PROSPECTO DEFINITIVO

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 nº 67.224.342/0001-66

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo – SP

GESTORA

AZ QUEST PANORAMA LTDA.

CNPJ nº 37.783.771/0001-02

Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04533-001, São Paulo – SP

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 3 DE JULHO DE 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões, oitocentas e vinte mil) cotas ("**Cotas**"), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 67.224.342/0001-66 ("**Classe**" ou "**Fundo**"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**", "**Primeira Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$4,63 (quatro reais e sessenta e três centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**") e será arcado, em sua totalidade, com os recursos captados no âmbito da Oferta. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Primeira Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente ("**Montante Inicial da Oferta**"),

R$482.000.000,00 *

(quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira 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** ou "**XP Investimentos**"), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Acordo de Cooperação Técnica – Ofertas Públicas celebrado entre a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**" e "**Convênio CVM-ANBIMA**", respectivamente).

As Cotas serão depositadas para: **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("**B3**" e "**Balcão B3**", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência e anuência do Fundo e da Administradora.

O PEDIDO DE ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A ANBIMA EM 19 DE JUNHO DE 2026.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO A PARTIR DE 03 DE JULHO DE 2026. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PELA ANBIMA E RECEBERAM PARECER FAVORÁVEL, SEM ÓBICE, PARA A CONCESSÃO DO REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA PELA CVM EM 03 DE JULHO DE 2026.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, COM ANÁLISE PRÉVIA PELA ANBIMA, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO, DA LEI Nº 8.668/93 E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO).

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 13 A 36.

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 DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ, BEM COMO O PROSPECTO PRELIMINAR (EM CONJUNTO COM O PROSPECTO DEFINITIVO, O "PROSPECTO") DISPONÍVEL 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.

A data deste Prospecto Definitivo é 04 de agosto de 2026.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST — PANORAMA —

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 3

2.3 Identificação do público-alvo 4

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 5

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 5

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 5

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 6

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 9

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 11

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 11

4. FATORES DE RISCO 13

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 15

5. CRONOGRAMA 37

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 39

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 41

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 43

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 43

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 43

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 43

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 45

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 47

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 47

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 47

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 49

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 51

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 52

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 56

8.4 Regime de distribuição 56

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 56

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 59

8.7 Formador de mercado 59

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável 60

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 60

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 61

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 63

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 65

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 67

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 69

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 71

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado 76

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 79

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM 81

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 83

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso 85

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 85

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 87

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora 89

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 89

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 89

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 90

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 90

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 90

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 91

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 95

ANEXOS

ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA 109

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE 119

ANEXO III INFORME ANUAL 175

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE 181

ANEXO V MATERIAL PUBLICITÁRIO 217

AZQUEST
PANORAMA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas da Primeira Emissão são objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM – ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), nos termos e condições da Oferta aprovados em 25 de junho de 2026 por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Daycoval D96 Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Classe, representada por sua administradora o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o n° 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora ("Administradora"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, o Coordenador Líder, 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 04.533-001, inscrita no CNPJ sob 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 expedido pela CVM nº 18.773, de 18 de maio de 2021, na qualidade de gestora ("Gestora") na qualidade de partes, e, ainda, na qualidade de interveniente-anuente, o Fundo ("Contrato de Distribuição"), conforme aditado posteriormente pelo "*Primeiro Aditivo ao Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Primeiro Aditivo ao Contrato de Distribuição"), celebrado em 03 de agosto de 2026 pelas partes acima elencadas.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidas, em conjunto, como "Ofertantes".

Termos iniciados em letra maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Definitivo, terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas: **(i)** serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstos no Regulamento, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do escriturador das Cotas ("Escriturador"), conforme o caso, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo, bem como no respectivo anexo descritivo da Classe (em conjunto, o "Regulamento"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que: **(i)** sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, e que não estejam compreendidas na definição de Investidores Institucionais (conforme adiante definido) e que apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), correspondente a 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove) Cotas considerando o Preço Unitário da Cota ("Investidores Não Institucionais"); e **(ii)** sejam **(a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(a)" e "(b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas considerando o Preço Unitário da Cota, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, observado o respectivo Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO "RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para: **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência e anuência do Fundo e da Administradora, sendo certo que os Investidores deverão: **(i)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se este, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; **(ii)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e **(iii)** entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R$100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$4,63 (quatro reais e sessenta e três centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas aos Investidores. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Primeira Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

Os custos indicativos da Oferta, incluindo as despesas incorridas, serão arcados, em sua totalidade, com os recursos captados no âmbito da Oferta.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A Oferta não contará com lote adicional.

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$291.000.000,00 (duzentos e noventa e um milhões de reais), correspondente a 2.910.000 (duas milhões, novecentas e dez mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, de modo que as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões, oitocentas e vinte mil) Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, de acordo com a política de investimento da Classe, de forma a buscar proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio do investimento em Imóveis e respectivas expansões, acessões e Benfeitorias e/ou em Ativos Imobiliários, incluindo SPE Imobiliárias do segmento de data centers e infraestrutura de tecnologia da informação, para participação, aquisição, alienação, desenvolvimento, manutenção, exploração comercial, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície e/ou administração de empreendimentos imobiliários nos quais se encontrem instalações de colocação (*colocation*), centros de processamento de dados, subestações elétricas, instalações de computação e demais instalações relacionadas à infraestrutura digital, bem como eventuais expansões e anexos dos referidos empreendimentos, em fase de construção ou já construídos ("Ativos Imobiliários").

A Classe também poderá deter Imóveis localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis ("Imóveis"). Os Imóveis poderão ter ônus reais constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada nos seguintes ativos financeiros: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil;(ii) moeda nacional; (iii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iv) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores, observado o limite fixado na Resolução 175; (v) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe ("Ativos Financeiros de Liquidez").

Para maiores informações sobre a política de investimento da Classe, vide Capítulo 6 do anexo ao Regulamento.

Pipeline Meramente Indicativo

A Gestora, na data deste Prospecto Definitivo, encontra-se em processo de diligência legal dos Ativos Imobiliários listados abaixo, os quais compõem o pipeline de potenciais aquisições e que compreende a análise jurídica, documental e regulatória dos ativos em conformidade com a política de investimento da Classe. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pela Classe.

A efetivação das aquisições dependerá da conclusão satisfatória da diligência e da celebração dos documentos definitivos das transações, observadas as condições de mercado, a viabilidade econômico-financeira e a estratégia de diversificação do portfólio. Não obstante, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério e conforme a disponibilidade financeira, alocar os recursos em outros ativos compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento, observados os limites e ritos previstos na Resolução CVM 175 e respectivo Anexo Normativo III.

O pipeline meramente indicativo abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira de ativos da Classe, a qual é atualmente composta pelos seguintes ativos:

#	Empreendimento	Cidade/Estado
1	Subestação (TB01)	Barueri/SP
2	Subestação e Data Center (PF01)	Fortaleza/CE
3	Subestação (JD01)	Jundiaí/SP

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELA CLASSE NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. A CONCRETIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS INDICADOS, OU CASO TAIS AQUISIÇÕES NÃO SE CONCRETIZEM, OS RECURSOS CAPTADOS SERÃO DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ELEGÍVEIS, CONFORME OPORTUNIDADES IDENTIFICADAS PELA GESTORA EM LINHA COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

A SELEÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS MENCIONADOS NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA SERÁ REALIZADA CONFORME O JUÍZO DISCRICIONÁRIO DA GESTORA, PAUTADO NOS MELHORES INTERESSES DA CLASSE E NA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO RESPECTIVO PROCESSO DE DUE DILIGENCE. DESSA FORMA, O INVESTIMENTO PODERÁ SER DIRECIONADO A UM, MAIS DE UM OU NENHUM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS, CONFORME A VIABILIDADE JURÍDICO-COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA 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.

DESSA FORMA, OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE OS ATIVOS MENCIONADOS ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVOS E NÃO CONSTITUEM UM ROL DE ATIVOS PREVIAMENTE DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DA OFERTA, SENDO POSSÍVEL QUE A GESTORA VENHA A ADQUIRIR OUTROS ATIVOS NÃO LISTADOS NA RELAÇÃO INDICATIVA ACIMA.

CONCOMITANTEMENTE À REALIZAÇÃO DA OFERTA, A GESTORA ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS CONTRATADOS PARA ESSE FIM, PROCESSO DE AUDITORIA LEGAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DESCRITOS ACIMA, QUE COMPREENDE A ANÁLISE DOCUMENTAL E REGULATÓRIA DOS ATIVOS, CONFORME APLICÁVEL E NOS TERMOS DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE. TAL PROCESSO PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDO DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES ENVOLVIDAS OU PODERÁ REVELAR PASSIVOS CONTINGENTES NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO, QUE VENHAM A INVIABILIZAR A AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CLASSE EFETIVARÁ QUALQUER DAS AQUISIÇÕES INDICADAS. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.

A SELEÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS MENCIONADOS NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA PELA CLASSE SERÁ REALIZADA CONFORME O JUÍZO DISCRICIONÁRIO DA GESTORA, PAUTADO NOS MELHORES INTERESSES DA CLASSE E NA CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DO RESPECTIVO PROCESSO DE DUE DILIGENCE. DESSA FORMA, O INVESTIMENTO PODERÁ SER DIRECIONADO A UM, MAIS DE UM OU NENHUM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS, CONFORME A VIABILIDADE JURÍDICO-COMERCIAL DE CADA OPERAÇÃO.

O PIPELINE ACIMA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INDICATIVO, NÃO CONSTITUINDO GARANTIA DE QUE OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA SERÃO NECESSARIAMENTE APLICADOS NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ALI DESCRITOS.

Destaca-se, ainda, que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que a Classe efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando: **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e **(iii)** à realização da presente Oferta.

As informações apresentadas acima representam a totalidade das informações que podem ser divulgadas ao mercado nesta data, considerando que determinados aspectos comerciais e negociais ainda estão em andamento e são confidenciais, de modo que sua divulgação poderia prejudicar a Classe.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Na data de divulgação deste Prospecto Definitivo, os recursos da Oferta não serão destinados a quaisquer ativos que possam gerar eventuais conflitos de interesse. Não obstante, caso a Classe venha a adquirir ativos que caracterizem situações de conflito de interesses, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos cotistas, reunidos em Assembleia, a ser realizada nos termos da regulamentação aplicável.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados conforme disposto nesta Seção, em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas previamente definidas para a obtenção de recursos pela Classe.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, incluindo os riscos decorrentes da concentração em um número limitado de Imóveis, conforme descritos abaixo. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário, risco de crédito dos emissores e devedores de Ativos Imobiliários, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, inclusive perdas superiores ao capital integralizado.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de não aquisição dos Ativos Imobiliários constantes do pipeline indicativo

Não obstante a previsão de que os recursos captados na Oferta serão destinados, direta ou indiretamente, à aquisição dos Imóveis, nesta data, o Fundo não celebrou quaisquer instrumentos vinculantes que lhe assegurem o direito à aquisição de ativos previamente determinados. Trata-se, portanto, de uma estrutura "*blind pool*", em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora.

O pipeline indicativo apresentado neste Prospecto Definitivo foi estruturado com base na estratégia de investimento que a Administradora, sob orientação da Gestora, pretende adotar na gestão da carteira do Fundo, estando sujeito à conclusão satisfatória dos respectivos processos de *due diligence* jurídica e técnica, bem como à negociação e formalização dos documentos definitivos das operações de aquisição. Nesse contexto:

(i) o Fundo poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos Ativos Imobiliários constantes do pipeline indicativo; e

(ii) ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição de determinados Ativos Imobiliários, não há garantia de que as respectivas tratativas negociais serão concluídas com êxito, uma vez que a concretização das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, conclusão satisfatória das negociações definitivas, verificação da qualidade e adequação dos Imóveis, formalização dos documentos da transação e realização da presente Oferta.

Dessa forma, os Ativos Imobiliários e demais ativos listados no pipeline indicativo possuem caráter meramente estimativo e não constituem compromisso de investimento por parte do Fundo, sendo possível que os recursos captados sejam destinados à aquisição de outros Imóveis ou ativos elegíveis, em linha com a Política de Investimento do Fundo.

Tal circunstância poderá impactar adversamente os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos imóveis e demais ativos que serão objeto de investimento, bem como ao risco de que determinados investimentos inicialmente previstos não possam ser realizados em razão da não implementação das condições necessárias à sua aquisição, inclusive, conforme aplicável, a aprovação em Assembleia de Cotistas ou a verificação de riscos superiores aos aceitáveis.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de crédito dos Ativos Imobiliários

Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como os emissores ou coobrigados de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável. Os Ativos Imobiliários e demais títulos de dívida que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus emissores e dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores finais dos créditos imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar os Ativos Imobiliários pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores dos lastros imobiliários, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos Ativos Imobiliários e sua liquidez no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da Oferta, as quais estão descritas no item 11.1 deste Prospecto Definitivo.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 deste Prospecto Definitivo, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a última Data de Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento pelos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estejam disponíveis para investimento ativos com prazos, riscos e retorno semelhantes aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção "11. Contrato de distribuição de valores mobiliários", deste Prospecto.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco imobiliário

Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo; (xi) riscos relacionados aos contratos de locação dos imóveis do Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir-se na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a

liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pela Classe, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de baixa liquidez das Cotas no mercado de balcão

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora, o que pode dificultar a precificação e a venda das Cotas.

A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de obsolescência tecnológica dos empreendimentos

Os data centers e as subestações integrantes dos Imóveis da carteira da Classe estão sujeitos a rápida evolução tecnológica, incluindo, no caso dos data centers, demandas crescentes de capacidade de processamento, densidade de potência, refrigeração, conectividade e eficiência energética e, no caso das subestações, a necessidade de atualização de materiais e equipamentos elétricos (tais como transformadores, equipamentos de manobra e sistemas de proteção) para adequação a normas técnicas e padrões de desempenho. A infraestrutura crítica desses empreendimentos possui vida útil econômica relativamente curta quando comparada à de imóveis comerciais convencionais, sujeitando-os a depreciação acelerada e à necessidade recorrente de investimentos de modernização (retrofit) para manutenção de sua competitividade. A materialização deste risco poderá reduzir a atratividade dos Imóveis para locatários, antecipar dispêndios relevantes de capital, encurtar o ciclo de geração de receitas e resultar em desconto substancial no valor de locação e de alienação dos ativos, impactando adversamente o valor patrimonial e a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relacionado à especificidade dos Imóveis e à limitação de uso alternativo (*single purpose*)

Os Imóveis integrantes da carteira da Classe são edificações de uso específico (*single purpose*), projetadas e construídas para a operação de data centers, com elevado grau de customização em infraestrutura crítica, tais como sistemas redundantes de energia, refrigeração de precisão, pisos técnicos elevados, segurança física e conectividade. Em razão dessa especificidade, a conversão ou adaptação dos Imóveis para usos alternativos é técnica e economicamente complexa, demandando investimentos relevantes, sendo restrito o universo de potenciais locatários e adquirentes interessados. Como consequência, na hipótese de desocupação, rescisão dos contratos de locação, inadimplemento do locatário ou necessidade de alienação dos Imóveis, a Classe poderá enfrentar dificuldade de recolocação ou de venda, prazos de comercialização mais longos e a obtenção de valores significativamente inferiores aos investidos. Adicionalmente, essa mesma especificidade tende a reduzir o valor dos Imóveis quando considerados como garantia, de modo que, em eventual estruturação de financiamento ou execução de garantias, o valor de realização poderá ser inferior ao seu custo de aquisição ou valor contábil. A materialização de qualquer desses fatores poderá impactar adversamente a liquidez dos ativos, o valor patrimonial e a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de custo energético e volatilidade tarifária

Data centers demandam elevado consumo de energia elétrica para operação de servidores e sistemas de refrigeração. Oscilações significativas nas tarifas de energia, alterações regulatórias no setor elétrico, restrições de fornecimento ou interrupções no abastecimento poderão impactar a viabilidade econômica dos empreendimentos, reduzir a atratividade dos Imóveis para os locatários e, consequentemente, afetar os rendimentos da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de concentração da Classe em único inquilino

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe são (ou serão) objeto de locação a um único inquilino, de modo que substancialmente toda a receita de locação da Classe dependerá de uma única contraparte, ficando vinculada à sua situação econômico-financeira, capacidade operacional e adimplemento contratual.

Caso o inquilino atrase ou deixe de pagar os aluguéis, pleiteie revisão ou rescisão da locação, desocupe ou não renove a locação dos Imóveis, ou enfrente deterioração de crédito, insolvência ou recuperação judicial, a Classe poderá sofrer redução ou interrupção relevante de suas receitas. Por se tratar de ativos de finalidade específica (*data centers*), a substituição do inquilino pode ser difícil e demorada, sujeitando a Classe a vacância, custos de readequação e locação em condições menos favoráveis, com impacto negativo sobre o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de construção e entrega de data centers

Caso o Fundo invista em data centers a serem construídos ou em fase de construção, estará sujeito a riscos de atraso, estouro de orçamento, defeitos construtivos, não obtenção de certificações técnicas necessárias (tais como certificação Tier do Uptime Institute) e falhas nos sistemas críticos de infraestrutura (refrigeração, energia, conectividade). A materialização de qualquer desses riscos poderá atrasar a geração de receitas, elevar os custos do Fundo e impactar negativamente os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de disponibilidade e custo de recursos hídricos

Os data centers dependem de um fluxo constante de água para resfriamento e operação. A eventual perda de licença para exploração de fontes de água doce ou salina, dificuldades na adequação da água para uso nas instalações ou o encarecimento desse insumo podem comprometer o funcionamento dos data centers e impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de flutuação no valor dos Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade dos créditos imobiliários que lastreiam esses títulos, à liquidez do mercado secundário de Ativos Imobiliários e às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas em eventos concretos de inadimplência, podem impactar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários no mercado secundário e sua liquidez, afetando o valor patrimonial das Cotas.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros ou garantias dos Ativos Imobiliários pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, consequentemente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Esse cenário pode se materializar, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos saldos devedores, comprometendo a recuperação dos créditos e o retorno esperado pela Classe.

A rentabilidade da Classe também depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis imobiliários dos Ativos Imobiliários. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos de pagamento dos Ativos Imobiliários e, por consequência, a distribuição de rendimentos e o valor das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pela Classe ou pela Gestora) apresentou escopo restrito, tão somente limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "3 – Destinação dos Recursos" deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos Imobiliários. A não aquisição dos Ativos Imobiliários em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento da Classe a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe e dos Cotistas também.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco regulatório de telecomunicações e proteção de dados

Os empreendimentos do segmento de data centers estão sujeitos a regulamentações específicas nos âmbitos de telecomunicações (ANATEL), proteção de dados pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018) e segurança cibernética. Alterações nessas regulamentações, novas exigências de compliance ou penalidades aplicadas aos operadores dos data centers poderão afetar adversamente a operação, a ocupação e a valorização dos Imóveis integrantes da carteira da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, afetando, em especial, os Imóveis e os Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar os resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir o apetite por Ativos Imobiliários no mercado secundário ou

impactar negativamente a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os Ativos Imobiliários; **(ii)** aumento da inflação que poderia comprometer a capacidade de pagamento dos locatários dos Imóveis e dos devedores dos Ativos Imobiliários ou impactar o valor real dos recebíveis; e **(iii)** alterações da política habitacional ou de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de novos Ativos Imobiliários para aquisição ou afetar a qualidade dos créditos existentes.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe. A rentabilidade do Fundo dependerá, em última instância, do desempenho dos Ativos por ela detidos e da gestão desses ativos pela Gestora. A variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Imóveis e demais Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto, podendo resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, nos contratos que lastreiem os Ativos Imobiliários, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos Ativos Imobiliários, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os Ativos Imobiliários que prevejam condições para vencimento antecipado, os respectivos emissores poderão promover o resgate antecipado, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do Fundo, e consequentemente da Classe, nesses Ativos Imobiliários poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

A capacidade dos emissores dos Ativos Imobiliários de honrar as obrigações decorrentes desses títulos depende fundamentalmente do pagamento, pelos devedores finais, dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pelos emissores contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos Ativos Imobiliários, quando aplicável, não conta com qualquer garantia ou coobrigação dos respectivos emissores, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao Fundo, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos Ativos Imobiliários e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de mercado das Cotas

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado. O valor de mercado das Cotas pode sofrer variações que não reflitam necessariamente o valor patrimonial da Classe ou dos Ativos que compõem sua carteira.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Os Ativos Imobiliários são tipicamente remunerados por índices de preços (como IPCA ou IGP-M) ou taxas de referência (como CDI), acrescidos de taxa de juros pré-fixada, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos. Movimentos de abertura ou fechamento das taxas de juros de mercado podem impactar significativamente o valor de marcação a mercado dos Ativos Imobiliários.

