

# ANÚNCIO DE INÍCIO

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

CNPJ 67.224.342/0001-66

Código ISIN: BR0SQ2CTF006

Código Balcão B3: 6772026CLA

Tipo ANBIMA: Tijolo | Subclassificação: Renda | Tipo de Gestão: Ativa | Segmento ANBIMA: Outros  
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/227, EM 03 DE JULHO DE 2026\*

**\*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).**

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única (“Classe”) do **AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 67.224.342/0001-66 (“Fundo”), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora da Classe (“Administradora”) e a **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04533-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários na categoria “gestor de recursos”, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.773, de 18 de maio de 2021, na qualidade de gestora da Classe (“Gestora”) e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os “Ofertantes”, vêm, em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), comunicar, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição (“Oferta”) de, inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões, oitocentas e vinte mil) cotas da Classe, todas nominativas e escriturais (“Cotas”), em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e “Convênio CVM-ANBIMA”, respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), perfazendo o montante total de, inicialmente,

### R\$ 482.000.000,00\*

(quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

\*observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que ocorra a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 291.000.000,00 (duzentos e noventa e um milhões de reais), correspondente a 2.910.000 (dois milhões, novecentas e dez mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida ao rito de registro automático de distribuição na CVM, com análise prévia pela ANBIMA, por meio do Convênio CVM-ANBIMA, nos termos da Resolução CVM 160, pelo Coordenador Líder.

Adicionalmente, os Ofertantes e o Coordenador Líder informam que foram realizados ajustes pontuais no Regulamento e no Prospecto Definitivo exclusivamente para atendimento às exigências formuladas pela ANBIMA no âmbito da análise prévia da Oferta. Referidos ajustes dizem respeito: **(a)** ao Regulamento, para (i) esclarecer as hipóteses de verificação de patrimônio líquido negativo da Classe; (ii) detalhar a concessão de reembolso aos Cotistas em decorrência de operações de reorganização da Classe; (iii) especificar as hipóteses de liquidação da Classe; e (iv) excluir determinados encargos do Fundo; e **(b)** ao Prospecto Definitivo, para (i) incluir canal de comunicação para envio de reclamações e sugestões dos investidores; (ii) deixar clara a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais e (iii) excluir fator de risco relacionado à ANBIMA.

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 da 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” (“Prospecto Definitivo”, cuja definição engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	19/06/2026
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	26/06/2026
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> )	29/06/2026
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/07/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento <sup>(3)</sup>	03/07/2026
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	31/07/2026
7	Data do Procedimento de Alocação	03/08/2026
8	Data da Liquidação da Oferta	05/08/2026
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/12/2026

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações de circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, por meio dos mesmos veículos utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

<sup>(2)</sup> A principal variável deste cronograma indicativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários adotado no âmbito do Convênio CVM-ANBIMA.

<sup>(3)</sup> Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

## DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DO PROSPECTO DEFINITIVO

Este Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Eventuais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nos mesmos websites, indicados abaixo:

- 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](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois em “Oferta Pública”, em seguida 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”, 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)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar e acessar “AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, selecionar “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações adicionais sobre a Oferta podem ser obtidas nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DA RESOLUÇÃO CVM 175, DO SEU RESPECTIVO ANEXO NORMATIVO III E DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA.**

**AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM E DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, COM ANÁLISE PRÉVIA PELA ANBIMA, POR MEIO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

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

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, À CVM E/OU POR MEIO DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, POR MEIO DOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

A data deste Anúncio de Início é de 03 de julho de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

GESTORA

**AZQUEST**  
— PANORAMA —

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

DEMAREST

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

MATTOS FILHO