ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO

DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.966.654/0001-70

CÓDIGO ISIN: BR0U6NCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3:

6962326UN1 - 6962326UN2 - 6962326UN3 - 6962326UN4 - 6962326UN5 - 6962326UN6

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/431, em 10 de novembro de 2026

*concedido por meio do Rito de Registro Automático 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 CVM 160, a Classe Única de Cotas do **AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 69.966.654/0001-70 ("**Classe**"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**") e a **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 18.773, de 18 de maio de 2021, 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 ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, conforme qualificado acima, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária das cotas da primeira emissão da Classe ("**Coordenador Líder**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão da Classe ("**Cotas**"), todas com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total de

R$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

("**Montante da Oferta**")

observado que a Oferta admitirá Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("**Montante Mínimo da Oferta**").

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Investidores Qualificados**"), a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante adesão expressa ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Não será outorgada opção de lote adicional ou de lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

O Investimento Mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais).

Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.

As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA e negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, e somente passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início.

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 Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do AZ Quest Panorama Data Centers II Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada"* ("**Prospecto**"), sendo que a definição de Prospecto 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 [1] [2] [3]
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	10/11/2026
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	11/11/2026
3	Início do Primeiro Período de Subscrição	18/11/2026
4	Data de realização do primeiro Procedimento de Alocação Início do Segundo Período de Subscrição	01/12/2026
5	Data da Primeira Liquidação da Oferta[2]	03/12/2026
6	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	07/05/2027

[1] *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.*

[2] *As datas acima descritas são meramente estimativas. As demais "Datas de Liquidação" serão informadas ao mercado e à B3 por meio de comunicado ao mercado com no mínimo 7 (sete) Dias Úteis de antecedência, observado que as Datas de Liquidação ocorrerão anteriormente à Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.* ***A divulgação de novas Datas de Liquidação nessas condições não ensejará abertura de período de desistência aos investidores****.*

[3] *Atingido o Montante Mínimo da Oferta, qualquer Período de Distribuição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que o Período de Distribuição subsequente poderá não ser iniciado ou encerrado anteriormente à data prevista e o respectivo Procedimento de Alocação poderá não ser realizado.*

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

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

Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* inserir "AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" ou o CNPJ do Fundo no campo buscador e clicar, em seguida, em "Acessar" e, então, clicar no documento desejado);

Gestora: https://www.azquestalternativos.com.br/imobiliário/ (neste *website* buscar por "Fundos", depois clicar em "AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, clicar na opção desejada);

CVM: 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", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas" o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Solução para Emissores", depois clicar em "Oferta Pública de renda variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA " e, então, localizar o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (**www.b3.com.br**).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA, PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU A CVM, 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 DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO E O REGULAMENTO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7.1 DO PROSPECTO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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

SÃO PAULO, 10 DE NOVEMBRO DE 2026

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ASSESSOR LEGAL

LUZ CAPITAL MARKETS