Em cenários de desvalorização dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido da Classe poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá ser obrigada a alienar ou liquidar Ativos Imobiliários a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e aos Ativos podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas, ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das

pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(a)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou **(c)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Dessa forma, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Adicionalmente, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre os Ativos e demais investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando a matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, às operações de securitização de créditos imobiliários, aos Ativos, aos Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Podem

ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à liquidez dos Ativos Imobiliários e das Cotas

Os Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário em comparação a outras modalidades de investimento, dado que o mercado de Ativos Imobiliários brasileiro ainda se encontra em desenvolvimento. Da mesma forma, os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

O Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários ou, em última instância, participar de eventual liquidação da Classe, podendo enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento ou dos termos de securitização dos Ativos Imobiliários poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nesses documentos. O Regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Resolução CVM 175 e o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pela regulamentação dos fundos de investimento e das operações de securitização está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. É importante destacar que os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

Além disso, o Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos Imóveis da Classe será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis da Classe de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes).

Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos

dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial

estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relacionado à aquisição indireta de imóveis onerados

Nos termos da política de investimentos, a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Ativos e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Ativos Imobiliários, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre securitização de créditos imobiliários e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou de mudanças no marco legal da securitização. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relacionado à subestação de energia

A operação em data centers integrantes da carteira do Fundo depende de fornecimento contínuo e em larga escala de energia elétrica, viabilizado por subestações dedicadas. Falhas, indisponibilidade, insuficiência ou limitação de capacidade, necessidade de manutenção ou expansão, atrasos na conexão à rede de distribuição/transmissão ou quaisquer eventos que comprometam o funcionamento da subestação podem interromper ou reduzir a operação dos Imóveis, prejudicar os contratos de locação a eles vinculados e, consequentemente, afetar adversamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários, o Patrimônio Líquido da Classe e os Cotistas.

Adicionalmente, a subestação que atende os Imóveis poderá estar sujeita a opção de compra e venda ajustada com a contraparte. Caso tal opção não seja exercida nos prazos e condições acordados, a Classe poderá ficar obrigada a alienar ou transferir a subestação por preço e condições previamente pactuados, que poderão não refletir seu valor de mercado, bem como incorrer em custos ou perdas. A eventual não titularidade ou indisponibilidade da subestação poderá, ainda, comprometer a operação dos Imóveis e os respectivos contratos de locação, com impacto negativo sobre os Ativos Imobiliários, o Patrimônio Líquido da Classe e os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra eles venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que possuam reservas suficientes para arcar com eventuais condenações. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá haver impacto negativo no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários e demais valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis da Classe e, consequentemente, do Fundo, é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

A marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe, utilizada para cálculo do patrimônio líquido das Cotas, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas. O valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial, especialmente em momentos de alta volatilidade no mercado de crédito imobiliário. Consequentemente, as Cotas podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de concentração da carteira

A Classe concentrará seus investimentos em alguns Imóveis e um inquilino. Assim, qualquer perda isolada relativa aos Ativos Imobiliários da Classe poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de concentração da Classe em um único inquilino. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe são (ou serão) objeto de locação a um único inquilino, de modo que substancialmente toda a receita de locação da Classe dependerá de uma única contraparte, ficando vinculada à sua situação econômico-financeira, capacidade operacional e adimplemento contratual. Caso o inquilino atrase ou deixe de pagar os aluguéis, pleiteie revisão ou rescisão da locação, desocupe ou não renove a locação dos Imóveis, ou enfrente deterioração de crédito, insolvência ou recuperação judicial, a Classe poderá sofrer redução ou interrupção relevante de suas receitas. Por se tratar de ativos de finalidade específica (*data centers*), a substituição do inquilino pode ser difícil e demorada, sujeitando a Classe a vacância, custos de readequação e locação em condições menos favoráveis, com impacto negativo sobre o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, nos contratos que lastreiem os Ativos Imobiliários, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos Ativos Imobiliários, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os Ativos Imobiliários que prevejam condições para vencimento antecipado, os respectivos emissores poderão promover o resgate antecipado, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do Fundo, e consequentemente da Classe, nesses Ativos Imobiliários poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos Ativos Imobiliários, quando aplicável, não conta com qualquer garantia ou coobrigação dos respectivos emissores, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao Fundo, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos Ativos Imobiliários e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os Imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam **(i)** licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; **(ii)** Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e **(iii)** o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: **(a)** notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; **(b)** multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e **(c)** a interdição do estabelecimento, caso as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e/ou a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relacionado ao exercício da opção de compra dos Ativos Imobiliários

Os instrumentos de aquisição e/ou locação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe poderão prever, em favor dos vendedores, locatários e/ou operadores, opção de compra (*call*) dos Imóveis, exercível em períodos previamente ajustados ("Janelas Acordadas"), mediante preço e condições estabelecidos nos respectivos contratos.

Caso exercida, a Classe estará obrigada a alienar o respectivo Ativo Imobiliário, deixando de auferir as receitas recorrentes por ele geradas. O preço de exercício poderá não refletir o valor de mercado na data do efetivo exercício e os recursos recebidos poderão não ser reinvestidos com a mesma rentabilidade-alvo (risco de reinvestimento). O exercício independe da vontade da Classe, da Administradora e/ou da Gestora e poderá ocorrer em momento desfavorável, impactando negativamente o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade em decorrência de tal exercício.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos lastros dos Ativos Imobiliários

Os rendimentos da Classe, decorrentes dos Ativos Imobiliários atrelados a créditos imobiliários, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior - acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis que servem de lastro ou garantia aos Ativos Imobiliários.

Assim, os resultados da Classe e, consequentemente do Fundo, podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe, ao Fundo e aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, até a última Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de potencial conflito de interesse

A Gestora e Administradora e/ou as suas Partes Relacionadas poderão, direta ou indiretamente, atuar na contraparte das operações da Classe, o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações, resultando em prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

O objetivo do Fundo consiste na aquisição de Imóveis e demais Ativos Imobiliários. A seleção e análise dos Ativos é realizada pela Gestora, de modo que o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora

na seleção dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Gestora, seja em termos de perfil de crédito, remuneração ou liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente aos Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição, análise de crédito e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe, observadas as possibilidades de prorrogação, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relacionado às garantias dos Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, as Ativos Imobiliários que integrem a carteira da Classe poderão ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca, alienação fiduciária sobre imóveis, fiança, aval ou outras modalidades de garantia. A desvalorização ou perda dos imóveis oferecidos em garantia, bem como a insuficiência das garantias pessoais, poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Imobiliários, poderá ser necessária a contratação de consultores, advogados e avaliadores, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidora dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos, especialmente em cenários de desvalorização imobiliária ou de alta inadimplência setorial.

Uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outra Classe, ou **(iii)** liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais, como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha

a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos ambientais

Os Imóveis (incluindo seus locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, pela Polícia Federal e pelo Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam

anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Dessa forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está

sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos Imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos Imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (v) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista [(1)] [(2)]
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 (*Roadshow*)	29/06/2026
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/07/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento[(3)]	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	Divulgação do Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização deste Prospecto Definitivo	04/08/2026
9	Data da Liquidação da Oferta	05/08/2026
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/12/2026

(1) *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 das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal 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 veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.*

(2) *A principal variável deste cronograma indicativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.*

(3) *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.*

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA", NA PÁGINA 36 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Em 04 de agosto de 2026, foi disponibilizado nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Definitivo, um comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), de forma a alterar este Prospecto Definitivo, conforme primeiro aditivo ao Contrato de Distribuição, para prever que não será cobrada a Comissão de Distribuição referente às Cotas que sejam subscritas e integralizadas por veículos de investimentos que sejam geridos pela Gestora ou sociedades do grupo econômico da Gestora. Nos termos do §8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, não será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e os comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

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: 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).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e do Prospecto Preliminar; e **(iii)** poderá, a seu exclusivo critério, conceder a Procuração de Conflito de Interesses aos Procuradores no momento da celebração do Documento de Aceitação, com a finalidade de deliberar sobre a aquisição ou não dos Ativos Conflitados, ou optar por se abster de votar, no âmbito da Assembleia Originária da Classe. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, "Dia Útil" ou "Dias Úteis" significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a Primeira Emissão, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à Primeira Emissão, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas poderão ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 e/ou pelo Escriturador necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. Os procedimentos para exercício de direito de preferência e sobras devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a Primeira Emissão, não haverá diluição econômica dos Cotistas.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da Primeira Emissão, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 13 a 36 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 36 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUI GARANTIA DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da

manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Cláusula não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e os Ofertantes, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160: (i) poderão suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverão suspender a Oferta quando verificarem ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de resilição involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA", NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta e do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção "11. Contrato de distribuição" deste Prospecto Definitivo, conforme página 69 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção "11.1" na página 71 deste Prospecto.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Conforme o item 2.3 deste Prospecto Definitivo, a Oferta é destinada a investidores em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 Identificação do público-alvo deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Documento(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), às Instituições Participantes da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição

(a) do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme adiante definido);

(iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pelas Instituições Participantes da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(v)" abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme adiante definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima às Instituições Participantes da Oferta em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta.

Critérios de Rateio da Oferta não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas ("Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional"):

(i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo; ou

(ii) seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional, que será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, e o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, às Instituições Participantes da Oferta, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que, neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Rateio"). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação. Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém, e diligenciará para que as Instituições Participantes da Oferta garantam que mantêm, controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente às Instituições Participantes da Oferta, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;

(v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(vi)" abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e

(vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(v)" acima às Instituições Participantes da Oferta em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e com a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional"). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores às Instituições Participantes da Oferta que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no Cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos antes de tal data. Nesse caso, quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no Cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da respectiva liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre **(i)** o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos; e **(ii)** as novas datas do Procedimento de Alocação, da respectiva liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do respectivo Procedimento de Alocação, da respectiva liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor, da ANBIMA ("Código ANBIMA de Administração e Gestão"), das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Regras e Procedimentos AGRT").

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Regras e Procedimentos de Ofertas" e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as "Regras e Procedimentos ANBIMA") e do "Código de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Código de Ofertas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, "Códigos ANBIMA" e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes neste Prospecto Definitivo e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta ("Plano de Distribuição").

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina de informações essenciais, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina"), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, 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 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** Investidores Não Institucionais; e **(b)** Investidores Institucionais, em ambos os casos, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;

(ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e *one-on-ones*), conforme determinado pelas Instituições Participantes da Oferta e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(iii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** o parecer favorável da ANBIMA e a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que as providências constantes deste item "(b)" deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;

(iv) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;

(v) **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) as Instituições Participantes da Oferta disponibilizarão o modelo aplicável de documento de aceitação a ser celebrado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (iv) acima, e que, se aplicável, poderá ser formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação"). Ainda, os Documentos de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina;

(vii) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Procedimento de Alocação;

(viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;

(ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação para as Instituições Participantes da Oferta até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;

(x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar o Documento de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(1)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(2)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(3)** incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina;

(xi) as Instituições Participantes da Oferta deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação, sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;

(xii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(xiii) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xiv) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão"), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;

(xv) após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação, que deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;

(xvi) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e o Plano de Distribuição; e

(xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá um procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iii)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou menor/maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(iv)** após a respectiva alocação da Oferta Não Institucional, realizar a respectiva alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional ("Procedimento de Alocação").

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Tendo em vista o Procedimento de Alocação, todos os Documentos de Aceitação de **(i)** Pessoas Vinculadas; e **(ii)** de Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na data do Procedimento de Alocação, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, às Instituições Participantes da Oferta.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência e anuência do Fundo e da Administradora.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados" pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listada em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, salvo se aprovado em Assembleia de Cotistas.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondentes a R$1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, ficando desde já ressalvado que: **(i)** se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **(ii)** caso a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercados de balcão organizados, a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e **(iii)** caso a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercados de balcão organizados, a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, AS ESTIMATIVAS E AS EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, bem como de outras ofertas de cotas de outros fundos administrados pela Administradora cuja coordenação foi feita pelo Coordenador Líder, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Ainda, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico e a Administradora e as sociedades do seu conglomerado econômico, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da Administradora como instituição administradora de fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

A Gestora e a Administradora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta, da eventual administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre a XP Investimentos e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

Em outubro de 2021, a XP Inc. se tornou sócia minoritária da AZ Quest Holding S.A. ("AZ Quest"), sociedade pertencente ao grupo econômico da Gestora, por meio de um de seus fundos de investimento proprietário. A transação é um coinvestimento com o fundo XP Private Equity ("XP PE"). Como previsto na transação, a XP e o XP PE terão a opção de aumentar sua participação, fazendo com que o Coordenador Líder e a AZ Quest mantenham relacionamento comercial frequente. Em agosto de 2023, a AZ Quest adquiriu 50% (cinquenta por cento) da Gestora, conforme mencionado neste Prospecto Definitivo.

O Plêiades Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("FIP Plêiades") detém, aproximadamente, 5% do capital social da AZ Quest Holdings S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da Gestora). O FIP Plêiades é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% (cem por cento) detidas, direta ou indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da XP Investimentos). Adicionalmente, o FIP Plêiade é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do AZ QUEST PANORAMA RENDA CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 61.848.349/0001-72), gerido pela AZ Quest Panorama, no valor total de R$437.465.000,00. A referida oferta teve início em 23 de julho de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e encerrou em 03 de outubro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data.

Ademais, nesta data, o Coordenador Líder atua como coordenador líder da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 66.834.028/0001-32), igualmente gerido pela AZ Quest Panorama, no valor total de até R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) e AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 66.833.974/0001-64), igualmente gerido pela AZ Quest Panorama, no valor total de até R$450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), oferta que se encontra em fase de distribuição (captação) na data deste Prospecto, com encerramento previsto para o final do mês de junho de 2026.

Pelos serviços prestados no âmbito das ofertas públicas acima listadas, o Coordenador Líder recebeu um percentual referente aos valores das respectivas ofertas.

Além do relacionamento descrito acima, não há, entre a XP Investimentos e as sociedades de seu grupo econômico e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Ademais, o Coordenador Líder prestou serviços de formador de mercado sobre as cotas do FII AZ Quest Logística, com ticker AZPL11, até janeiro de 2025.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a determinada parcela da totalidade da Taxa de Gestão e da Taxa de Administração quando somadas, devidas pelo Fundo, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa de Gestão devida à Gestora pelo Fundo. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante e o Escriturador ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão, no futuro, manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação pela Gestora. O Custodiante e o Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe, representada por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 87 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), conforme o caso, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada ("*Due Diligence*"):

(i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando a, áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;

(ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pela Gestora, da contratação de 2 (dois) assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo, da Classe e a realização da Oferta, bem como manutenção de suas contratações pela Gestora;

(iii) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção **(a)** do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta; e **(b)** do registro automático da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, no Prospecto e no Regulamento;

(v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pelo Balcão B3;

(vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;

(vii) realização de procedimento de *backup* previamente ao início do *roadshow*, de forma satisfatória aos assessores legais em conjunto com o Coordenador Líder;

(viii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis aos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores legais do Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início;

(ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos documentos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Ato de Aprovação da Oferta, o Contrato de Distribuição, entre outros, que conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(x) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais;

(xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto e o estudo de viabilidade, sendo que a Gestora e a Administradora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes **(a)** do Ato de Aprovação da Oferta; **(b)** do Contrato de Distribuição; **(c)** dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, o Prospecto e a Lâmina; e **(d)** dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 175, incluindo fatos relevantes, se aplicável, e do Código ANBIMA de Administração e Gestão (em conjunto, "Documentos da Operação"), demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xiii) manutenção do setor de atuação da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, (i) da *Due Diligence* jurídica conduzida pelo assessor jurídico do Coordenador Líder exclusivamente para a análise dos poderes societários da Administradora e da Gestora, bem como do processo de *back-up* do material publicitário da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, e (ii) da *Due Diligence* imobiliária dos ativos-alvo da Classe, incluindo o recebimento do relatório final preparado pelo assessor legal do Gestor;

(xv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final dos pareceres legais ("*Legal Opinions*") dos assessores legais, elaboradas de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xvi) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xvii) obtenção pela Gestora, suas afiliadas, pelo Fundo, pela Classe, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;

(xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, do Fundo, da Classe, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, conforme justificado pelo Coordenador Líder;

(xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e/ou da Administradora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e/ou da Administradora (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora e/ou da Administradora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, que impacte a Oferta em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso; estando excetuada/permitida a alteração da composição societária da Gestora de modo a que esta passe a ser detida pela AZ Quest Holdings S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.667.352/0001-82, ou por outras sociedades integrantes de seu Grupo Econômico;

(xx) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;

(xxi) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, conforme razoavelmente justificado, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; **(b)** pedido de autofalência da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora e/ou pela Administradora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso da Gestora e/ou da Administradora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxiii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de: **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxiv) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Restrição relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA de Administração e Gestão;

(xxv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxvi) recolhimento, pelo Fundo ou pela Classe, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;

(xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, "Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxviii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxix) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxx) não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Cotas e/ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;

(xxxi) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxii) inexistência de violação, pela Gestora e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão de obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;

(xxxiii) autorização, pela Gestora e pela Administradora para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;

(xxxiv) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e

(xxxv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Códigos ANBIMA.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a Data de Liquidação, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem que tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual modificação ou revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido e a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Na hipótese prevista na Cláusula 5.3 acima, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, caso aplicável.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos da Cláusula 5.3 acima, à observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, serão devidas ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões:

(i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e

(ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição" e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, "Comissionamento").

Não será cobrada a Comissão de Distribuição referente às Cotas que sejam subscritas e integralizadas por veículos de investimentos que sejam geridos pela Gestora ou sociedades do grupo econômico da Gestora.

Os custos indicativos da Oferta (conforme previstos no Contrato de Distribuição e no Prospecto) serão arcados, em sua totalidade, com os recursos captados por meio da Oferta.

O Comissionamento será pago pela Classe ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda ("IR") e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Classe ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe, conforme o caso, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Classe.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta Arcados pelo Fundo[1]	Base R$[2]	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação[2]	7.230.000,00	1,50%	1,50	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	772.213,61	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Distribuição[3] [4]	12.050.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.287.022,69	0,27%	0,27	0,27%
Assessores Legais (com tributos)	557.300,28	0,12%	0,12	0,12%
CVM - Taxa de Registro	144.600,00	0,03%	0,03	0,03%
B3 – Taxa de Registro de Valores Mobiliários	101.100,00	0,02%	0,02	0,02%
ANBIMA - Taxa de Registro ANBIMA	16.768,78	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA – Taxa Convênio ANBIMA	47.814,40	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,02%	0,02	0,02%
TOTAL	**22.306.819,76**	**4,63%**	**4,63**	**4,63%**

[1] *Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.*

[2] *Comissão de Coordenação e Estruturação: valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.*

[3] *Comissão de Distribuição: valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois e meio por cento) flat, incidente sobre o volume total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.*

[4] *Não será cobrada a Comissão de Distribuição referente às Cotas que sejam subscritas e integralizadas por veículos de investimentos que sejam geridos pela Gestora ou sociedades do grupo econômico da Gestora.*

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais).

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Imóveis, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento

As informações exigidas pela regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento, que segue anexo na forma do Anexo I ao Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte: 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).

