



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO AZ QUEST PANORAMA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$10,00 (dez reais) cada	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	N/A	Capa do Prospecto
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Balcão B3”)	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 5204523FII	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: https://www.xpi.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	AZ Quest Panorama Ltda. CNPJ: 37.783.771/0001-02 Página Eletrônica: panoramacapital.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a Política de Investimentos (conforme definido no Prospecto) e os limites de concentração no artigo 2.1º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, preponderantemente, em Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definições constantes no Regulamento).	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A AZ Quest Panorama é gestora de investimentos focada em ativos imobiliários, com aproximadamente R\$ 460 milhões sob gestão, divididos em 6 fundos de investimento com duas estratégias distintas: tijolo e crédito. Time experiente, capaz de entender os ciclos imobiliários e seus impactos nos setores residencial, logístico, escritórios, shoppings e crédito. A equipe trabalha em conjunto desde sua fundação, em 2020. Recentemente a AZ Quest investimentos adquiriu 50% da gestora, quando seu nome foi alterado de Panorama Capital para AZ Quest Panorama. Atualmente, a AZ Quest Panorama representa o braço de gestão de investimentos imobiliários da AZ Quest Investimentos.	Seção 15 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p>1. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo</p> <p>Os ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos ao cumprimento das obrigações devidas pelo respectivo emitente. Eventos podem afetar condições financeiras, bem como mudanças podem prejudicar a capacidade de pagamento, com impactos no preço e liquidez dos Ativos.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Fatores macroeconômicos relevantes</p> <p>O mercado de capitais brasileiro é influenciado pelas condições econômicas e mercadológicas de outros países. A reação dos investidores pode causar um efeito adverso sobre os ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo</p> <p>O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, significando que a rentabilidade a ser paga dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora</p> <p>Considerando o papel ativo e discricionário da Gestora e Administradora na decisão de investimentos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos em curto prazo, podendo gerar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
<p>5. Risco de potencial conflito de interesse</p> <p>Atos que possam caracterizar conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas. Caso estes sejam aprovados, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado, observado o Prazo para Migração (conforme definição constante no Regulamento).	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício do direito de prioridade.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	500 (quinhentas) Cotas, correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Nas datas indicadas no Prospecto, os Investidores deverão formalizar a sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por ordem de chegada. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelo Coordenado Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados nos Termos de Aceitação da Oferta e nas Ordens de Investimento.	Seção 8.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste <i>website</i> 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” ou “Anúncio de Início”);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> 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” ou “Anúncio de Início”);</p> <p>Gestora: www.panoramacapital.com.br (neste <i>website</i> buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado” ou “Anúncio de Início”);</p> <p>CVM: http://www.cvm.gov.br (neste <i>website</i> 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);</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “AZ Quest Panorama Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado” ou “Anúncio de Início”); e</p> <p>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” ou “Anúncio de Início”).</p>	Seção 14 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	14 de setembro de 2023 a 29 de setembro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	02 de agosto de 2023, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	03 de outubro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	04 de outubro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas ficarão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto