) Recebimento por venda de estoque de imóveis	(35.655)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<b>4.037</b>

**v. Valores a pagar por aquisição de estoque de imóveis**

As aquisições de imóveis são contabilizadas com base no contrato de compra e venda contendo os principais elementos da transação como preço de aquisição, forma de pagamento entre outros.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, a Classe apresenta o seguinte montante na rubrica de contas a pagar por aquisição de imóveis:

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Saldo inicial em 04 de outubro de 2023</b>	-
(+) Aquisição de estoque de imóveis	94.542
(-) Pagamento por aquisição de estoque de imóveis	(91.835)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2024</b>	<b>2.707</b>
(+) Aquisição de estoque de imóveis	8.111
(-) Pagamento por aquisição de estoque de imóveis	(9.041)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<b>1.777</b>

**vi. Prêmios a receber por retrovenda de imóveis**

O Fundo 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, que pode ocorrer em fases diversas do projeto, sendo desde a fase antes da construção, ou até mesmo com as unidades já entregues;
- (ii) a celebração de um acordo de retrovenda, que assegurará à incorporadora a prerrogativa de retomar as unidades compromissadas à venda no prazo máximo de decadência de três anos;
- (iii) o pagamento de um prêmio mensal, que garantirá ao Fundo a remuneração pela concessão do direito de retrovenda à incorporadora. Tal prêmio remunera/compensa a perda do direito de revenda das unidades, justamente porque a incorporadora poderá retomá-las, nos termos do acordo de retrovenda; e
- (iv) o pagamento do valor devido ao Fundo em virtude do eventual exercício da retrovenda, correspondente a 105% do preço de aquisição das unidades autônomas.

A remuneração do Prêmio será calculada, mensalmente, a partir da data do primeiro desembolso realizado pelo Fundo, nos termos do Compromisso de Compra e Venda, até a data do exercício do Direito de Retrovenda da totalidade das Unidades Autônomas, mediante a celebração dos Instrumentos Definitivos, ou até o término do Período do Exercício, o que ocorrer primeiro, que corresponderá a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (Taxa DI), acrescida exponencialmente do *spread* de 4,20% ao ano, base 252 dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata pelos dias úteis decorridos, que deverá incidir sobre o valor acumulado pago pelo Fundo na compra das Unidades Autônomas.

Esclarecidos tais aspectos, no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, a Classe apresenta o seguinte montante de prêmios a receber por retrovenda de imóveis:

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Saldo inicial em 04 de outubro de 2023</b>	-
(+) Resultado com prêmio retrovenda - imóveis	10.477
(-) Recebimento de prêmio por retrovenda de imóveis	(8.671)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2024</b>	<b>1.806</b>
(+) Resultado com prêmio retrovenda - imóveis	12.938
(-) Recebimento de prêmio por retrovenda de imóveis	(13.200)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<b>1.544</b>

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

O Fundo 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 Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	Garantias (*)	2025		2024	
							Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
TRUE SECURITIZADORA	23K1507975	94ª emissão, 1ª série	CDI + 4,50% a.a.	20/11/2023	20/11/2026	(viii), (ii), (iii), (v) e (ix)	26.981	22.105	40.000	40.336
OPEA	24H1396116	290ª emissão, 1ª série	CDI + 4,20% a.a.	09/08/2024	31/08/2028	(viii), (v), (ii)	20.348	17.825	-	-
PROVINCIA SECURITIZA	24K2209067	70ª emissão, 1ª série	DI + 4,75%	28/11/2024	29/11/2029	(vii), (ii), (iii), (v) e (ix)	15.960	15.973	-	-
BARIGUI SEC	24L0004424	46ª emissão, 1ª série	DI + 3,00%	05/12/2024	26/11/2027	(x), (v), (vi), (ix)	1.697	1.724	-	-
CANAL SEC	24D3427701	94ª emissão, 1ª série	CDI + 4,60% a.a.	23/04/2024	25/04/2029	(viii), (ii), (iii), (v) e (ix)	6.340	6.354	6.340	6.351
HABITASEC	24H1736123	58ª emissão, 1ª série	CDI + 4,00% a.a.	15/08/2024	29/08/2028	(ii), (x), (v); (ix)	17.200	16.470	-	-
TRUE SECURITIZADORA	23H2516003	173ª emissão, 1ª série	IPCA + 11,00% a.a.	20/09/2023	15/09/2037	(i), (vi), (iv) e (vii)	-	-	3.392	3.316
<b>TOTAL</b>							<b>88.526</b>	<b>80.451</b>	<b>49.732</b>	<b>50.003</b>

**(\*) Garantias:**

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

- (i) Alienação Fiduciária de Ações e de Equipamentos;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (iii) Alienação Fiduciária de Participação;
- (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície;
- (v) Cessão Fiduciária;
- (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada;
- (vii) Fiança;
- (viii) Aval;
- (ix) Fundos; e
- (x) Alienação Fiduciária de Quotas.

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

<b>Saldo inicial em 04 de outubro de 2023</b>	-
(+) Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliários	49.031
(-) Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(3.749)
(+/-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	4.721
<b>Saldo final em 30 de junho de 2024</b>	<b>50.003</b>
(+) Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliários	36.638
(-) Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(15.322)
(+/-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	9.132
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<b>80.451</b>

**iii. Prêmios a Receber dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, a Classe apresenta o seguinte montante na rubrica de prêmios a receber dos certificados de recebíveis imobiliários:

<b>Saldo inicial em 04 de outubro de 2023</b>	-
(+) Receitas com prêmios de certificados de recebíveis imobiliários	1.100
<b>Saldo final em 30 de junho de 2024</b>	<b>1.100</b>
(+) Reversão de prêmio de certificados de recebíveis imobiliários	(275)
(-) Recebimento de prêmios de certificados de recebíveis imobiliários	(825)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<b>-</b>

**c) Fundo de Investimento Imobiliário**

<b>Ticker</b>	<b>Quantidade emitida</b>	<b>Quantidade detida</b>	<b>% de Participação</b>	<b>Valor de Mercado</b>	<b>Tipo</b>
AZPL11	18.209.646	55.160	0,30%	411	Híbrido

**AZ Quest Panorama Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada - AZPL11**

O fundo foi constituído em 21 de agosto de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 05 de junho de 2024, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário. Seu objetivo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos de seu patrimônio líquido preferencialmente em imóveis, prontos ou em

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 do Fundo**

<b>Saldo em 30 de junho de 2024</b>	<u>-</u>
(+/-) Aquisição/Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	446
(-) Resultado com cotas de fundo de investimento imobiliário	(35)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<u><u>411</u></u>

## **6 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.

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **Risco de mercado**

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, a Classe passará a estar exposta 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 suportados 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 pelo Fundo, 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.

## **7 Patrimônio Líquido**

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

### **a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**

#### **i. Subscrição e integralização**

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas 14.437.342 (quatorze milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, trezentos e quarenta e dois) cotas, todas totalmente subscritas e integralizadas, considerando que não houve a colocação das cotas do lote adicional, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), ao preço de emissão de R\$ 10 (dez reais), definido com base no valor patrimonial das cotas (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de R\$ 144.373 (cento e quarenta e quatro milhões trezentos e setenta e três mil), em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Administradora e a Gestora, com a prévia concordância do Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no art. 50 da Resolução CVM nº 160, poderão optar por acrescentar o volume total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento) do volume total da Oferta, ou seja, até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 100.000 (cem milhões de reais).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram integralizadas 526.362 cotas a R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) e, no período de 04 de outubro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, foram integralizadas 14.437.342 cotas a R\$ 10,00 (dez reais) conforme apresentado no quadro “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

#### **ii. Custos relacionados à emissão de cotas**

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe reconheceu o montante de R\$ 6.517 (2024: R\$ 6.227) 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.

Segue abaixo a composição destes custos:

<b>Saldo inicial em 04 de outubro de 2023</b>	-
Distribuição de Cotas	6.227
<b>Saldo final em 30 de junho de 2024</b>	<b>6.227</b>
Distribuição de Cotas	298
Roadshow	15
Advogados	(21)
Publicidade	(2)
<b>Saldo final em 30 de junho de 2025</b>	<b>6.517</b>

#### **iii. Amortização**

A Classe poderá amortizar, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, suas Cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento.

Não houve amortização de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024.

#### **iv. Resgate**

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668/93 e na Instrução CVM 175, não é permitido o resgate de Cotas da Classe.

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**v. Distribuição de rendimentos**

O Fundo 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.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Resultado líquido contábil</b>	<b>19.626</b>	<b>15.727</b>
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	1.500	(3.484)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas no caixa	1.161	64
<b>Resultado conforme regime de caixa</b>	<b>22.287</b>	<b>12.307</b>
<b>Total de rendimentos distribuídos no exercício (i)</b>	<b>21.368</b>	<b>11.954</b>
Rendimentos pagos do exercício atual	19.933	10.799
Rendimentos pagos do período anterior	(1.155)	-
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	2.589	1.155
<b>Percentual distribuído</b>	<b>95,87%</b>	<b>97,13%</b>

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, 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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024.