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da Primeira Emissão, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, 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 de investimento registrados", buscar por e acessar "AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o Informe Anual, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	**BANCO DAYCOVAL S.A.** Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01.311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678 E-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br
Gestora	**AZ QUEST PANORAMA LTDA.** Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi CEP 04.533-001, São Paulo - SP Telefone: (11) 3168-0680 E-mail: contato@azqpanorama.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907 | São Paulo - SP Telefone: (11) 3027-2237
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**DEMAREST ADVOGADOS** Avenida Pedroso de Morais, nº 1.201, Pinheiros, CEP 05419-001, São Paulo - SP Telefone: (11) 3356-1800 E-mail: mkondo@demarest.com.br
Assessor Jurídico do Fundo	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447, Bela Vista CEP 01403-001, São Paulo - SP Telefone: (11) 3147-7600 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br
Escriturador e Custodiante	**BANCO DAYCOVAL S.A.** Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01.311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678 E-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 9 de junho de 2026, sob os n.º 0326142 para o Fundo e 16200 para a Classe, respectivamente, e encontram-se atualizados.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento, que se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo o Fundo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, e a Classe sob a forma de condomínio fechado.

Prazo de Duração

A Classe terá prazo de duração determinado de 10 (dez) anos, contado da Data de Início da Classe, prorrogável por mais 18 (dezoito) meses, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas. As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exigir "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora. Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Público-Alvo

A Classe é destinada a investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida no Regulamento, por meio do investimento em Imóveis e respectivas expansões, acessões e benfeitorias e/ou em Ativos Imobiliários, incluindo SPE Imobiliárias do segmento de *data centers* e infraestrutura de tecnologia da informação, para participação, aquisição, alienação, desenvolvimento, manutenção, exploração comercial, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície e/ou administração de empreendimentos imobiliários nos quais se encontrem instalações de colocação (*colocation*), centros de processamento de dados, subestações elétricas, instalações de computação e demais instalações relacionadas à infraestrutura digital, bem como eventuais expansões e anexos dos referidos empreendimentos, em fase de construção ou já construídos ("**Ativos Imobiliários**").

Observada a Política de Investimento prevista no Regulamento, a Classe poderá deter Imóveis localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis ("Imóveis").

Considerando que a Classe poderá investir em valores mobiliários, esta deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa Global.

A Classe pagará, a título de remuneração aos Prestadores de Serviços, o valor global de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("**Taxa Global**"), correspondente aos valores devidos pela Classe para pagamento da remuneração devida à Administradora ("**Taxa de Administração**"), à Gestora ("**Taxa de Gestão**") e aos distribuidores pela prestação de serviços de distribuição contínuos à Classe ("**Taxa Máxima de Distribuição**").

Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deve-se acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA.

Taxa de Custódia

Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, com mínimo mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento da Classe("**Taxa de Custódia**").

A Taxa de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

A Taxa Global, a Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pela Classe aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais observarão o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

A Taxa Global compreende as taxas de administração, de custódia e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no anexo da Classe. Para fins deste item, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (a) admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Taxa de Performance.

Não haverá cobrança de taxa de performance.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

Taxa Máxima de Distribuição:

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de Cotas serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão de Cotas, conforme aplicável ("**Taxa Máxima de Distribuição**").

Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, as taxas segregadas dos prestadores de serviço poderão ser consultadas por meio da Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

Encargos

A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos do Anexo Normativo III e da Resolução CVM 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer prestador de serviços essencial do Fundo por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores que tenham sido suportados pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no parágrafo acima.

Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no parágrafo acima poderão ser provisionadas na contabilidade do Fundo, e, a critério da Administradora, poderão ser constituídas reservas em ativos de liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Classe adotará o método "Lucro Caixa" para distribuição de rendimentos.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, mediante recomendação da Gestora, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Observada a obrigação estabelecida nos termos do item acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas, nos termos do Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, à Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

	Matéria	Quórum de Deliberação
(i)	as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe;	Maioria Simples
(ii)	substituição da Administradora e/ou da Gestora;	Quórum Qualificado
(iii)	substituição do Custodiante;	Maioria Simples.
(iv)	exceto até o limite de Capital Autorizado, emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria Simples
(v)	fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;	Quórum Qualificado
(vi)	alterar o Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item, e ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado
(vii)	plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria Simples
(viii)	pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 9.1 do Regulamento;	Maioria Simples
(ix)	alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Quórum Qualificado
(x)	apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Quórum Qualificado
(xi)	eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria Simples
(xii)	aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado
(xiii)	a elevação da taxa máxima de distribuição, se houver;	Quórum Qualificado
(xiv)	alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global; e	Quórum Qualificado
(xv)	contratação da Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.	Quórum Qualificado

Para fins do Regulamento, (A) "Maioria Simples" significa a maioria dos votos dos Cotistas presentes; e (B) "Quórum Qualificado" significa a maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem, conforme exigido pela regulamentação vigente, especialmente o Anexo Normativo III: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham "opinião modificada", nos termos da regulamentação aplicável, serão objeto de aprovação automática em Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa Global.

As alterações referidas nos itens (a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua implementação. A alteração referida no item (c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

Emissão de Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais), sem considerar o volume captado com esta Emissão ("Capital Autorizado").

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160, desde que dentro do limita do Capital Autorizado.

Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do Regulamento, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Política de Voto

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://azquest.com.br/documentos.php (neste *website*, clicar em "Documentos", em seguida selecionar "Políticas", em seguida selecionar a "Política de rateio de ordem, best execution e voto v.07.2025").

Atendimento aos Cotistas

A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Breve Histórico da 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.

Breve Histórico da 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. ("AZ Quest"), 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.

A AZ Quest Panorama é uma gestora de investimentos focada em ativos imobiliários, em suas diferentes subclasses, veículos e perfis de retorno, com aproximadamente R$1,1 bilhão sob gestão, divididos em 12 (doze) fundos de investimento dedicados a duas estratégias distintas: tijolo e crédito. Time experiente, capaz de entender os ciclos imobiliários e seus impactos em cada subclasse – residencial, logístico, escritórios, shoppings, incorporação residencial e crédito. Sua equipe é bem dimensionada e trabalha em conjunto desde antes da fundação da empresa, que foi montada, desde o início, em 2020, como um *partnership* baseado em alinhamento de interesses e meritocracia. Em agosto/2023 a AZ Quest Investimentos adquiriu 50% da gestora, quando seu nome foi alterado de Panorama Capital para AZ Quest Panorama. Atualmente, portanto, a AZ Quest Panorama representa o braço de gestão de investimentos imobiliários da AZ Quest Investimentos.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme previsto nos artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: **(i)** dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e **(ii)** a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: **(i)** a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta n° 13, de 03 de dezembro de 2024, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO, A CLASSE OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST PANORAMA

ANEXOS

ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE

ANEXO III INFORME ANUAL

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO V MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST PANORAMA

ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: BD3FB31C-7DA3-84B1-8156-1C19A7D471E1

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO DAYCOVAL D96 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("**Instrumento de Alteração**"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("**Administradora**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, e;

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS 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 CVM nº 8.056 de 02 de dezembro de 2004, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793, CEP 01311-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social (" **Daycoval Gestora**" e, em conjunto com a Administradora, "**Prestadores de Serviços Essenciais**"),

CONSIDERANDO QUE:

I. A Administradora, por ato particular datado de 08/06/2026 ("**Instrumento Particular de Constituição**"), deliberou e aprovou a constituição do **DAYCOVAL D96 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 67.224.342/0001-66 ("**Fundo**"), e o seu regulamento ("**Regulamento**");

II. Os Prestadores de Serviços Essenciais desejam alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo; e

III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora e a Daycoval Gestora as únicas e exclusivas responsáveis pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo;

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. A alteração da denominação do Fundo para **AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, o qual será regido pelos termos e condições da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de

Docusign Envelope ID: BD3FB31C-7DA3-84B1-8156-1C19A7D471E1

dezembro de 2022 ("**Resolução CVM 175**"), nos termos do regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Alteração;

2. A alteração da denominação da classe única de cotas do Fundo para "**CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("**Classe**");

3. A destituição da Daycoval Gestora da qualidade de gestora da carteira do Fundo. A Daycoval Gestora, neste ato, outorga ao Fundo a mais ampla, irrevogável e irretratável quitação a todos os valores devidos pelo Fundo à Daycoval Gestora;

4. A contratação da **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04.533-001, 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 nova gestora do Fundo ("**Gestora**");

5. A alteração, a reformulação e a consolidação do Regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Alteração;

6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe;

7. Contratar o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, 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, para prestar os serviços de (**I**) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo; (**II**) escrituração das cotas do Fundo; (**III**) custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo os serviços previstos nos artigos 37 a 39 do Anexo Normativo II à Resolução CVM nº 175; (**IV**) guarda física ou eletrônica dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e (**V**) liquidação física ou eletrônica e financeira dos ativos integrantes da carteira do Fundo; e

Docusign Envelope ID: BD3FB31C-7DA3-84B1-8156-1C19A7D471E1

8. Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de cotas da classe única do Fundo ("**Classe**"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), compreendendo a emissão de, inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões, oitocentas e vinte mil) de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe ("**Cotas**", "**Primeira Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente). A Primeira Emissão terá as seguintes características:

(i) **Rito**: a Primeira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Artigo 26, inciso VI, "c", da Resolução CVM 160.

(ii) **Público-Alvo**: investidores em geral ("**Investidores**").

(iii) **Montante Total da Oferta**: inicialmente, R$ 482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais), com base no Preço de Emissão das Cotas (conforme abaixo definido).

(iv) **Preço de Emissão**: corresponde a R$100,00 (cem reais) por Cota.

(v) **Preço e Forma de Integralização**: correspondente ao preço de emissão, sendo que os custos da Oferta serão arcados diretamente pela Classe. A integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 ou por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil, na conta de titularidade da Classe, conforme aplicável.

(vi) **Lote Adicional:** não haverá lote adicional na presente Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

(vii) **Quantidade de Cotas Objeto da Oferta**: inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões e oitocentas e vinte mil) de Cotas.

(viii) **Distribuição Parcial**: admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R$291.000.000,00 (duzentos e noventa e um milhões de reais), correspondente a 2.910.000 (duas milhões, novecentas e dez mil) Cotas no âmbito da Oferta ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. As Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora.

Docusign Envelope ID: BD3FB31C-7DA3-84B1-8156-1C19A7D471E1

(ix) **Coordenador Líder**: aprovar a prática de todos os atos e a celebração de quaisquer contratos ou documentos relacionados ou necessários à implementação da deliberação acima, incluindo, mas não se limitando, à contratação da **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, n° 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**Coordenador Líder**"), para atuar como coordenador líder da Oferta.

(x) **Custo Unitário de Distribuição:** caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R$4,63 (quatro reais e sessenta e três centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já inclui o Custo Unitário de Distribuição;

(xi) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de R$ 1.000,00 (mil reais), o equivalente a 10 (dez) Cotas**.**

(xii) **Negociação das Cotas**: as Cotas objeto da Oferta poderão ser depositadas para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e (b) negociação no mercado secundário por meio do Fundos 21 – Módulo de Fundos, ambos administrados pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

(xiii) **Período de Distribuição**: até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula neste Instrumento de Alteração, não expressamente aqui definidos, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Alteração, que o Regulamento está plenamente em conformidade com a legislação vigente.

Estando assim firmado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

Docusign Envelope ID: BD3FB31C-7DA3-84B1-8156-1C19A7D471E1

São Paulo, 25 de junho de 2026.

[Restante desta página intencionalmente em branco. Assinaturas constam na página seguinte.]

Docusign Envelope ID: BD3FB31C-7DA3-84B1-8156-1C19A7D471E1

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alteração do **DAYCOVAL D96 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, celebrado em 25 de junho de 2026.

DocuSigned by
André Szniffer Kurbet
Assinado por: ANDRE SZNIFER KURBET:46285392862
CPF: 46285392862
Data/Hora da Assinatura: 26/6/2026 | 09:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G2
88A95E59C824485...

DocuSigned by
Celina Sodré Lopes França
Assinado por: CELINA SODRE LOPES FRANCA:34017032850
CPF: 34017032850
Data/Hora da Assinatura: 26/6/2026 | 09:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
CAC36A66E3084FE...

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administradora

DocuSigned by
Assinado por: ROBERTO KROPP:06351560837
CPF: 06351560837
Data/Hora da Assinatura: 26/6/2026 | 13:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
FE240FB1D8CB401...

DocuSigned by
Pedro Henrique Ferreira Martins
Assinado por: PEDRO HENRIQUE FERREIRA MARTINS:47807085835
CPF: 47807085835
Data/Hora da Assinatura: 26/6/2026 | 12:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
977BB8CFD205412...

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Daycoval Gestora

Docusign Envelope ID: BD3FB31C-7DA3-84B1-8156-1C19A7D471E1

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST PANORAMA

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

REGULAMENTO DO
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

O **AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos neste item 1.1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

"**Administradora**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, 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, ou a sua sucessora a qualquer título.
"**ANBIMA**"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"**Anexo**"	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
"**Assembleia**"	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
"**Ativos Financeiros de Liquidez**"	São as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento que serão aplicadas nos seguintes ativos financeiros: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil;(ii) moeda nacional; (iii) certificados e recibos de depósito bancário emitidos por instituições financeiras que possuam a classificação de risco igual ou superior a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou AAA pela Moody's Investors Service; (iv) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

	Resolução CVM 175, com liquidez diária e com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores, observado o limite fixado na Resolução 175; (v) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.
"Ativos Imobiliários"	Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.1 do Anexo.
"**Ativos**"	São os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros de Liquidez e os Imóveis que compõem a carteira da Classe, conjuntamente.
"**Auditor Independente**"	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe.
"**B3**"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"**BACEN**"	Banco Central do Brasil.
"**Capital Autorizado**"	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de reais), sem considerar o volume captado com a 1ª(primeira) emissão de Cotas.
"**Classe**"	**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Cotas**"	Todas as cotas emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"**Cotista**"	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas da Classe.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

"**Custodiante**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, 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, ou o seu sucessor a qualquer título.
"**CVM**"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Apuração"	Último Dia Útil de cada mês.
"**Data de Início do Fundo**"	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Classe.
"**Demais Prestadores de Serviços**"	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do item 4 do Anexo.
"**Dia Útil**"	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Escriturador"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, 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, ou o seu sucessor a qualquer título.
"**FII**"	Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
"**Fundo**"	**AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**.
"Fundos21"	Fundos21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3.
"**Gestora**"	**AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04.533-001, 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 ou a sua sucessora a qualquer título.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

"Imóveis"	Bens imóveis e respectivas benfeitorias, acessões, equipamentos e demais itens de infraestrutura neles existentes ou que neles venham a existir, que compõem ou poderão compor a carteira da Classe, conforme definição prevista no item 6.2 do Anexo.
"**Investidores**"	Público em geral.
"IPCA/IBGE"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"**Lei nº 8.668/93**"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"**Maioria Simples**"	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
"**MDA**"	Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"**Patrimônio Líquido**"	Patrimônio líquido da Classe.
"Pessoas Ligadas"	Pessoas consideradas ligadas à Administradora, à Gestora ou, se aplicável, ao consultor especializado, conforme definidas no item 4.14.2 da parte geral deste Regulamento.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita no item 6 do Anexo.
"Primeira Emissão"	Primeira emissão de Cotas, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 8.6 do Anexo.
"**Quórum Qualificado**"	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem, conforme exigido pela regulamentação vigente, especialmente o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
"**Regulamento**"	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo.
"Resolução CVM nº 160/22"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

"**Resolução CVM nº 175/22**"	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"SPE Imobiliária"	Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
"**Taxa de Administração**"	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
"**Taxa de Custódia**"	Remuneração devida nos termos do item 5.2 do Anexo.
"**Taxa de Gestão**"	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
"**Taxa Global**"	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
"**Taxa Máxima de Distribuição**"	Remuneração devida nos termos do item 5.10 do Anexo.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.2. O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio da Classe a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1. As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1. O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início 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.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

4.1. A administração fiduciária do Fundo será realizada pela Administradora.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

4.2. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

4.3. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a Classe em juízo e fora dele;

(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;

(f) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros de Liquidez;

(g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais Ativos Imobiliários:

(1) não integram o ativo da Administradora;

(2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

(h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações da Classe; e

(2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

(i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(j) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(k) fiscalizar, com o auxílio da Gestora, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.

4.4. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

(l) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(m) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(n) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(o) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado de balcão;

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

(p) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(q) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(r) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(s) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 15.4 abaixo;

(t) observar as disposições deste Regulamento;

(u) cumprir as deliberações da Assembleia; e

(v) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

4.5. Observadas as recomendações da Gestora, a Administradora será a responsável final pelas formalizações relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe formalizar as aquisições e alienações, por meio da assinatura dos documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

4.6. A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais Ativos, que não os Imóveis, que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

4.7. A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

Obrigações da Gestora

4.8. A gestão do Fundo será realizada pela Gestora.

4.9. A gestão da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

recomendação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira da Classe, conforme disposto neste Regulamento.

4.10. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

4.11. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 a 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

(d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(f) observar as disposições do Regulamento;

(g) cumprir as deliberações da Assembleia;

(h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, exceto Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(j) auxiliar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos que sejam Imóveis;

(k) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;

(l) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

relação aos Imóveis, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;

(m) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, exceto Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(n) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

(o) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(p) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(q) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais, e/ou em sede de qualquer outro mecanismo análogo para tomada de decisões, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, conforme sua respectiva Política de Voto;

(s) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

(t) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem, direta ou indiretamente, Ativos da Classe, caso existentes, direta e/ou indiretamente; e

(u) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Vedações

É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

(a) receber depósito em conta corrente;

(b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo na hipótese autorizada pelo Art. 122, II, “a” da

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;

(c) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;

(d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(e) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(f) praticar qualquer ato de liberalidade.

4.12. Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) aplicar no exterior recursos captados no País;

(c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora e a Gestora ou demais prestadores de serviço; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de Cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;

(d) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(e) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(f) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

4.12.1. A vedação prevista no item 4.12.1, acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

4.12.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.13. É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou da sua sugestão de investimento.

4.14. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou, se aplicável, ao consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

4.14.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de Imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou consultor especializado, se aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou consultor especializado, se aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de Imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou do consultor especializado, se aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de Cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou consultor especializado, se aplicável, ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

4.14.2. Consideram-se Pessoas Ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou consultor especializado, se aplicável, ou de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou consultor especializado, se aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou consultor especializado, se aplicável, desde que seus titulares não exerçam funções executivas,

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

4.14.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada à Administradora ou à Gestora.

Responsabilidades

4.15. A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do item 4 do Anexo.

4.15.1. Para fins do item 4.15 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1. A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

5.1.1. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 9.4.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

5.2. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

5.2.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.2.2. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

(a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

(b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

5.2.3. Aplica-se o disposto no item 5.2.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

5.2.4. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 5.2 acima.

5.2.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 5.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

5.2.6. Nas hipóteses referidas no item 5.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

5.2.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

5.3. Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou Ativos Financeiros de Liquidez ou Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(b)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez que componham o portfólio da Classe, desde que não haja oneração adicional aos Cotistas.

5.4. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência,

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

5.5. Caso a Assembleia referida no item 5.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

5.5.1. Se **(a)** a Assembleia prevista no item 5.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 5.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

5.6. Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

5.7. O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

5.8. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

5.9. No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

5.10. As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

6. ENCARGOS

6.1. O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

6.2. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

6.3. Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer prestador de serviços essencial do Fundo por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores que tenham sido suportados pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no item 6.1 acima.

6.4. Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 6.3 acima poderão ser provisionadas na contabilidade do Fundo, e, a critério da Administradora, poderão ser constituídas reservas em ativos de liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

7.1. A apuração do valor dos Ativos da Classe é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

7.1.1. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

7.2. No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

7.3. As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

7.4. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

8. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

8.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe a prática de todos os atos necessários à sua administração, formalização, custódia, negociação e disposição, sempre em cumprimento à decisões de investimento e orientações da Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.1.1. Compete exclusivamente à Gestora a tomada de decisões de investimento da Classe no que tange ao investimento e o desinvestimento em Ativos, incluindo a seleção, aquisição, alienação e manutenção dos Ativos integrantes de sua carteira, nos termos da Política de Investimento e observado o disposto na regulamentação aplicável.

8.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item (g), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

8.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

8.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

9.1. A Administradora deve verificar se o Patrimônio Líquido está negativo na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos: **(a)** na apuração e na divulgação periódica do valor do Patrimônio Líquido e do valor da Cota, nos termos deste Regulamento; **(b)** na verificação de redução relevante do valor de avaliação ou de mercado dos Ativos integrantes da carteira da Classe, inclusive em decorrência de reavaliação dos Imóveis ou de marcação a mercado dos Ativos Financeiros de Liquidez; **(c)** no inadimplemento, vencimento antecipado, renegociação, reestruturação ou deterioração relevante da capacidade de pagamento de contrapartes ou devedores de Ativos da Classe, inclusive do inquilino dos Imóveis; **(d)** no reconhecimento ou no provisionamento de perdas relevantes pela Classe; **(e)** na assunção, pela Classe, de novas obrigações, contingências ou passivos relevantes, inclusive os decorrentes de decisão judicial, arbitral ou administrativa; **(f)** na contratação de operações com derivativos ou de operações de empréstimo ou financiamento admitidas nos termos deste Regulamento; e **(g)** sempre que a Administradora ou a Gestora tomar ciência de qualquer fato que possa, razoavelmente, resultar em Patrimônio Líquido negativo.

9.2. Caso a Administradora verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo deve, imediatamente **(a)** suspender a subscrição de novas Cotas e o pagamento da

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgar fato relevante, nos termos do item 12.3 abaixo.

9.2.1. Além do disposto no item 9.1 acima, a Administradora deve, em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo: **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

9.2.2. Se, após a adoção das medidas previstas no item 9.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 9.2.1 acima será facultativa.

9.2.3. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 9.2.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste item 9, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 12.3 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

9.2.4. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 9.2.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 9.2.5 abaixo.

9.2.5. Na Assembleia prevista no item 9.2.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

9.2.6. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 9.2.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

9.2.7. Se a Assembleia de que trata o item 9.2.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 9.2.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

9.3. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

9.4. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 12.3 abaixo.

9.4.1. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 5.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

9.5. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 12.3 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

10. ASSEMBLEIA

10.1. É de competência privativa da Assembleia deliberar sobre:

Matéria	**Quórum de Deliberação**
(i) as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe;	Maioria Simples
(ii) substituição da Administradora e/ou da Gestora;	Quórum Qualificado
(iii) substituição do Custodiante;	Maioria Simples
(iv) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria Simples
(v) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;	Quórum Qualificado

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

(vi) alterar o Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item, e ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM nº 175/22;	Quórum Qualificado
(vii) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria Simples
(viii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 9.1 acima;	Maioria Simples
(ix) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Quórum Qualificado
(x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Quórum Qualificado
(xi) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria Simples
(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e	Quórum Qualificado
(xiii) a elevação da taxa máxima de distribuição, se houver;	Quórum Qualificado
(xiv) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global; e	Quórum Qualificado
(xv) contratação da Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.	Quórum Qualificado

10.1.1. A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham "opinião modificada", nos termos da regulamentação aplicável, serão objeto de aprovação automática em Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

10.1.2. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa Global.

10.1.3. As alterações referidas nos itens 0 (a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 0 (c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

10.2. A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

10.3. Nas deliberações da Assembleia que aprovarem operações de incorporação, fusão, cisão ou transformação envolvendo a Classe, é assegurado aos Cotistas que votarem contra a deliberação, que se abstiverem ou que não comparecerem à Assembleia o direito de solicitar o reembolso de suas Cotas.

10.3.1. Considerando que a Classe (i) é constituída sob a forma fechada e investe preponderantemente em Ativos Imobiliários e Imóveis ilíquidos e de longo prazo no segmento de data centers e infraestrutura de tecnologia da informação, e (ii) tem na realização de operações de reorganização parte integrante de sua estratégia de investimento, o direito de reembolso de que trata o item 10.3 poderá ser dispensado. Tendo em vista que a Classe é constituída sob a forma fechada, tal dispensa somente poderá ser concedida mediante prévia e expressa manifestação favorável do Colegiado da CVM, a ser analisada à luz de cada caso concreto, conforme o entendimento firmado na Decisão do Colegiado da CVM nº 3284/25.

10.3.2. Caso o reembolso seja devido e a Classe não disponha, no prazo do art. 119, §2º, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/22, de recursos ou liquidez suficientes para o respectivo pagamento, o Cotista dissidente passará a ser tratado como credor da Classe até a efetiva quitação do reembolso, ficando ciente (i) da incerteza quanto ao prazo de pagamento, em razão da iliquidez dos Ativos e da prioridade de distribuição de rendimentos aos Cotistas, e (ii) das demais condições inerentes à posição de credor, cabendo à Administradora manter atualizada, mediante esforços razoáveis, a relação cadastral dos credores.

10.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

10.4.1. O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

10.4.2. A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

10.4.3. Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 10.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

10.5. A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

10.5.1. Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

10.6. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

10.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

(a) em sua página na rede mundial de computadores;

(b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

10.7.1. Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

10.7.2. Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

(a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e

(b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

10.8. Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

10.8.1. O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

10.8.2. O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

10.8.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 10.7, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 10.8.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.8.4. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 10.7 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 10.8.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.9. A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

10.10. As decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem os quóruns descritos no item 10.1 acima, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco.

10.10.1. Os quóruns de deliberação de que trata o item 10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por Quórum Qualificado.

10.11. O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

10.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item (a), acima.

10.12.1. Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

10.12.2. Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.12.3. É vedado à Administradora:

(a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 10.12, acima;

(b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 10.12.2, acima.

10.13. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

10.14. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

10.15. Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

10.16. Ressalvado o disposto nos itens 10.16.1 e 10.16.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

10.16.1. A vedação de que trata o item 10.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 10.16 (a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

10.16.2. A vedação de que trata o item 10.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

10.16.3. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 10.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

10.17. A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico, ou seja, quando for facultada a participação tanto presencial quanto a distância.

10.17.1.A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

10.17.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

10.18. As deliberações da Assembleia serão tomadas , preferencialmente por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

10.18.1. A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

10.18.2. Os Cotistas terão o mesmo prazo indicado na cláusula 10.5 para se manifestar no âmbito da consulta formal.

10.19. O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

10.20. A assembleia geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de Cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de Cotistas.

10.21. Aplicam-se à assembleia especial de Cotistas, quando houver, as disposições previstas neste Capítulo 10 do Regulamento quanto às assembleias gerais de Cotistas.

11. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1. A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

11.1.1. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.1.2. Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

11.1.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

11.2. Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

(e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e

(f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.2.1. Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.3. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

(1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

(4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar; e

(6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

11.4. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item (6)(iv), acima.

11.5. O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

11.6. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item (6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

11.7. O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

11.7.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.8. O representante de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

11.8.1. O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

12. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

12.1. As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

12.1.1. A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.2. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

12.2.1. O Fundo terá escrituração contábil própria.

12.2.2. O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

12.2.3. As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

12.3. A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos Ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

12.3.1. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

12.3.2. Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.3.3. São exemplos de fatos potencialmente relevantes, e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(d)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(e)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(f)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(g)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(h)** a emissão de novas Cotas; **(i)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(j)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(k)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(m)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

12.4. Ressalvado o disposto no item 12.4.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

12.4.1. A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

12.5. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

(1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e

(2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

12.5.1. A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

12.6. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

13. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

13.2. A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

13.3. A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe.

13.4. A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

13.4.1. A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://azquest.com.br/documentos.php (neste website, clicar em "Políticas", em seguida selecionar a "Política de rateio de ordem, best execution e voto").

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

14. TRIBUTAÇÃO

14.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo em benefício da Classe, não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física (inclusive investidor estrangeiro pessoa física que ingressa recursos no Brasil nos termos da Resolução Conjunta nº 13) serão isentos de Imposto de Renda na Fonte ("**IRRF**") e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (c) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.2.1. Para efeito do disposto no item 14.2 acima, consideram-se Pessoas Ligadas ao Cotista:

(1) pessoa física:

(a) os seus parentes até o segundo grau; e

(b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e

(2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

14.3. Destaque-se, ainda, que nos termos da Lei Complementar nº 214/25, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços – "IBS" e a Contribuição sobre Bens e Serviços – "CBS", os Fundos de Investimento Imobiliário não são, em regra, considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas hipóteses específicas implementadas pela Lei Complementar nº 227/26. Tais hipóteses exigem o cumprimento de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: (i) negociação das Cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (ii) existência de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (iii) inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas, ou de grupo familiar – considerados parentes até o segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas; e (iv) inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas. Dessa forma, a sujeição da Classe ao IBS e à CBS dependerá de análise específica de suas características, tanto para fins de verificação de eventual enquadramento como contribuinte quanto para definição do regime de incidência aplicável, caso venha a ser caracterizada como tal. Registre-se, por fim, que as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos no

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

artigo 233 da Lei Complementar nº 214/25, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos fundos de investimento imobiliários.

14.4. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

15.2. Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

15.3. Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

15.4. A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

16. FORO

16.1. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no item 0 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da Classe ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do item 9 do presente Anexo.

1.3 Para fins de classificação nos termos do art. 27 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA, esta Classe é classificada como: (i) mandato: tijolo (ii) subclassificação: renda; (iii) tipo de gestão: ativa; e (iv) segmento: outros.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração determinado de 10 (dez) anos, contado da Data de Início da Classe, prorrogável por mais 18 (dezoito) meses, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas ao público em geral.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Custodiante

4.1 A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe será exercida pelo Custodiante, que prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

Escriturador

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, respeitado o disposto no item 12.2.3 da parte geral do Regulamento.

Intermediários

4.4 A Gestora poderá contratar um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

Distribuidores

4.5 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos pela Gestora.

Formador de mercado

4.6 A Administradora poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E OUTRAS TAXAS

5.1 Taxa Global. A Classe pagará, a título de remuneração aos Prestadores de Serviços do Fundo, o valor global de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe ("**Taxa Global**"), correspondente aos valores devidos pela Classe para pagamento da remuneração devida à Administradora ("**Taxa de Administração**"), à Gestora ("**Taxa de Gestão**") e aos distribuidores pela prestação de serviços de distribuição contínuos à Classe ("**Taxa Máxima de Distribuição**")

5.1.1 Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

5.1.2 Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

5.2 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, com mínimo mensal de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo ("**Taxa de Custódia**").

5.3 A Taxa de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

5.4 A Taxa Global, a Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.5 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

5.6 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais observarão o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

5.7 A Taxa Global compreende as taxas de administração, de custódia e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (a) admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.8 Taxa de Performance. Não haverá cobrança de taxa de performance.

5.9 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.10 Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão de Cotas, conforme aplicável ("**Taxa Máxima de Distribuição**").

5.11 Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, as taxas segregadas dos prestadores de serviço poderão ser consultadas por meio da Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

5.12 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.13 Não serão cobradas dos Cotistas do Fundo quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio do investimento em Imóveis e respectivas expansões, acessões e benfeitorias e/ou em Ativos Imobiliários, incluindo SPE Imobiliárias do segmento de *data centers* e infraestrutura de tecnologia da informação, para participação, aquisição, alienação, desenvolvimento, manutenção, exploração comercial, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície e/ou administração de empreendimentos imobiliários nos quais se encontrem instalações de colocação (*colocation*), centros de processamento de dados, subestações elétricas, instalações de computação e demais instalações relacionadas à infraestrutura digital, bem como eventuais expansões e anexos dos referidos empreendimentos, em fase de construção ou já construídos ("**Ativos Imobiliários**").

6.2 Observada a Política de Investimento acima prevista, a Classe poderá deter Imóveis localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis ("**Imóveis**").

6.3 Considerando que a Classe poderá investir em valores mobiliários, esta deve respeitar os

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

6.4 O Fundo não assumirá risco de obra, o qual permanecerá integralmente alocado ao desenvolvedor e/ou vendedor dos respectivos empreendimentos, observada a estrutura de cada operação.

6.4.1 Para os fins desse Regulamento, entende-se por "risco de obra" os riscos associados à construção, conclusão, atraso, sobrecusto, defeitos construtivos, obtenção de licenças e autorizações e demais contingências relacionadas à execução das obras e à entrega dos empreendimentos, devendo a aquisição pelo Fundo, sempre que envolver ativos em fase de construção, ser estruturada de modo que tais riscos sejam suportados pelo desenvolvedor e/ou vendedor, inclusive por meio de mecanismos contratuais de alocação de responsabilidade, garantias, retenções ou condições suspensivas adequadas.

6.5 A Gestora fará melhores esforços para assegurar que todas as benfeitorias realizadas nos Imóveis sejam devidamente averbadas nas respectivas matrículas antes da aquisição pelo Fundo ou na forma prevista na estrutura da operação.

6.6 Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, que não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.7 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada no Ativos Financeiros de Liquidez.

6.7.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

6.8 A Classe poderá adquirir Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, nos termos da regulamentação aplicável.

6.9 O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

6.10 A Classe pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários (incluindo os Ativos Imobiliários, conforme aplicável), desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

6.11 Os Imóveis poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.

6.12 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;

(b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;

(c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe;

(d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e

(e) contrair empréstimos, em nome de uma Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.13 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.14 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22.

6.14.1 Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.14.2, abaixo.

6.14.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pela Classe, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.15 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos no item 7ª do presente Anexo.

6.16 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados neste item 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

(i) *Ausência de garantia das Cotas* (materialidade: maior). As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

(ii) *Patrimônio Líquido negativo* (materialidade: média). As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

(iii) *Troca de informações*. (materialidade: menor). Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

(iv) *Interrupção da prestação de serviços* (materialidade: menor). O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

(v) *Liquidação da Classe* (materialidade: menor). Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos Ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os Ativos recebidos.

(vi) *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização* (materialidade: média) – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente,

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(vii) *Riscos de Liquidez* (materialidade: maior) – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(viii) *Risco de liquidez dos Ativos da carteira* (materialidade: maior) – Os Imóveis e demais Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo são, por sua natureza, investimentos de baixa liquidez, podendo apresentar reduzida negociabilidade no mercado secundário, inclusive em razão de características específicas, tais como localização, dimensão, valor individual elevado, grau de especialização e adaptação a determinada atividade ou locatário, bem como das condições dos contratos de locação a eles vinculados e da eventual concentração em poucos locatários. Assim, caso o Fundo necessite alienar tais Ativos Imobiliários, poderá não encontrar compradores interessados em tempo hábil ou poderá ser obrigado a vendê-los por valor inferior ao de sua avaliação ou com deságio relevante, o que poderá afetar adversamente o Patrimônio Líquido da Classe e os Cotistas.

(ix) *Risco tributário* (materialidade: menor) – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(x) *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação* (materialidade: menor) - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xi) R*isco de Desenquadramento para Fins Tributários* (materialidade: menor): Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

(xii) *Risco de concentração da carteira da Classe* (materialidade: maior) – A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes.

(xiii) Risco de concentração da Classe em um único inquilino (materialidade: maior) Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe são (ou serão) objeto de locação a um único inquilino, de modo que substancialmente toda a receita de locação da Classe dependerá de uma única contraparte, ficando vinculada à sua situação econômico-financeira, capacidade operacional e adimplemento contratual. Caso o inquilino atrase ou deixe de pagar os aluguéis, pleiteie revisão ou rescisão da locação, desocupe ou não renove a locação dos Imóveis, ou enfrente deterioração de crédito, insolvência ou recuperação judicial, a Classe poderá sofrer redução ou interrupção relevante de suas receitas. Por se tratar de ativos de finalidade específica (data centers), a substituição do inquilino pode ser difícil e demorada, sujeitando a Classe a vacância, custos de readequação e locação em condições menos favoráveis, com impacto negativo sobre o patrimônio da Classe, sua

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xiv) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os Ativos Imobiliários (materialidade: média). Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, nos contratos que lastreiem os Ativos Imobiliários, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos Ativos Imobiliários, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os Ativos Imobiliários que prevejam condições para vencimento antecipado, os respectivos emissores poderão promover o resgate antecipado, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do Fundo, e consequentemente da Classe, nesses Ativos Imobiliários poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos Ativos Imobiliários, quando aplicável, não conta com qualquer garantia ou coobrigação dos respectivos emissores, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao Fundo, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos Ativos Imobiliários e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

(xv) *Riscos jurídicos* (materialidade: média) – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xvi) *Risco em Função da Dispensa de Registro* (materialidade: maior) – As ofertas da Classe poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xvii) *Risco de crédito dos CRIs e demais Ativos de crédito privado imobiliário* (materialidade: maior) – Considerando que o Fundo poderá investir em CRIs e outros Ativos de crédito privado de natureza imobiliária, a Classe poderá estar sujeita ao risco de inadimplemento, atraso no pagamento, renegociação, recuperação judicial ou extrajudicial, falência, insolvência ou deterioração da capacidade de pagamento dos respectivos devedores, cedentes, emissores, coobrigados, garantidores ou demais partes relacionadas às operações. A materialização desse risco poderá impactar

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

negativamente o fluxo de caixa, o valor dos Ativos, o Patrimônio Líquido da Classe e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

(xviii) *Risco de obsolescência tecnológica dos empreendimentos* (materialidade: maior) – Os *data centers* construídos nos Imóveis integrantes da carteira da Classe estão sujeitos a rápida evolução tecnológica, incluindo demandas crescentes de capacidade de processamento, refrigeração, conectividade e eficiência energética. A materialização deste risco poderá reduzir a atratividade dos Imóveis para locatários, exigir investimentos significativos em modernização (*retrofit*) ou resultar em desconto substancial no valor de alienação dos Ativos, impactando adversamente o Patrimônio Líquido e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

(xix) *Risco de custo energético e volatilidade tarifária* (materialidade: maior) – *Data centers* demandam elevado consumo de energia elétrica para operação de servidores e sistemas de refrigeração. Oscilações significativas nas tarifas de energia, alterações regulatórias no setor elétrico, restrições de fornecimento ou interrupções no abastecimento poderão impactar a viabilidade econômica dos empreendimentos, reduzir a atratividade dos Imóveis para os locatários e, consequentemente, afetar os rendimentos da Classe.

(xx) *Risco regulatório de telecomunicações e proteção de dados* (materialidade: média) – Os empreendimentos do segmento de *data centers* estão sujeitos a regulamentações específicas nos âmbitos de telecomunicações (ANATEL), proteção de dados pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018) e segurança cibernética. Alterações nessas regulamentações, novas exigências de *compliance* ou penalidades aplicadas aos operadores dos *data centers* poderão afetar adversamente a operação, a ocupação e a valorização dos Imóveis integrantes da carteira da Classe.

(xxi) *Risco de construção e entrega de data centers* (materialidade: maior) – Caso o Fundo invista em *data centers* a serem construídos ou em fase de construção, estará sujeito a riscos de atraso, estouro de orçamento, defeitos construtivos, não obtenção de certificações técnicas necessárias (tais como certificação *Tier* do *Uptime Institute*) e falhas nos sistemas críticos de infraestrutura (refrigeração, energia, conectividade). A materialização de qualquer desses riscos poderá atrasar a geração de receitas, elevar os custos do Fundo e impactar negativamente os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

(xxii) *Risco relacionado à subestação de energia* (materialidade: menor) – A operação em *data centers* integrantes da carteira do Fundo depende de fornecimento contínuo e em larga escala de energia elétrica, viabilizado por subestações dedicadas. Falhas, indisponibilidade, insuficiência ou limitação de capacidade, necessidade de manutenção ou expansão, atrasos na conexão à rede de distribuição/transmissão ou quaisquer eventos que comprometam o funcionamento da subestação podem interromper ou reduzir a operação dos Imóveis, prejudicar os contratos de locação a eles

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

vinculados e, consequentemente, afetar adversamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários, o Patrimônio Líquido da Classe e os Cotistas.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas serão escriturais e nominativas e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Escriturador será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de Cotistas.

8.1.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do item 8 da parte geral do Regulamento.

8.2 Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o artigo 2º da Lei nº 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Regulamento.

8.3 O titular de Cotas: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

8.4 As Cotas serão calculadas e divulgadas diariamente, no momento de fechamento dos mercados, observados os critérios definidos pela Administradora, observados os dispositivos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Emissão das Cotas

8.5 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos nos itens abaixo.

8.6 A Classe, representado por sua Gestora, irá contratar distribuidor, que fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de, inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões e oitocentas e vinte mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais) em série única.

