

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME CONVÊNIO CVM-ANBIMA

Esta ficha de informações essenciais 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 aos "Fatores de Risco".

ALERTAS			
Risco de	☒	perda do principal	O investimento nas Cotas 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.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas; e (ii) necessitem de liquidez imediata. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.	

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	Inicialmente, 4.820.000 (" <u>Cotas</u> ").	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$100,00.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, R\$ 482.000.000,00.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3.	Capa do Prospecto
Código de negociação	Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.	Capa do Prospecto
B. Outras informações	N/A	N/A
Emissor	CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Capa do Prospecto
Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página Eletrônica: https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios	Capa do Prospecto
Gestor	AZ QUEST PANORAMA LTDA. CNPJ: 37.783.771/0001-02 Página Eletrônica: https://www.azquestalternativos.com.br/imobiliario/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	A Classe aplicará seu patrimônio preponderantemente em Imóveis voltados ao segmento de <i>data centers</i> e infraestrutura de tecnologia da informação, incluindo, sem limitação, instalações de <i>colocation</i>, centros de processamento de dados e demais empreendimentos de infraestrutura digital e Ativos Imobiliários, conforme previsto no Prospecto. Deste modo, os recursos líquidos captados no âmbito da Oferta, serão investidos DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA pela Gestora em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários, podendo abranger ativos em desenvolvimento, construção ou já concluídos, bem como direitos reais sobre imóveis em todo o território nacional, sem necessidade de diversificação regional, observada a política de investimento da Classe. Os investimentos poderão incluir participação, aquisição, exploração e eventual alienação dos referidos ativos, visando à geração de renda e/ou ganho de capital, sem garantia de alocação em ativos específicos. Para mais informações, favor verificar a seção 3 do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A AZ Quest Panorama é uma gestora de investimentos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno. Ela faz parte da AZ Quest Investimentos Ltda. (" <u>AZ Quest</u> "), gestora com mais de R\$ 36 bilhões sob gestão e mais de 280 (duzentos e oitenta) mil cotistas, ao longo de 25 (vinte e cinco) anos de história. O time da AZ Quest é formado por mais de 50 (cinquenta) profissionais focados na gestão de mais de 100 (cem) fundos de investimento.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes, escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de concentração de crédito. A carteira da Classe pode ter alta concentração em poucos locatários, devedores ou contrapartes, típico de data centers. O inadimplemento, deterioração financeira, recuperação judicial ou rescisão/não renovação contratual de qualquer deles pode impactar significativamente as receitas, a rentabilidade dos ativos e o Patrimônio Líquido.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
Risco de obsolescência tecnológica dos empreendimentos. Os data centers podem se tornar rapidamente obsoletos devido à evolução tecnológica e maiores exigências de capacidade, refrigeração e eficiência. Reduzindo sua atratividade, demandar investimentos relevantes em modernização (retrofit) ou gerar descontos na venda dos ativos, impactando negativamente o Patrimônio Líquido e os rendimentos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
Risco de construção e entrega de data centers. Investimentos em data centers em construção envolvem riscos de atrasos, estouro de orçamento, falhas construtivas, ausência de certificações e problemas em sistemas críticos. Esses eventos podem postergar receitas, elevar custos e afetar negativamente o Patrimônio Líquido e os rendimentos aos cotistas.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☐ Médio ☒ Menor
Risco de concentração da Carteira da Classe. A Classe pode apresentar concentração de investimentos, especialmente, no início, ao adquirir número limitado de Ativos Imobiliários. Ainda que novas emissões permitam diversificação, a exposição inicial a poucos ativos pode amplificar riscos e impactos negativos sobre o desempenho, e o Patrimônio Líquido.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de liquidez dos Ativos da carteira. Os Ativos são, por natureza, pouco líquidos, em razão de características como localização, valor elevado e concentração de locatários. Em eventual necessidade de venda, da Classe pode não encontrar compradores ou ser obrigado a alienar os ativos com deságio.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	(i) as Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota	Seção 2 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
	corresponderá um voto na Assembleia de Cotistas; e (iv) o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.	
Prazo de duração do fundo	O Fundo terá prazo de duração determinado de 10 (dez) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogável por mais 18 (dezoito) meses, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas integralizadas na Oferta não estão sujeitas a restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral após o encerramento da Oferta, observado que permanecerão bloqueadas para negociação até a divulgação do Anúncio de Encerramento e os procedimentos estabelecidos pela B3.	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)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Mediante a formalização do Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: por ordem de chegada. Oferta Institucional: de forma discricionária, priorizando os Investidores Institucionais que melhor atendam os objetivos da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	O Coordenador Líder informará por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação ou por telefone ou correspondência.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos termos do Contrato de Distribuição e do Prospecto, observado o disposto na Resolução CVM 160.	Seção 8.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Incidem IOF (em regra zerado), IR sobre ganhos e rendimentos (inclusive com hipóteses de alíquota zero/isenção para pessoa física) e, em certos casos, IRPJ/CSLL/PIS/COFINS.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios (neste website clicar em "Ofertas", procurar pelo Fundo e clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição" e, então, clicar na opção desejada); Gestora https://www.azquestalternativos.com.br/imobiliario/ (neste website buscar por "Fundos", depois clicar em "AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na 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 em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada); e 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 "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa e Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual o período de reservas?	03/07/2026 a 31/07/2026	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	25 de junho de 2026, sendo fixado em R\$ 100,00 por Cota.	Seção 8.3 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	03/08/2026	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	05/08/2026	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

