

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.665.327/0001-13

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRAZPRCTF007

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5204523FII

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/00026, em 29 de setembro de 2023*



*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), o AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, nova denominação do “Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 51.665.327/0001-13 (“Fundo”), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), a AZ QUEST PANORAMA LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.773, de 18 de maio de 2021, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder, comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, nominativas e escriturais, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas com valor unitário de R\$10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$400.000.000,00*

(quatrocentos milhões de reais)

*podendo tal montante inicial ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/08/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	06/09/2023
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	08/09/2023
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/09/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/09/2023



Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
6	Data de Realização do Procedimento de Alocação	02/10/2023
7	Data da Liquidação da Oferta	04/10/2023
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/03/2024

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora e Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);

Gestora: www.panoramacapital.com.br (neste *website* buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2023”, na coluna “Primárias” selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada)

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar, clicar em “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

A data deste Anúncio de Início é de 29 de setembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER



GESTORA

PANORAMA
CAPITAL

ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a