8.7 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 2.910.000 (dois milhões, novecentos e dez mil) de Cotas da Primeira Emissão, no montante de R$ 291.000.000,00 (duzentos e noventa e um milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

8.8 A Primeira Emissão será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços, sendo tais depositadas para distribuição no mercado primário e/ou negociação no mercado secundário, conforme aplicável, por meio de ambiente administrado e operacionalizado pela B3, incluindo o Fundos21 – Módulo de Fundos, observado o disposto nos respectivos documentos da oferta.

8.9 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

8.10 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022e, desde que dentro do limita do Capital Autorizado.

8.11 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 8.10 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

8.12 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

8.13 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.14 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto 14 deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

8.15 As Cotas serão objeto de ofertas públicas, observado que no âmbito da respectiva oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva oferta, em relação à definição do público-alvo.

8.16 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

8.17 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o documento de aceitação; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando o disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

8.18 As Cotas da Primeira Emissão, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

8.18.1 As Cotas serão integralizadas conforme cronograma de integralização definido no respectivo documento de aceitação da oferta.

8.18.2 As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

8.19 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes no documento de aceitação, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

8.20 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério dos Cotistas e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

8.21 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

8.22 As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

8.22.1 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.23 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

8.24 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

8.25 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

8.26 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas

8.27 As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação (se aplicável).

Recompra de Cotas

8.28 A critério da Gestora, a Classe poderá recomprar suas Cotas, observadas as limitações previstas no artigo 56, parágrafo 6º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22, quais sejam (a) as Cotas recompradas sejam canceladas; (b) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; e (c) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

8.29 Na hipótese de recompra de Cotas, o Fundo deverá anunciar a intenção de recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação, em linha com o disposto no artigo 56, parágrafo 7º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22.

8.30 O comunicado referido no item 8.29 acima (a) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (b) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios, conforme previsto no artigo 56, parágrafo 8º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22.

8.31 O limite estabelecido na alínea (c) do item 8.28 acima deve ter como referência as Cotas emitidas pelo Fundo ou Classe na data do comunicado de que trata o item 8.29 acima.

8.32 A recompra de Cotas pela Classe não poderá ser realizada nas hipóteses previstas no artigo 56, Parágrafo 10º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, quais sejam: (a) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (b) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (c) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

9.1.1 O Fundo adotará o método "Lucro Caixa" para distribuição de rendimentos.

9.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, mediante recomendação da Gestora, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item 9.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

9.3 Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

9.4 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.4.1 O percentual mínimo a que se refere o item 8.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

9.5 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas, nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

9.6 Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

9.7 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

9.8 Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

10. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

10.1 A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

10.2 Constituem hipóteses de liquidação da Classe, inclusive de liquidação antecipada, observados os procedimentos previstos neste item: **(a)** a deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim; **(b)** o decurso do prazo de duração do Fundo e da Classe, sem que haja prorrogação; **(c)** a renúncia, a destituição ou o descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, sem a respectiva substituição nos prazos previstos neste Regulamento; **(d)** a deliberação da Assembleia pela liquidação da Classe em razão de Patrimônio Líquido negativo, na forma prevista neste Regulamento; **(e)** a decretação da insolvência judicial da Classe, sujeito aos procedimentos de insolvência determinados em Assembleia; **(f)** o cancelamento, pela CVM, do registro de funcionamento da Classe; e **(g)** a impossibilidade de continuidade da Classe por determinação legal, regulamentar ou de autoridade competente.

10.3 A Assembleia que determinar a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

10.3.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

10.4 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pela Classe.

10.4.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

10.5 A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe.

10.5.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos pelo número de Cotas.

10.6 Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 10.5, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 10.5.1, acima.

10.6.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos.

10.7 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

10.8 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

10.9 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos da carteira da Classe, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

10.10 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(a)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

10.11 Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

10.12 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

10.13 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

Docusign Envelope ID: 1AD6FF30-F6A3-8285-8046-6E3097F3F282

(a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e

(b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

AZQUEST PANORAMA

ANEXO III

INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	DAYCOVAL D96 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	**CNPJ do Fundo/Classe:**	67.224.342/0001-66
Data de Funcionamento:	26/06/2026	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	4.820.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Classificação:** Papel **Subclassificação:** Fundos **Gestão:** Definida **Segmento de Atuação:** Multicategoria	**Prazo de Duração:**	Determinado
Data do Prazo de Duração:	26/06/2036	**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	**CNPJ do Administrador:**	62.232.889/0001-90
Endereço:	Avenida Paulista, 1793, 2º andar- Bela vista- São Paulo- SP- 01311200	**Telefones:**	0300 111 0500 (11) 3563-4389 (11) 3563-4318
Site:	www.daycoval.com.br	**E-mail:**	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	06/2026		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: AZ QUEST PANORAMA LTDA	37.783.771/0001-02	Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi	00 0000-0000
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.3	Auditor Independente: Sem Informação Apresentada	0../-	Sem Informação Apresentada	00 0000-0000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8 Outros prestadores de serviços[1]:

Não possui informação apresentada.

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Não possui informação apresentada.

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

Sem informação apresentada

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

Sem informação apresentada

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Sem informação apresentada

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período**
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
Não possui informação apresentada.			

6.1	**Critérios utilizados na referida avaliação**
	Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/politicas-manuais-documentos. Para as cotas de Fundos, consideramos o valor de Mercado das cotas de FII.
7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**
	Não possui informação apresentada.
9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**
	Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1	**Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
	Avenida Paulista, 1.793 - 2° andar https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais
10.2	**Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.
10.3	**Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM Correio eletrônico, website do administrador fiduciário (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais). A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do FUNDO, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.
10.3	**Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
	Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

11. Remuneração do Administrador

11.1	**Política de remuneração definida em regulamento:**
	Taxa Global. A Classe pagará, a título de remuneração aos Prestadores de Serviços do Fundo, o valor global de 1,00% (um inteiro por cento) incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe (“Taxa Global”), correspondente aos valores devidos pela Classe para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços de distribuição contínuos à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”) Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Valor pago no ano de referência (R$):	**% sobre o patrimônio contábil:**	**% sobre o patrimônio a valor de mercado:**
0,00	0,00%	0,00%

12. Governança

12.1	**Representante(s) de cotistas**
	Não possui informação apresentada.
12.2	**Diretor Responsável pelo FII**

Nome:	Erick Warner de Carvalho	**Idade:**	45
Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	**CPF:**	27764653861
E-mail:	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/08/2019

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos	
Não possui informação apresentada.	

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos	
Evento	**Descrição**

	Qualquer condenação criminal	
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	0,00	4.820.000,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail). A publicação também deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM https://ri.daycoval.com.br/

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM https://ri.daycoval.com.br/ O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: I.em sua página na rede mundial de computadores; II.no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e III.na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM O Administrador possui equipes direcionadas para asseguração do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Todas as informações referentes a este fundo e/ou classe estão disponíveis no Regulamento, documento de consulta pública, que pode ser acessado pelos links: https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica ou https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST PANORAMA

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

São Paulo, 26 de junho de 2026

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela AZ QUEST PANORAMA CAPITAL LTDA., na qualidade de gestor do AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Gestor" e "Fundo" respectivamente), com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta").

Para realização desse estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não poderá ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Características Gerais da Oferta

A Oferta será realizada pelo rito automático previsto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "CVM" respectivamente), e corresponderá a distribuição de, inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões e oitocentos e vinte mil) cotas, tendo cada cota o valor de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor de, inicialmente R$ 482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais) ("Montante Inicial"), com a possibilidade do Montante Inicial ser: diminuído, em virtude de distribuição parcial, desde que atendido o valor mínimo de R$ 291.000.000,00 (duzentos e noventa e um milhões de reais), equivalente a 2.910.000 (dois milhões e novecentos e dez mil) de cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

Data-base do Estudo de Viabilidade

A data-base do presente Estudo de Viabilidade é 26 de junho de 2026.

Principais Números e Verticais da AZ Quest Panorama

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. ("AZ Quest"), gestora com mais de R$ 36 bilhões sob gestão e mais de 300 (trezentos) 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:

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ QUEST
Grupo AZ Quest[1]

AZQUEST

+ R$ 36,7 bi
sob gestão[2]

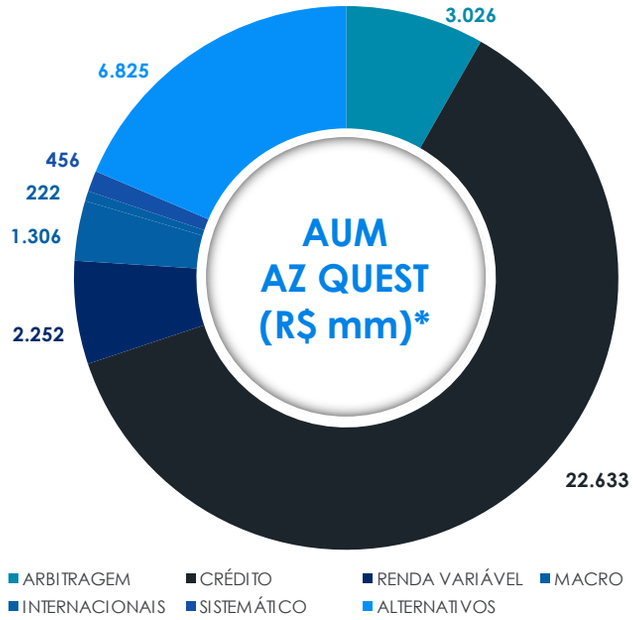
+ 300 mil
cotistas*

25 anos
de história

104 fundos
sob gestão*

+50 Profissionais
focados em gestão*

Rating de qualidade
MQ1 pela Moody's[3]



ESTRATÉGIAS

- MACRO
- CRÉDITO PRIVADO
- RENDA FIXA ATIVA
- RENDA VARIÁVEL
- ARBITRAGEM
- SISTEMÁTICOS
- INTERNACIONAIS
- AGRO
- INFRAESTRUTURA
- IMOBILIÁRIO

*Data base: abril/2026. [1] Neste PL estão inclusos fundos geridos por AZ Quest, MZK e Bayes. [2] Data base: agosto/2025. Fonte: Gestora, com embasamento de dados internos próprios e dados externos (para dados internos, as fontes são mencionadas no respectivo slide que contêm a informação. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. "O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA".

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

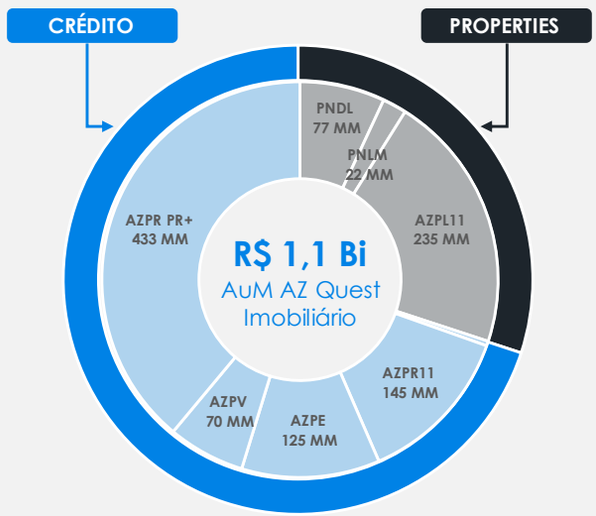
Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

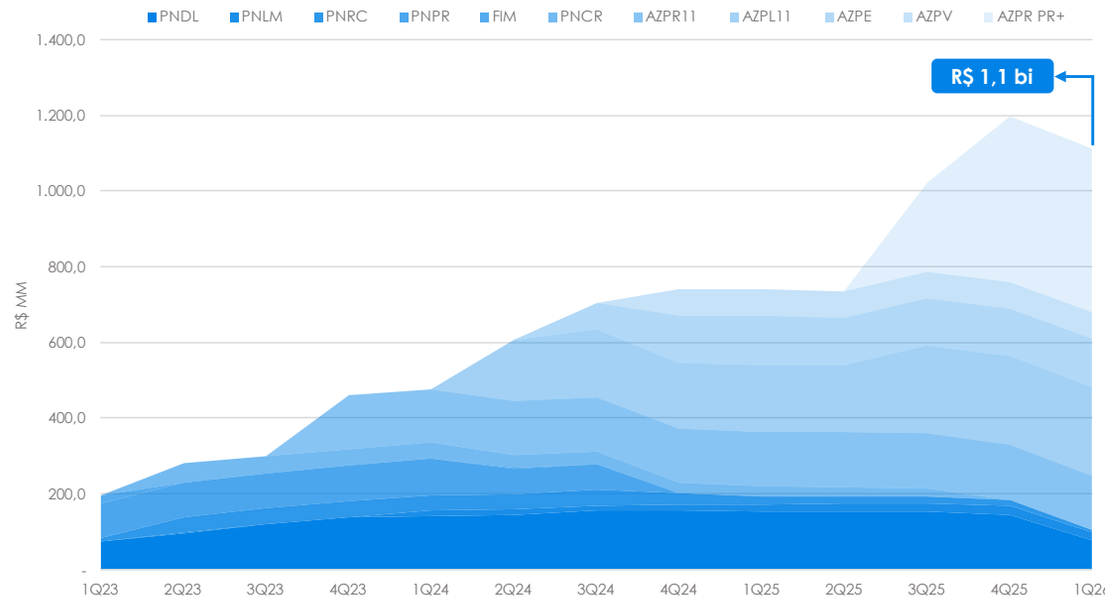
AZ QUEST PANORAMA
Institucional

AZQUEST

ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS



TIMELINE



Fonte: AZ Quest Panorama.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GOVERNANÇA

Comitê de Investimentos Alternativos

AZQUEST

Walter Maciel
CEO

Laurence Mello
CIO

Giancarlo Gentiluomo
CPO

Gustavo Cardoso
COO

Laurence Mello
Gestor Responsável

Samuel Santos
Gestor Responsável

Laurence Mello
Cogestor

Marcos Freitas
Gestor

Luiz H. Peres
Gestor

CRÉDITO PRIVADO

Daniel Borini
Cogestor e Analista Sr.

Tiago Rangel
Cogestor e Analista Sr.

AGRONEGÓCIO

Maria T. Vendramini
Analista Sr.

Jorge Machado
Analista Sr.

INFRAESTRUTURA

Luiz Hoelz
Analista Sr.

Camile Fischer
Analista

Thomaz Scott
Analista Sr.

Luiz Spinelli
Analista

IMOBILIÁRIOS

Roberto Araújo
Gestor

Ana C. Guimarães
Analista

Matheus Spinosa
Analista

Felipe Marzola
Analista

+ 8 Analistas Crédito Privado

+ 4 Consultores Externos

+ 2 Advogados para Estruturação

+ 5 Analistas de Imobiliários

32

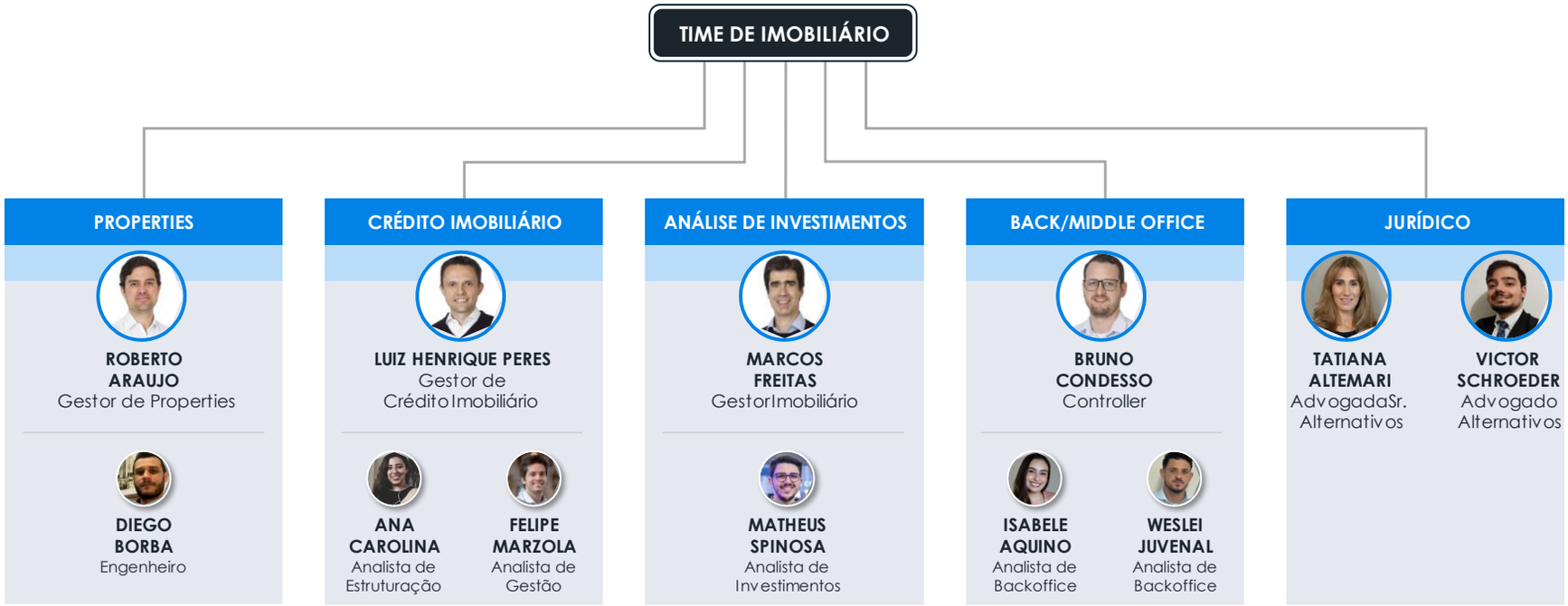
LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

GRUPO AZ QUEST
Gestão Imobiliário

AZQUEST



34

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Resumo da transação:

O fundo adquirirá 04 (quatro) ativos imobiliários ("Ativos Alvo"), integrantes de sua estratégia de investimento, de titularidade da Scala Data Centers S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 34.562.112/0001-58 ("Scala"). Simultaneamente à aquisição, o Fundo celebrará com a Scala contrato de *sale-*

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

and-lease-back ("SLB"), pelo prazo de 10 (dez) anos, do qual decorrerá obrigação locatícia corporativa da Scala, a ser adicionalmente garantida por seguro-fiança em valor equivalente a 18 (dezoito) meses de locação.

Durante o prazo do Fundo, a Scala terá as seguintes opções de recompra do portfólio (call option), pelo mesmo teto (cap rate) de aquisição do portfólio:

- No 36° mês, pelo mesmo cap rate de entrada, com 9% de prêmio adicional;
- No 72° mês, pelo mesmo cap rate de entrada, com 5% de prêmio adicional; e
- No 120° mês, sem prêmios adicionais.

Caso não haja renovação do contrato após o término do contrato, a Scala se obrigará a recomprar o ativo (put option).

Os Ativos Alvo são: Data Center Fortaleza, Subestação Fortaleza, Subestação Tambore I e Subestação Jundiaí.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Introdução do Produto

AZQUEST

INTRODUÇÃO DO PRODUTO

TRANSAÇÃO

DESCRIÇÃO
FII que adquirirá 04 (quatro) ativos da Scala Data Centers e, concomitantemente, assinará um contrato desale-and-lease-back (SLB) com a empresa pelo prazo de 10 (dez) anos.

ATIVOS ALVO
Data Center Fortaleza, Subestação Fortaleza, Subestação Tamboré e Subestação Jundiaí.

GARANTIAS
Obrigação corporativa da Scala Data Center e Seguro fiança.

CONTRATO DE LOCAÇÃO
A Scala terá as seguintes opções de recompra do portfólio (call option) pelo mesmo cap rate de aquisição do portfólio:

- No 36° mês, pelo mesmo cap rate de entrada, pagando 9% de prêmio;
- No 72° mês pelo mesmo cap rate de entrada, pagando 5% de prêmio, e;
- Ao término do contrato (120 mês), sem pagamento de prêmio.

Caso não haja renovação do contrato após o término do contrato, a Scala será obrigada a recomprar o ativo (put option).