(ii) O rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2025 referentes a competência de junho de 2025 corresponde a R\$ 2.589, sendo que estes foram pagos no dia 01 de julho de 2025.

**vi. Ambiente de negociação das cotas**

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no balcão da B3. Caso as Cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento atinentes à admissão e negociação das Cotas na B3.

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“Prazo para Migração”), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida migração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe, observado os procedimentos descritos no Regulamento.

#### **vii. Evolução e rentabilidade**

<b>Exercício/Período</b>	<b>Valor da cota (em reais)</b>	<b>Rentabilidade (*)</b>
30 de junho de 2025	9,70	13,62%
04 de outubro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024	9,83	6,58%

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

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## **8 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.

## **9 Encargos do Fundo**

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

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	1.711	1,20%	1.257	0,88%
Taxa de performance	823	0,57%	100	0,07%
Auditoria externa	132	0,09%	-	0,00%
Taxa B3/Selic	42	0,03%	67	0,05%
Taxa de fiscalização CVM	22	0,02%	3	0,00%
Advogados	3	0,00%	224	0,16%
Taxa Anbima	3	0,00%	3	0,00%
<b>Total</b>	<b>2.736</b>	<b>1,91%</b>	<b>1.654</b>	<b>1,16%</b>

**10 Remuneração do Administrador****i. Administrador**

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano (“Taxa de Administração”), calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”) (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), e (ii) 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2 (dois mil e quinhentos reais) e o valor máximo mensal de R\$ 3 (três mil reais), sendo os valores mínimos e máximo retro indicados atualizados anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação do IPCA.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora, pelos serviços de administração fiduciária, e à Gestora, pelos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, em conformidade com os termos e condições ajustados no âmbito do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira e Outras Avenças (“Contrato de Gestão”), celebrado entre o Fundo e a Gestora, com a interveniência e anuência da Administradora, sendo que a parcela da Taxa de Administração referente à remuneração da Gestora consta descrita do referido Contrato de Gestão (“Taxa de Gestão”).

**ii. Taxa de performance**

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 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 do Fundo (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

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](http://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;

$\Sigma icorrigido$  = 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);

$\Sigma pcorrigido$  = 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 no Fundo.

### **iii. Taxa de ingresso e taxa de saída**

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário, observada a Taxa de Distribuição, conforme o caso.

Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões (“Taxa de Distribuição”).

## **11 Atos societários**

O Instrumento Particular de Alteração, em 30 de junho de 2025, resolve:

I. Aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I do Instrumento de Alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a:

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

a) incluir nova estrutura de classe de cotas do Fundo, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela Resolução CVM 175, a alteração do Regulamento realizada por meio do presente Instrumento de Alteração visa a instituir a criação de uma classe única de cotas ("Classe"). Não haverá qualquer alteração dos direitos ou das obrigações dos cotistas em relação às cotas de suas respectivas titularidades tratando-se de adaptação formal para atendimento à estrutura de classes e subclasses prevista na Resolução CVM 175;

b) alterar o regime de responsabilidade do Fundo para estabelecer a limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor das suas cotas. Assim, no caso de patrimônio líquido negativo do Fundo, que passará a ser apurado no nível da Classe, nos termos da Resolução CVM 175, a responsabilidade dos cotistas estará limitada ao valor por eles subscrito, sem que sejam obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir eventual situação de insolvência da Classe;

c) alterar a denominação do Fundo e Classe para prever o sufixo "responsabilidade limitada"

d) alterar o regime de remuneração dos prestadores de serviços, a fim de promover a segregação das taxas e outros encargos pagos, incluindo, sem limitação, a taxa de administração e a taxa de gestão, conforme estabelecidas no Regulamento, observado que o somatório dessas despesas não excederá o montante total da taxa de administração atualmente vigente, sem que haja qualquer oneração adicional aos cotistas do Fundo.

II. promover demais alterações de formato e redação do Regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais do Fundo previamente contratadas pelos cotistas; e

III. consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

## **12 Política de divulgação das informações**

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

- i. Mensalmente, 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;

## **AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- 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.

## **13 Informações tributárias**

O Fundo, 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 nº 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 do fundo.

## **14 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

**AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 51.665.327/0001-13

(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**

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 04 de outubro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	2025		2024	
			Passivo	Despesa	Passivo	Despesa
Xp Investimentos CCTVM S.A	Administradora	Taxa de administração	140	1.711	136	1.257
AZ Quest Panorama Ltda.	Gestor	Taxa de performance	671	823	20	100

**15 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 do Fundo.

**16 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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.

\* \* \*

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

Lizandro Sommer Arnoni  
CPF:279.902.288-07