FUNDO

PRAZO FUNDO
O Fundo terá um prazo de 10 (dez) anos, observado o disposto no seu Regulamento, replicando contrato de locação assinado com a Scala, e uma duration de 6,4 anos.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
MDA - Balcão B3 (CETIP)

REMUNERAÇÃO DOS COTISTAS
Rentabilidade mensal líquida:

- Rentabilidade-alvo (quitação no 36 mês): **IPCA + 10,2% a.a.**
- Rentabilidade-alvo (quitação no 72 mês): **IPCA + 9,6% a.a.**
- Rentabilidade-alvo (quitação no 120 mês): **IPCA + 9,5% a.a.**

CATEGORIA DA OFERTA
Oferta Pública RCVM 160

PREÇO DE EMISSÃO
R$ 100,00 (cem reais)

VOLUME DA OFERTA
Inicialmente, R$ 482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais)

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Lista e ordem dos ativos alvo:

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

Captação mínima de R$ 291.000.000,00	Data Center Fortaleza e Subestação Fortaleza
Captação intermediária de R$ 380.000.000,00	Data Center Fortaleza, Subestação Fortaleza e Subestação Tamboré
Captação total de R$ 482.000.000,00	Data Center Fortaleza, Subestação Fortaleza, Subestação Tamboré e Subestação Jundiaí.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Portfólio de Ativos Alvo da Operação

AZQUEST

O Fundo poderá adquirir o **Data Center de Fortaleza e 3 subestações**

O Data Center de Fortaleza e sua subestação, que representam 60% do valor da operação, **estão localizados na Praia do Futuro, onde chegam 90% dos cabos de fibra óptica de internet no país**

Data Center	Localidade	Status	MW	Formato de Aquisição
Fortaleza Fase I	Praia do Futuro, Fortaleza/CE	Final de Obra	0,6	Aquisição do ativo

Subestação	Localidade	Status	MVA	Formato de Aquisição
TB SUB01	Tamboré/SP	Concluída	60	Aquisição do ativo
JD SUB01	Jundiaí/SP	Final de Obra	225	DRS
PF SUB01	Fortaleza/CE	Final de Obra	35	Aquisição do ativo

O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

20

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Contextualização da tese:

A demanda por infraestrutura de Data Centers tem apresentado crescimento acelerado nos últimos anos, impulsionada principalmente pela expansão da computação em nuvem, da digitalização dos negócios e, mais recentemente, pela popularização dos modelos de inteligência artificial generativa (Large Language Models – LLMs) e de outras aplicações intensivas em processamento computacional.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

Desde a pandemia de COVID-19, o setor passou por uma mudança estrutural de demanda. Esse movimento foi intensificado a partir de 2022, com a disseminação de ferramentas de inteligência artificial, que elevaram significativamente a necessidade por capacidade computacional, armazenamento de dados e infraestrutura de alta disponibilidade.

As perspectivas para os próximos anos permanecem altamente favoráveis. A expectativa é de que a crescente adoção de soluções de IA, aliada à expansão dos serviços digitais e da computação em nuvem, sustente uma trajetória de crescimento robusta e de longo prazo para o mercado de Data Centers.

Nesse contexto, o Brasil apresenta vantagens competitivas relevantes para capturar parte desse crescimento global. O país dispõe de uma matriz elétrica predominantemente renovável, elevada disponibilidade de energia, custos competitivos em comparação com mercados desenvolvidos e um ambiente regulatório em evolução, fatores que o posicionam como um destino atrativo para investimentos em infraestrutura de Data Centers.

Dessa forma, o setor reúne características estruturais favoráveis, sustentadas por vetores de demanda de longo prazo e por fundamentos competitivos locais, configurando uma oportunidade relevante para investimentos em ativos de infraestrutura digital.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

O que é um Data Center

AZQUEST

TERRENO E GALPÃO
Áreas grandes em locais estratégicos, perto de energia e fibra

SEGURANÇA FÍSICA
Vigilância 24/7, controle de acesso biométrico

SUBESTAÇÃO DE ENERGIA
Conexão de alta tensão direta com a rede elétrica

GERADORES E TANQUES
Geradores de backup para operar mesmo sem energia da rede

RACKS DE SERVIDORES
Diversos computadores processando dados

RESFRIAMENTO
Resfriamento mantém temperatura estável

NO-BREAKS (UPS)
Baterias que mantêm a operação evitando desconexão

CABEAMENTO E REDE
Fibra óptica conectando racks entre si e à internet

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Como Funciona um Data Center

AZQUEST

RETORNA OS DADOS AO USUÁRIO COM RESPOSTA SOLICITADA

USUÁRIO
Faz uma solicitação de dados (i.e. abre um site)

TRANSMISSÃO DE DADOS
Infraestrutura de antenas e fibra óptica que levam os dados

INTERNET
Dados percorrem a infraestrutura mundial da internet até o destino

DATA CENTER
Processa, faz o tratamento, analisa e direciona os dados

COMPOSIÇÃO DE UM DATA CENTER

SERVIDORES
Computadores de alta capacidade tratando/guardando os dados

ENERGIA
Rede de eletricidade nonstop e geradores de backup para conexão a todo momento

REFRIGERAÇÃO
Refrigeração por diversos métodos para manutenção dos servidores

CONECTIVIDADE
Fibra óptica de alta velocidade para transporte dos dados

1. Um Data Center é um conjunto de servidores que guarda/trata/analisa e direciona dado
2. Cada solicitação de dados realizada faz o caminho até um Data Center e volta com a resposta.
3. Estrutura necessita de energia intensiva, manutenção, segurança e resfriamento constantes.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

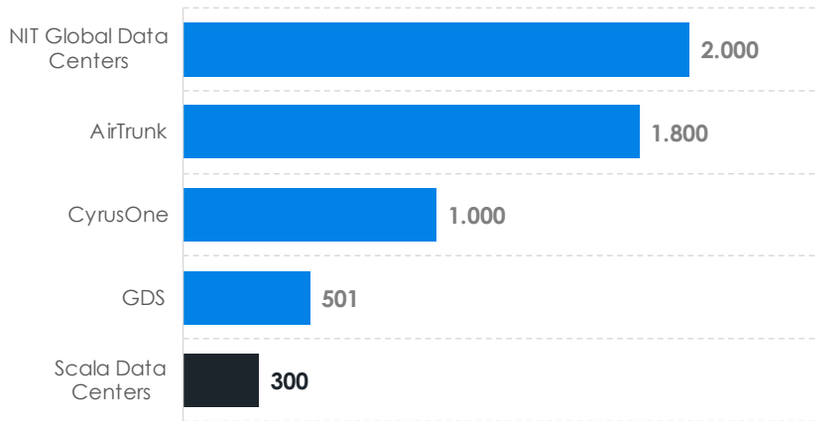
Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

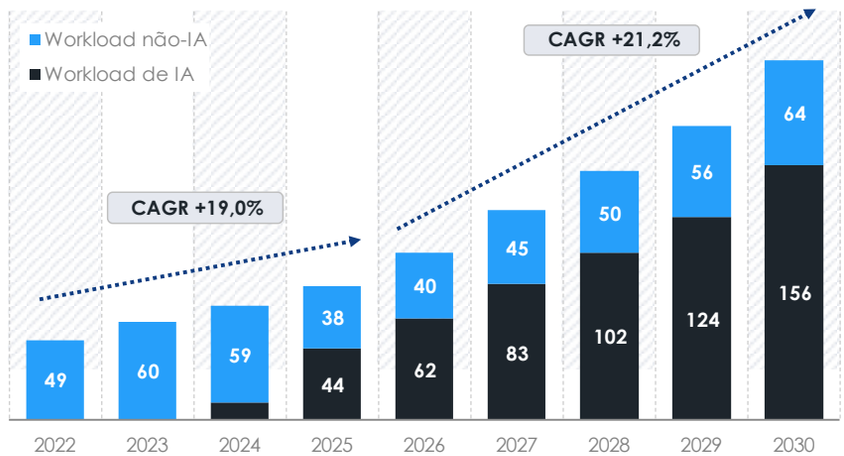
Mundo no maior ciclo de investimento em infraestrutura digital da história

AZQUEST

Maiores Players Globais (MW)



Demanda Global estimada de capacidade de Data Centers(em GW)



Necessidade de Data Centers cresce de forma expressiva dada a demanda infindável de processamento, incluindo os LLMs (large language models) e outras aplicações de inteligência artificial que demandam muita capacidade de processamento

Fontes: McKinsey.Insights ; NTT Data; Air Trunk; CyrusOne; GDS; Scala Data Centers

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

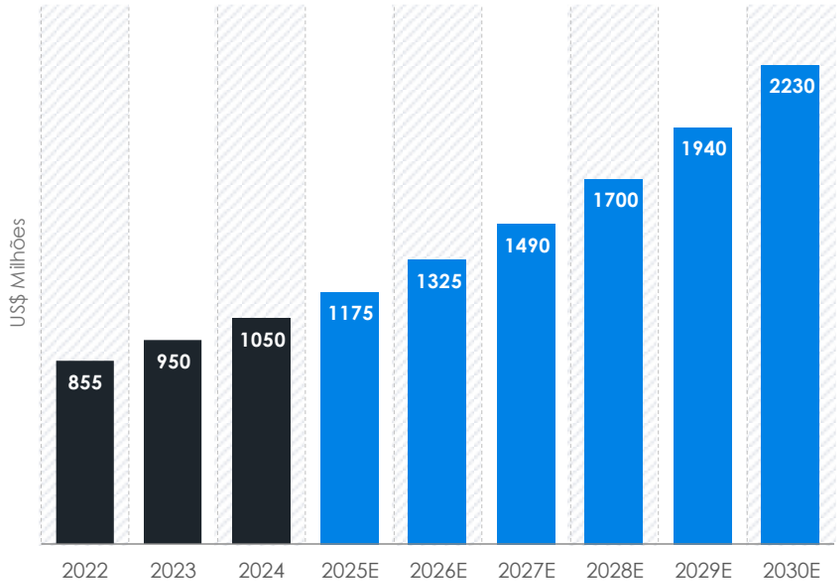
Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Demanda crescente por data centers no Brasil

AZQUEST

Receita de Colocation Brasil



Investimentos e Financiamentos Recentes Anunciados em Data Centers no Brasil

Empresa	Valor Anunciado (USD)
Microsoft	**USD 2,7 bilhões**
Amazon Web Services (AWS)	**USD 1,8 bilhão**
Scala Data Centers AI City (Fase I)	**USD 0,5 bilhão**
ODATA (Aligned Data Centers) Green Financing	**USD 1,5 bilhão**
Elea Data Centers Rio IA City	**USD 1,0 bilhão**
TOTAL	**USD 7,5 bi**

Fontes: Arizton Brazil Data Center Colocation Market 2025-2030; BusinessWire / ResearchAndMarkets - Brazil Data Center Colocation Market Report 2023-2028; PRNewswire / Arizton 2023 release; Microsoft News Center Brasil; Amazon Brasil / AWS; Scala Data Centers; ODATA / InvestSP; Reuters/Yahoo Finance; ODATA; Frost & Sullivan / Elea Data Centers

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

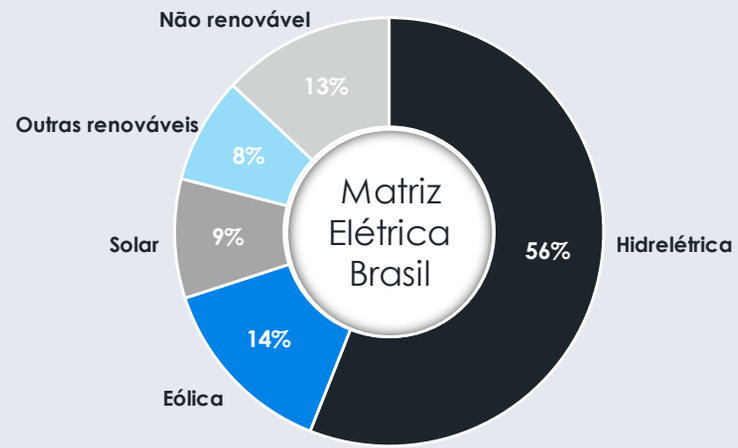
Matriz energética brasileira fortalece o país no setor

AZQUEST

MATRIZ ENERGÉTICA BRASILEIRA

Em meio ao crescimento global da demanda de Data Centers, a gestora acredita que **o BRASIL ESTÁ BEM POSICIONADO** por possuir energia limpa e abundante, custo competitivo e ambiente regulatório favorável.

87% Renovável (2024)



Fontes: Empresa de Pesquisa Energética (EPE), Balanço Energético Nacional 2025 – Relatório Síntese | Ano-base 2024

Material Publicitário - AZ Quest Panorama Data Centers 13

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Resumo da empresa:

A Scala é a plataforma latino-americana líder de data centers sustentáveis no mercado Hyperscale. Sediada no Brasil e apoiada pela Digital Bridge Group, Inc., a empresa já investiu mais de R$ 12 bilhões.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

Atualmente, a Scala conta com mais de 300 MW de capacidade instalada e em desenvolvimento, além de um landbank de mais de 11 milhões de metros quadrados em locais estratégicos em quatro países. Sua infraestrutura inclui mais de 7 GW de conexões de energia garantidas para suportar a expansão futura.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Scala Data Centers – Introdução

AZQUEST

A Scala Data Centers é a plataforma latino-americana líder de Data Centers sustentáveis no mercado Hyperscale. Sediada no Brasil e apoiada pela DigitalBridge, a empresa já investiu mais de R$ 12 bilhões.

17	+300 MW	55	+160MW	9,0 anos	7,1GW
Data Centers (13 oper. / 4 construção)	Capacidade instalada e em desenvolvimento	Propriedades (+12M m²)	Capacidade comprometida	Prazo médio de contrato	Pipeline de energia contratada

BASE DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

Instituição	Descritivo
DigitalBridge	Fundador / Investidor de infraestrutura digital / Empresa do portfolio
IFC	Investidor institucional / Instituição de desenvolvimento do World Bank Group
Olayan Group	Investidor institucional / Grupo de investimentos global
Coatue	Investidor / Financiador via structured financing
IMCO	Investidor institucional / Financiador via structured financing

Fontes: Scala Data Centers

Material Publicitário - AZ Quest Panorama Data Centers 15

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

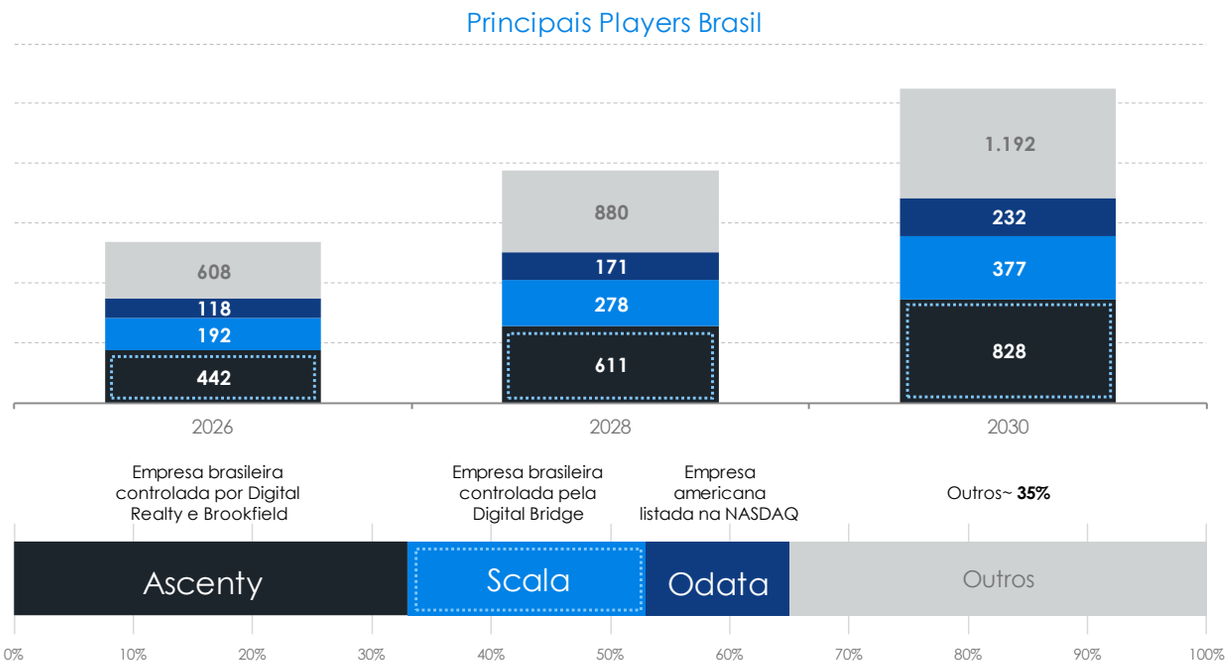
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Scala é uma das plataformas líderes em Data Centershyperscale e infra digital da América Latina

AZQUEST

Market Share e Evolução da Capacidade Total

PRINCIPAIS PLAYERS BRASIL



Fontes: Valor Econômico; Scala Data Centers; Ascenty Data; Odata

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

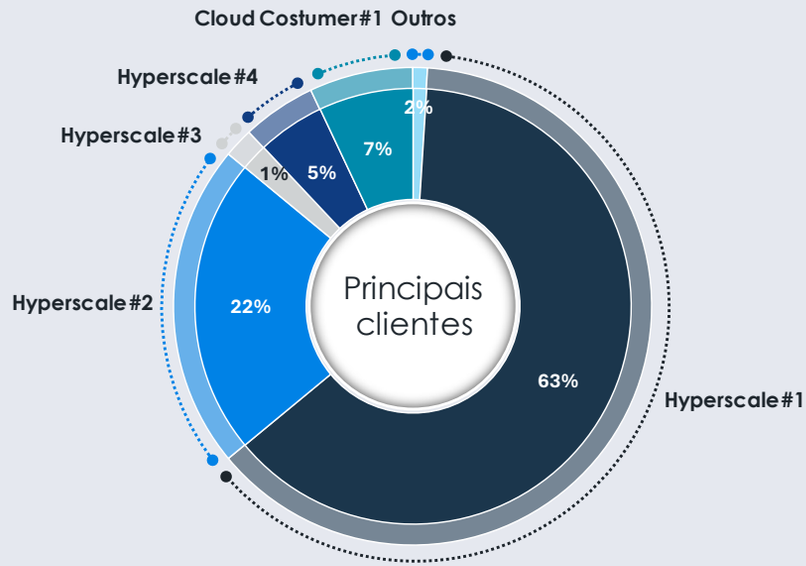
Principais clientes da Scala

AZQUEST

SCALA POSSUI PARCERIA COM OFFTAKERS HYPERSCALES

Relacionamentos sólidos e de confiança com participantes do mercado de *hyperscalers*, promovendo parcerias profundas

Scala Possui Parceria com Offtakers Hyperscales



Fontes: Scala Data Centers

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

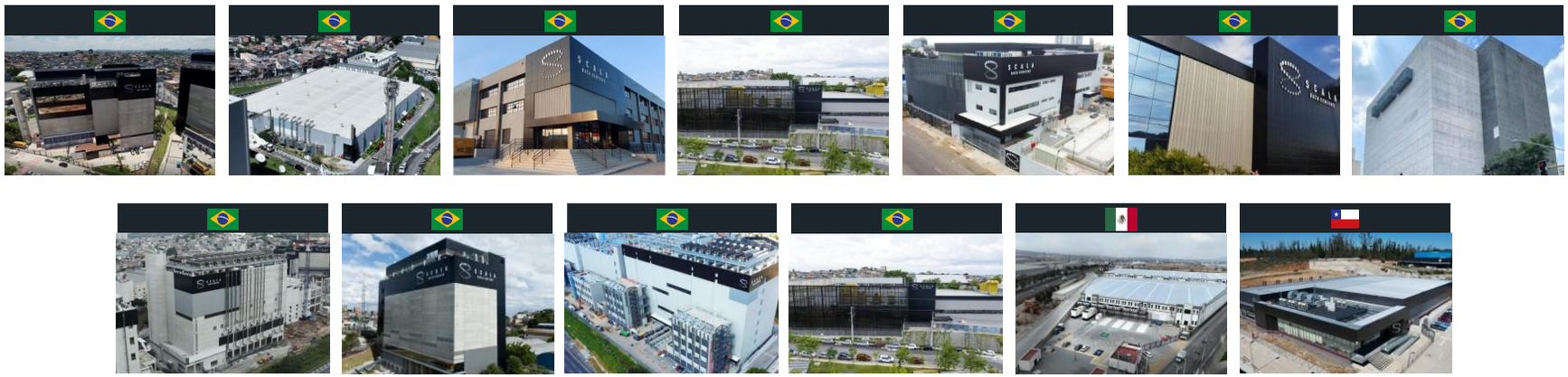
MATERIAL PUBLICITÁRIO

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Scala Data Centers - Ativos

AZQUEST

A Scala Data Centers possui 13 ativos operacionais no Brasil, Chile e México além de 7 ativos em diferentes estágios de desenvolvimento, sendo um dos maiores players do setor na região.



Fonte: Scala Data Centers | Em Construção compreende as etapas de Obras Civis, Instalação e Comissionamento, entre outras.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Receita dos Ativos Alvo do Fundo

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse estudo considera dois tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo: (i) receita advinda do contrato de SLB; e (ii) receita com as aplicações financeiras do caixa do Fundo. As premissas financeiras com relação à Taxa CDI foram realizadas considerando a curva DI Pré da B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, data base de 12/06/2026.

Do ponto de vista de tributação, A Lei Complementar nº 214/2025 excluiu os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) da incidência de IBS e CBS sobre as receitas de locação de imóveis, preservando a eficiência tributária desses veículos. Dessa forma, os aluguéis recebidos pelo FII permanecem livres da tributação pelos novos tributos sobre o consumo, reforçando a atratividade de investimentos imobiliários estruturados por meio de FIIs.

Além disso, o Fundo se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) CRIs; (iii) Letras de Créditos Imobiliários ("LCI"); (iv) Rendimentos recebidos de Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs"); e (v) rendimentos auferidos sobre ativos imobiliários investidos diretamente ("Imóveis"). Caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente estudo, foi considerada a aplicação da tabela regressiva de IR para as aplicações do caixa do Fundo realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa DI.

Despesas do Fundo

- Taxa de administração: 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo esclarecida, a ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo.

A base de cálculo da taxa de administração corresponde: ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

- Taxa de Gestão: 0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

- Taxa de Performance: Não há.

Prazo do Fundo

O fundo terá um prazo de 10 (dez) anos.

Resultados Estimados

Abaixo o resumo de resultados projetados do Fundo, considerando os 3 cenários diferentes de captação:

- Captação mínima de R$ 291.000.000,00:

TIR IPCA + a.a.	**IPCA + 9,6%**
MOIC	**2,6x**
Duration	**6,4 anos**

- Captação intermediária de R$ 380.000.000,00:

TIR IPCA + a.a.	**IPCA + 9,5%**
MOIC	**2,6x**
Duration	**6,4 anos**

- Captação total de R$ 482.000.000,00:

TIR IPCA + a.a.	**IPCA + 9,5%**
MOIC	**2,6x**
Duration	**6,4 anos**

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

DRE e Fluxo de Caixa - (Cenário Base - sem recompra antecipada)

AZQUEST

	Total	D0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
DRE												
Receita financeira	8.836.032	33.512	769.496	819.415	837.391	857.130	877.206	899.621	922.047	944.810	967.823	907.581
Aluguel	617.078.255	-	51.919.215	53.995.984	56.155.823	58.402.056	60.738.138	63.167.664	65.694.370	68.322.145	71.055.031	67.627.829
Receitas	625.914.287	33.512	52.688.711	54.815.399	56.993.214	59.259.186	61.615.344	64.067.284	66.616.418	69.266.955	72.022.854	68.535.409
Despesas	(56.412.151)	-	(4.807.409)	(4.938.274)	(5.118.190)	(5.305.782)	(5.501.357)	(5.705.233)	(5.917.744)	(6.139.233)	(6.370.062)	(6.608.867)
Resultado	**569.502.135**	**33.512**	**47.881.302**	**49.877.125**	**51.875.024**	**53.953.404**	**56.113.987**	**58.362.051**	**60.698.674**	**63.127.722**	**65.652.792**	**61.926.542**
RECOMPRA												
Recompra	649.936.230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	649.936.230
Multa de pré pagamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Recompra	649.936.230	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**649.936.230**
FC INVESTIDOR												
Investimento	(482.000.000)	(482.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo	569.502.135	-	43.846.161	49.714.165	51.705.542	53.777.095	55.930.704	58.171.347	60.500.456	62.921.662	65.438.586	67.496.417
Multa e Ganho de Capital	172.447.933	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172.447.933
Amortização	482.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	482.000.000
FC	741.950.068	(482.000.000)	43.846.161	49.714.165	51.705.542	53.777.095	55.930.704	58.171.347	60.500.456	62.921.662	65.438.586	721.944.350
TIR a.a.	13,9%											
TIR IPCA + a.a.	**IPCA + 9,5%**											
MOIC	**2,5x**											
Duration	**6,4 anos**											

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeção de Rentabilidade – Diferentes Cenários

AZQUEST

1	2	3
Cenário Base – 120 meses sem recompra antecipada:	Cenário com recompra antecipada no 36º mês:	Cenário com recompra antecipada no 72º mês:
Retorno com Gross-Up de IR:	Retorno com Gross-Up de IR:	Retorno com Gross-Up de IR:
IPCA + 11,7% a.a. OU **16,2% a.a.**	**IPCA + 12,7% a.a.** OU **17,2% a.a.**	**IPCA + 11,9% a.a.** OU **16,4% a.a.**
Retorno Líquido:	Retorno Líquido:	Retorno Líquido:
IPCA + 9,5% a.a. OU **13,9% a.a.**	**IPCA + 10,2% a.a.** OU **14,6% a.a.**	**IPCA + 9,6% a.a.** OU **14,0% a.a.**
Prazo: 120 meses	**Prazo: 36 meses**	**Prazo: 72 meses**
Prêmio de recompra antecipada: **0,0%**	Prêmio de recompra antecipada: **9,0%**	Prêmio de recompra antecipada: **5,0%**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

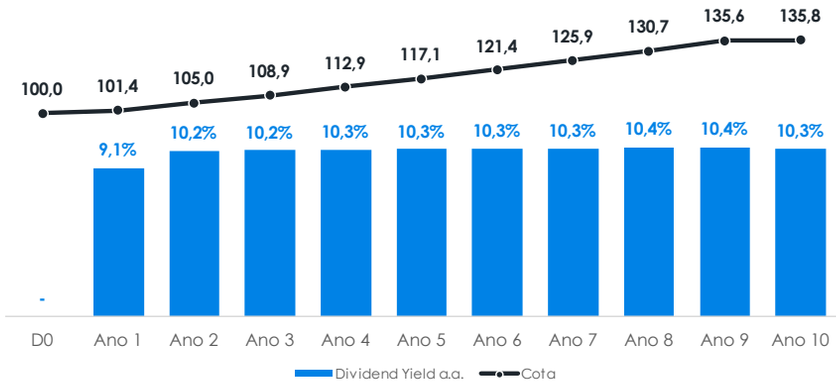
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeções de Rentabilidade

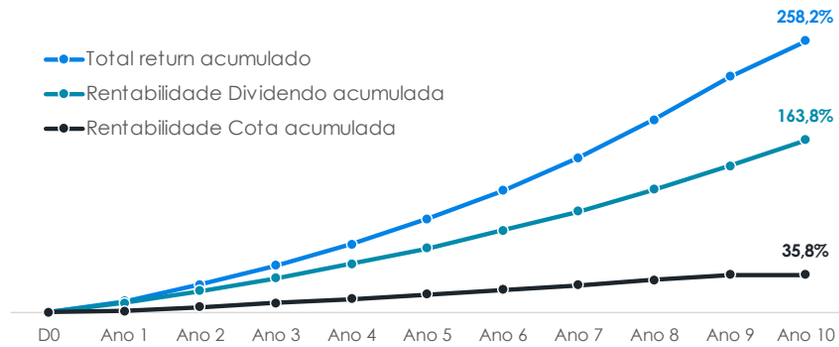
AZQUEST

Cenário Base – sem recompra antecipada

Dividend Yield a.a. e cota



Rentabilidade acumulada nominal



Retorno ao ano total:

Retorno Líquido: **IPCA + 9,5% a.a. ou 13,9% a.a.**

Retorno c/ Gross-Up de IR: **IPCA + 11,7% a.a. ou 16,2% a.a.**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

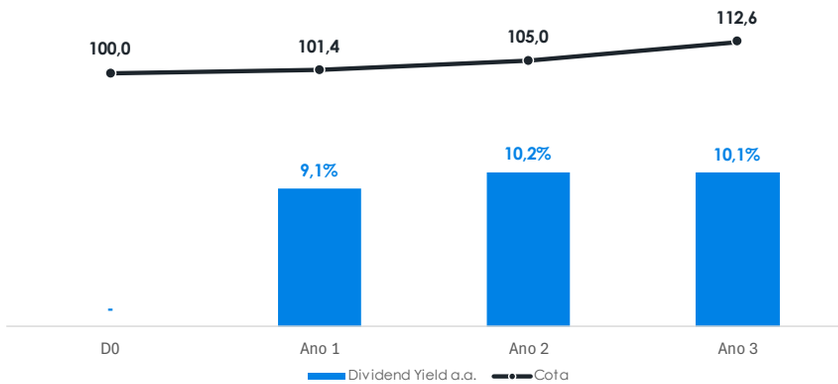
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeções de Rentabilidade

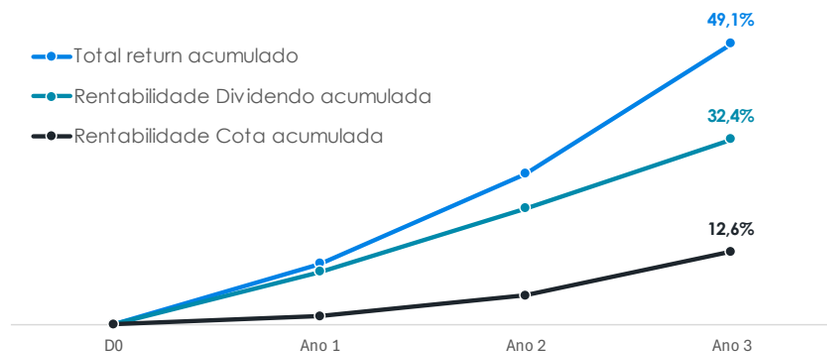
AZQUEST

Cenário com recompra antecipada no 36° mês

Dividend Yield a.a. e cota:



Rentabilidade acumulada nominal:



Retorno ao ano total:

Retorno Líquido: **IPCA + 10,2% a.a. ou 14,6% a.a.**

Retorno c/ Gross-Up de IR: **IPCA + 12,7% a.a. ou 17,2% a.a.**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

MATERIAL PUBLICITÁRIO

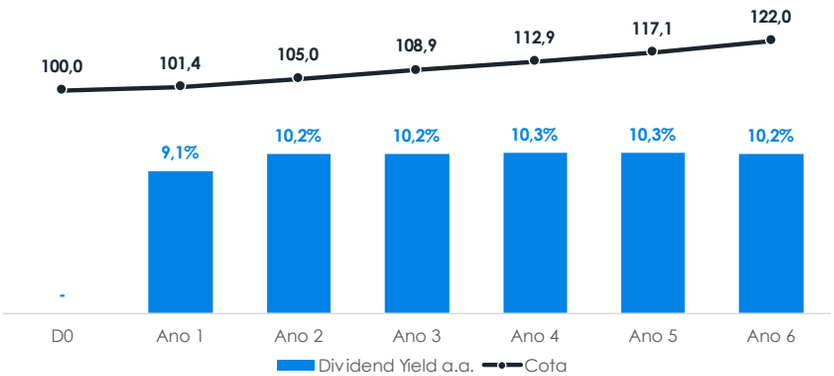
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeções de Rentabilidade

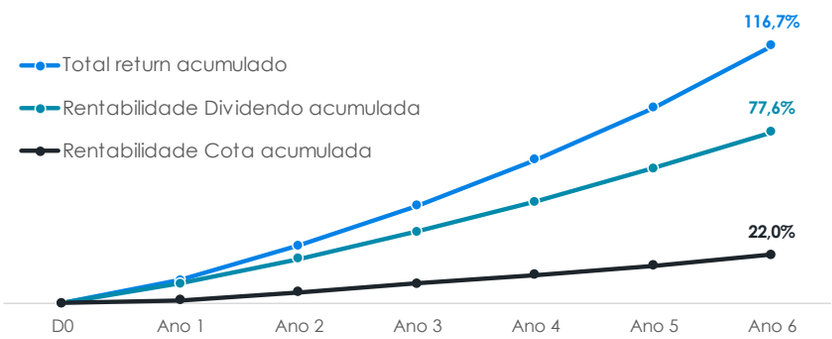
AZQUEST

Cenário com recompra antecipada no 72° mês

Dividend Yield a.a. e cota:



Rentabilidade acumulada nominal:



Retorno ao ano total:

Retorno Líquido: **IPCA + 9,6% a.a. ou 14,0% a.a.**

Retorno c/ Gross-Up de IR: **IPCA + 11,9% a.a. ou 16,4% a.a.**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

25

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor. Esse cenário considera a captação total de recursos na oferta, e as premissas de investimento e curvas de juros projetadas para o período observado.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

ATÉ A DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DESCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

*** * * * ***

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

Docusign Envelope ID: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AZ QUEST PANORAMA LTDA.

Assinado por:
Marcos Freitas
108E9ACD596147C...

Marcos Freitas
Sócio

Assinado por:
Luiz Henrique Peres
6E49A9B1587942B...

Luiz Henrique Peres
Sócio

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: C95571D0-10F5-8A58-825E-63C4EB24AF4B

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: FII AZ Quest Panorama Scala - Estudo de Viabilidade_26.06.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Gabriela Hripsime Kenchian Rodrigues
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
SP, São Paulo 01403-001
gabriela.kenchian@mattosfilho.com.br
Endereço IP: 163.116.228.116

Rastreamento de registros

Status: Original
26/6/2026 | 19:10

Portador: Gabriela Hripsime Kenchian Rodrigues
gabriela.kenchian@mattosfilho.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Luiz Henrique Peres luiz.peres@azqpanorama.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Luiz Henrique Peres 6F49A9B1587942B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 2804:7f0:bde1:95ee:2479:d096:8325:51c1	Enviado: 26/6/2026 | 19:13 Visualizado: 26/6/2026 | 19:16 Assinado: 26/6/2026 | 19:17

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 26/6/2026 | 19:16
ID: 4fc89de8-d733-43ff-b90b-1e79a44803db

Marcos Freitas marcos.freitas@azqpanorama.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Assinado por: Marcos Freitas 108F9ACD596147C... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 2804:7f0:bde1:95ee:ad5a:b255:b440:da88	Enviado: 26/6/2026 | 19:13 Visualizado: 26/6/2026 | 19:17 Assinado: 26/6/2026 | 19:17

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 26/6/2026 | 19:17
ID: 40561340-2c86-4fa6-a1da-2e3bc9cdb9be

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Matheus Spinosa matheus.spinosa@azqpanorama.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Copiado**	Enviado: 26/6/2026 | 19:13

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/6/2026 | 19:13
Entrega certificada	Segurança verificada	26/6/2026 | 19:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/6/2026 | 19:17
Concluído	Segurança verificada	26/6/2026 | 19:17

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

AZQUEST PANORAMA

ANEXO V

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AZQUEST
PANORAMA

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FII RL

R$ 482.000.000,00

Tipo ANBIMA: Tijolo | **Subclassificação**: Renda |
Tipo de Gestão: Ativa | **Segmento ANBIMA**: Outros

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

Coordenador Líder
XP investment banking

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Disclaimer

Este material publicitário ("**Material Publicitário**") foi preparado pela **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 37.783.771/0001-02 ("**Gestora**"), na qualidade de gestora do **AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 66.833.974/0001-64 ("**Fundo**"), no âmbito da distribuição pública primária de, inicialmente, 4.820.000 (quatro milhões, oitocentas e vinte mil) cotas da classe única do Fundo ("**Cotas**" e "**Classe**", respectivamente), integrantes da 1ª (primeira) emissão da Classe ("**Primeira Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente). As Cotas são nominativas e escriturais, emitidas em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço de Emissão**").

A Oferta será realizada sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**").

O montante inicial da Oferta será de, inicialmente, R$ 482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("**Montante Inicial da Oferta**"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas, desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 291.000 (duzentas e noventa e uma mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 291.000.000,00 (duzentos e noventa e um milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir pelo encerramento da Oferta a qualquer momento.

É vedada a reprodução ou a distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio da Gestora e do Coordenador Líder. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a tomada de decisão de investimento. A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade dos potenciais investidores, sendo recomendável que, para a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas objeto da Oferta, os investidores (i) consultem as informações constantes deste Material Publicitário, do "Prospecto Preliminar 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 Preliminar**") e do "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**" e, em conjunto e indistintamente com o Prospecto Preliminar, "**Prospecto**"), especialmente a seção "Fatores de Risco", bem como do Regulamento, (ii) considerem seus próprios objetivos de investimento, e (iii) consultem seus próprios assessores e consultores legais, regulatórios, tributários, negociais, de investimento e financeiros, na extensão que julgarem necessária para a formação de seu julgamento.

As informações financeiras gerenciais eventualmente apresentadas neste Material Publicitário têm caráter meramente informativo, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devendo ser consideradas como fundamento para a decisão de investimento nas Cotas, tampouco substituem a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme o caso.

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado exclusivamente com base nas informações disponibilizadas pela Gestora até 26 de junho de 2026. Ainda que eventos futuros ou outros desdobramentos possam impactar as afirmações, projeções ou conclusões aqui apresentadas, o Coordenador Líder não tem, nem terá, qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Os termos e expressões utilizados neste Material Publicitário que não estejam aqui definidos terão os significados a eles atribuídos no Prospecto e no Regulamento, conforme aplicável.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Primeira Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, de suas demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades da Classe.

Os Investidores devem possuir conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes acerca do Fundo, de suas atividades e de sua situação econômico-financeira, bem como do setor em que atua e de suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, que constituem apenas expectativas da Gestora e não representam garantia de desempenho futuro. Tais informações estão sujeitas a riscos, incertezas e fatores relacionados às operações da Classe, que podem fazer com que os resultados efetivos sejam substancialmente diferentes daqueles expressos ou implícitos nessas informações prospectivas.

A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda avaliação complexa e minuciosa da estrutura da Classe, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, de forma independente, todos os aspectos relativos à Oferta e à extensão do investimento, inclusive os fatores de risco, considerando todas as informações constantes deste Material Publicitário e do Regulamento do Fundo ao formar seu julgamento.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta apresentação, inclusive aquelas relacionadas à potencial carteira da Classe, podem não se concretizar, total ou parcialmente, em razão das incertezas inerentes a tais estimativas e declarações, não devendo o Investidor se basear nelas para a tomada de decisão de investimento.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Disclaimer

A OFERTA É DESTINADA A INVESTIDORES EM GERAL.

A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NO PROSPECTO, NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER TEMPO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

O PEDIDO DE ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A ANBIMA EM 19 DE JUNHO DE 2026. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO A PARTIR DE 03 DE JULHO DE 2026. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NO PROSPECTO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, OU DAS COTAS. CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, COM ANÁLISE PRÉVIA PELA ANBIMA, EM RAZÃO DO CONVÊNIO CVM-ANBIMA, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM.

AS COTAS NÃO ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, OBSERVADOS OS PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3. DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, AS COTAS SUBSCRITAS ESTARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DO PROSPECTO.

A RESPONSABILIDADE DE CADA COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO). AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TEVE CONHECIMENTO DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS À APLICAÇÃO DE RECURSOS EM COTAS E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NA CLASSE.

AZQUEST PANORAMA

SUMÁRIO

1 Introdução

2 Tese e Momento do Setor

3 Scala Data Centers - A Empresa

4 Ativos e Retorno

5 Termos, Condições e Cronograma da Oferta

6 AZ Quest Panorama - Institucional

7 Fatores de Risco

AZQUEST

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO DO PRODUTO

TRANSAÇÃO

DESCRIÇÃO
FII que adquirirá 04 (quatro) ativos da Scala Data Centers e, concomitantemente, assinará um contrato de sale-and-lease-back (SLB) com a empresa pelo prazo de 10 (dez) anos.

ATIVOS ALVO
Data Center Fortaleza, Subestação Fortaleza, Subestação Tamboré e Subestação Jundiaí.

GARANTIAS
Obrigação corporativa da Scala Data Center e Seguro fiança.

CONTRATO DE LOCAÇÃO
A Scala terá as seguintes opções de recompra do portfólio (call option) pelo mesmo cap rate de aquisição do portfólio:

- No 36° mês, pelo mesmo cap rate de entrada, pagando 9% de prêmio;
- No 72° mês pelo mesmo cap rate de entrada, pagando 5% de prêmio, e;
- Ao término do contrato (120° mês), sem pagamento de prêmio.

Caso não haja renovação do contrato após o término do contrato, a Scala será obrigada a recomprar o ativo (put option).

FUNDO

PRAZO FUNDO
O Fundo terá um prazo de 10 (dez) anos, observado o disposto no seu Regulamento, replicando contrato de locação assinado com a Scala, e uma duration de 6,4 anos.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
MDA - Balcão B3 (CETIP)

REMUNERAÇÃO DOS COTISTAS
Rentabilidade mensal líquida:

- Rentabilidade-alvo (quitação no 36° mês): **IPCA + 10,2% a.a.**
- Rentabilidade-alvo (quitação no 72° mês): **IPCA + 9,6% a.a.**
- Rentabilidade-alvo (quitação no 120° mês): **IPCA + 9,5% a.a.**

CATEGORIA DA OFERTA
Oferta Pública RCVM 160

PREÇO DE EMISSÃO
R$ 100,00 (cem reais)

VOLUME DA OFERTA
Inicialmente, R$ 482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais)

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AZQUEST

TESE E MOMENTO DO SETOR

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

O que é um Data Center

AZQUEST

TERRENO E GALPÃO
Áreas grandes em locais estratégicos, perto de energia e fibra

SEGURANÇA FÍSICA
Vigilância 24/7, controle de acesso biométrico

SUBESTAÇÃO DE ENERGIA
Conexão de alta tensão direta com a rede elétrica

GERADORES E TANQUES
Geradores de backup para operar mesmo sem energia da rede

RACKS DE SERVIDORES
Diversos computadores processando dados

RESFRIAMENTO
Resfriamento mantém temperatura estável

NO-BREAKS (UPS)
Baterias que mantêm a operação evitando desconexão

CABEAMENTO E REDE
Fibra óptica conectando racks entre si e à internet

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Como Funciona um Data Center

AZQUEST

RETORNA OS DADOS AO USUÁRIO COM RESPOSTA SOLICITADA

USUÁRIO
Faz uma solicitação de dados (i.e. abre um site)

TRANSMISSÃO DE DADOS
Infraestrutura de antenas e fibra óptica que levam os dados

INTERNET
Dados percorrem a infraestrutura mundial da internet até o destino

DATA CENTER
Processa, faz o tratamento, analisa e direciona os dados

COMPOSIÇÃO DE UM DATA CENTER

SERVIDORES
Computadores de alta capacidade tratando/guardando os dados

REFRIGERAÇÃO
Refrigeração por diversos métodos para manutenção dos servidores

ENERGIA
Rede de eletricidade nonstop e geradores de backup para conexão a todo momento

CONECTIVIDADE
Fibra óptica de alta velocidade para transporte dos dados

1. Um Data Center é um conjunto de servidores que guarda/trata/analisa e direciona dado
2. Cada solicitação de dados realizada faz o caminho até um Data Center e volta com a resposta.
3. Estrutura necessita de energia intensiva, manutenção, segurança e resfriamento constantes.

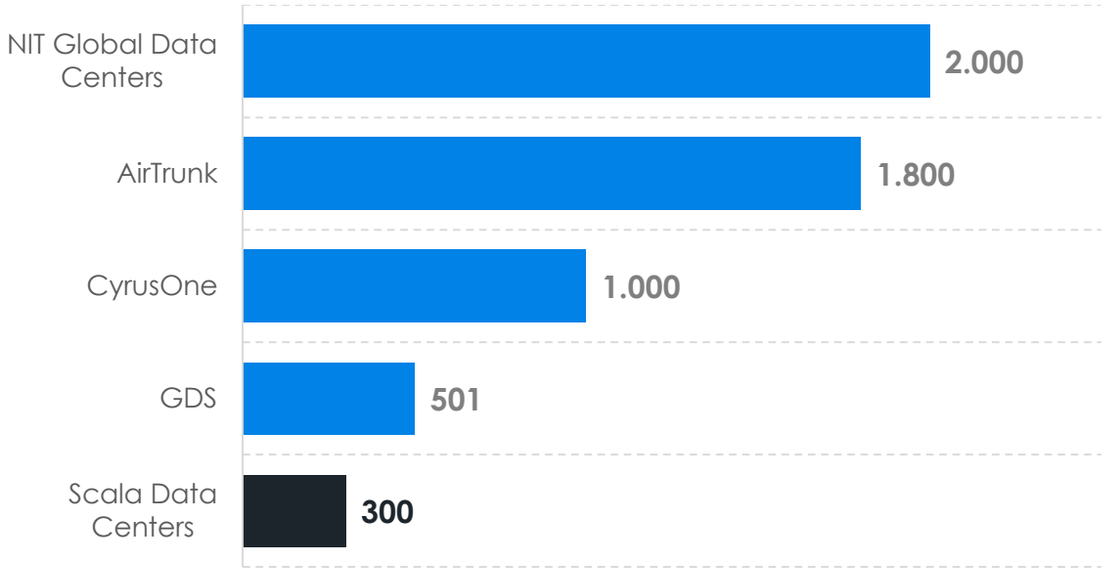
LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

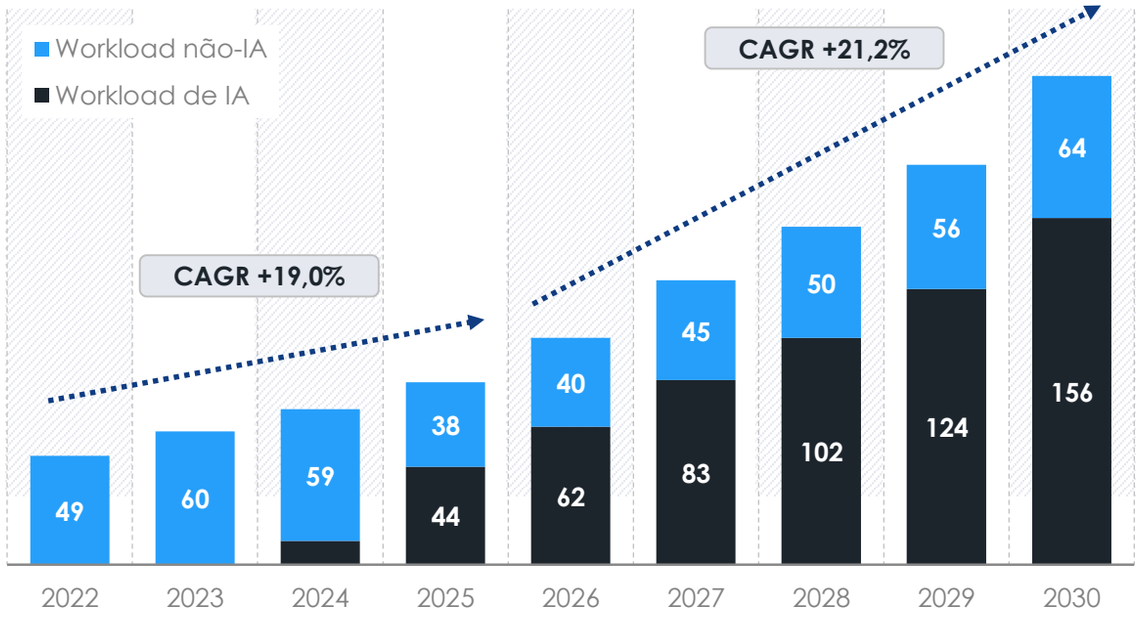
Mundo no maior ciclo de investimento em infraestrutura digital da história

AZQUEST

Maiores Players Globais (MW)



Demanda Global estimada de capacidade de Data Centers (em GW)



Necessidade de Data Centers cresce de forma expressiva dada a demanda infindável de processamento, incluindo os LLMs (large language models) e outras aplicações de inteligência artificial que demandam muita capacidade de processamento

Fontes: McKinsey.Insights; NTT Data; Air Trunk; CyrusOne; GDS; Scala Data Centers

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

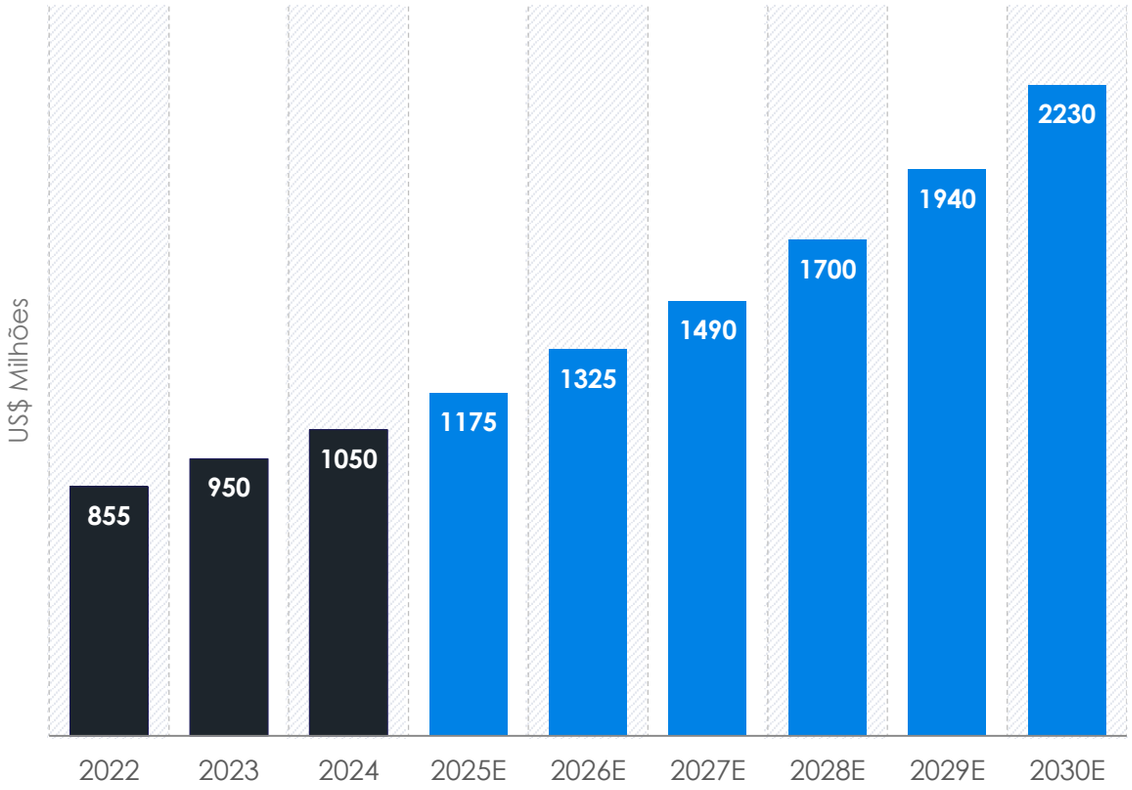
LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Demanda crescente por data centers no Brasil

AZQUEST

Receita de Colocation Brasil



Investimentos e Financiamentos Recentes Anunciados em Data Centers no Brasil

Empresa	Valor Anunciado (USD)
Microsoft	**USD 2,7 bilhões**
Amazon Web Services (AWS)	**USD 1,8 bilhão**
Scala Data Centers AI City (Fase I)	**USD 0,5 bilhão**
ODATA (Aligned Data Centers) Green Financing	**USD 1,5 bilhão**
Elea Data Centers Rio IA City	**USD 1,0 bilhão**
TOTAL	**USD 7,5 bi**

Fontes: Arizton Brazil Data Center Colocation Market 2025-2030; BusinessWire / ResearchAndMarkets - Brazil Data Center Colocation Market Report 2023-2028; PRNewswire / Arizton 2023 release; Microsoft News Center Brasil; Amazon Brasil / AWS; Scala Data Centers; ODATA / InvestSP; Reuters/Yahoo Finance; ODATA; Frost & Sullivan / Elea Data Centers

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

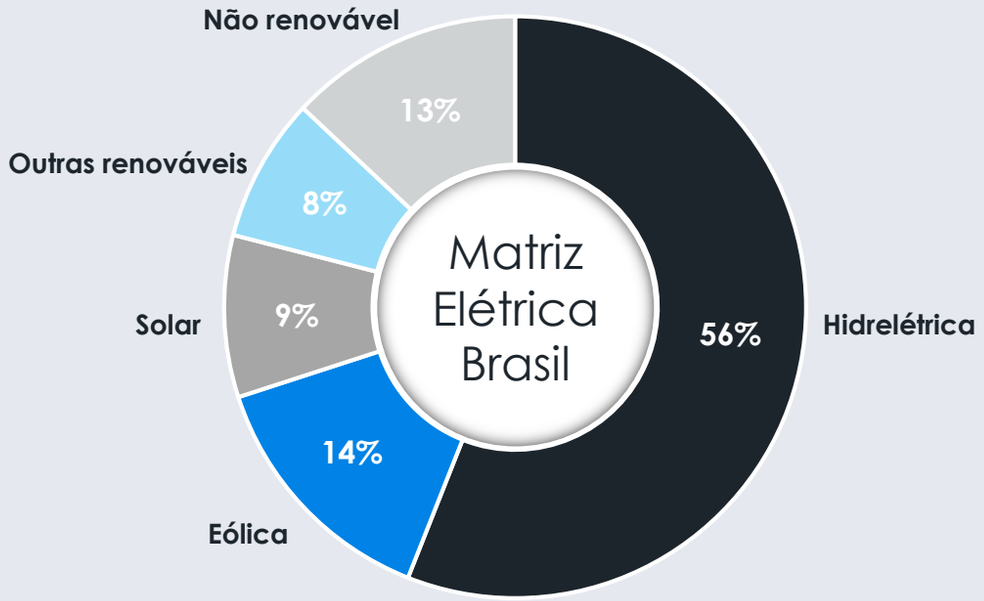
Matriz energética brasileira fortalece o país no setor

AZQUEST

MATRIZ ENERGÉTICA BRASILEIRA

Em meio ao crescimento global da demanda de Data Centers, a gestora acredita que **o BRASIL ESTÁ BEM POSICIONADO** por possuir energia limpa e abundante, custo competitivo e ambiente regulatório favorável.

87% Renovável (2024)



Fontes: Empresa de Pesquisa Energética (EPE), Balanço Energético Nacional 2025 – Relatório Síntese | Ano-base 2024

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZQUEST

SCALA DATA CENTERS
A EMPRESA

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Scala Data Centers – Introdução

AZQUEST

A Scala Data Centers é a plataforma latino-americana líder de Data Centers sustentáveis no mercado Hyperscale. Sediada no Brasil e apoiada pela DigitalBridge, a empresa já investiu mais de R$ 12 bilhões.

17	+300 MW	55	+160MW	9,0 anos	7,1GW
Data Centers (13 oper. / 4 construção)	Capacidade instalada e em desenvolvimento	Propriedades (+12M m²)	Capacidade comprometida	Prazo médio de contrato	Pipeline de energia contratada

BASE DE INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

Instituição	Descritivo
DigitalBridge	Fundador / Investidor de infraestrutura digital / Empresa do portfolio
IFC	Investidor institucional / Instituição de desenvolvimento do World Bank Group
Olayan Group	Investidor institucional / Grupo de investimentos global
Coatue	Investidor/ Financiador via structured financing
IMCO	Investidor institucional / Financiador via structured financing

Fontes: Scala Data Centers

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

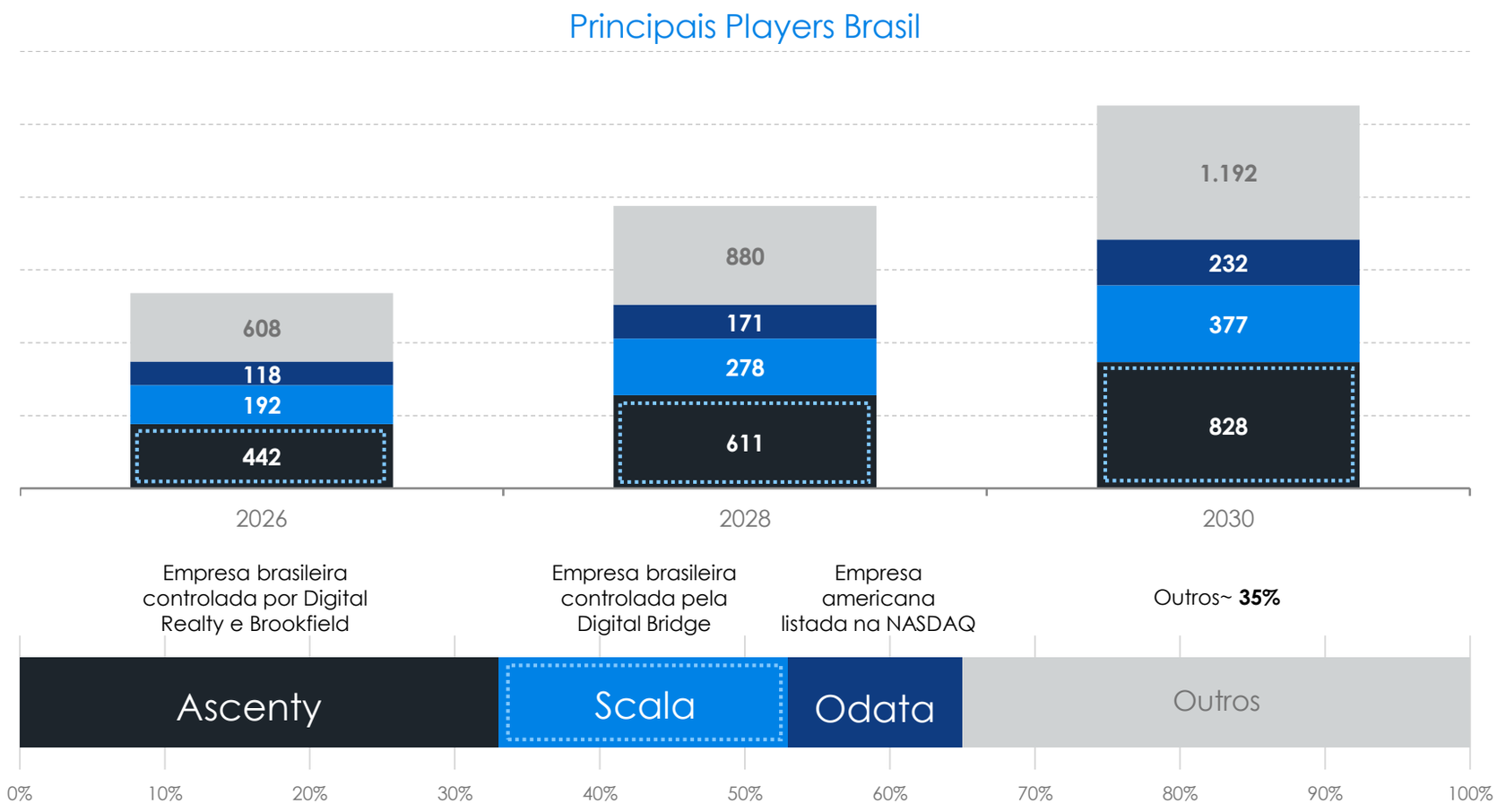
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Scala é uma das plataformas líderes em Data Centers hyperscale e infra digital da América Latina

AZQUEST

Market Share e Evolução da Capacidade Total

PRINCIPAIS PLAYERS BRASIL



Fontes: Valor Econômico; Scala Data Centers; Ascenty Data; Odata

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

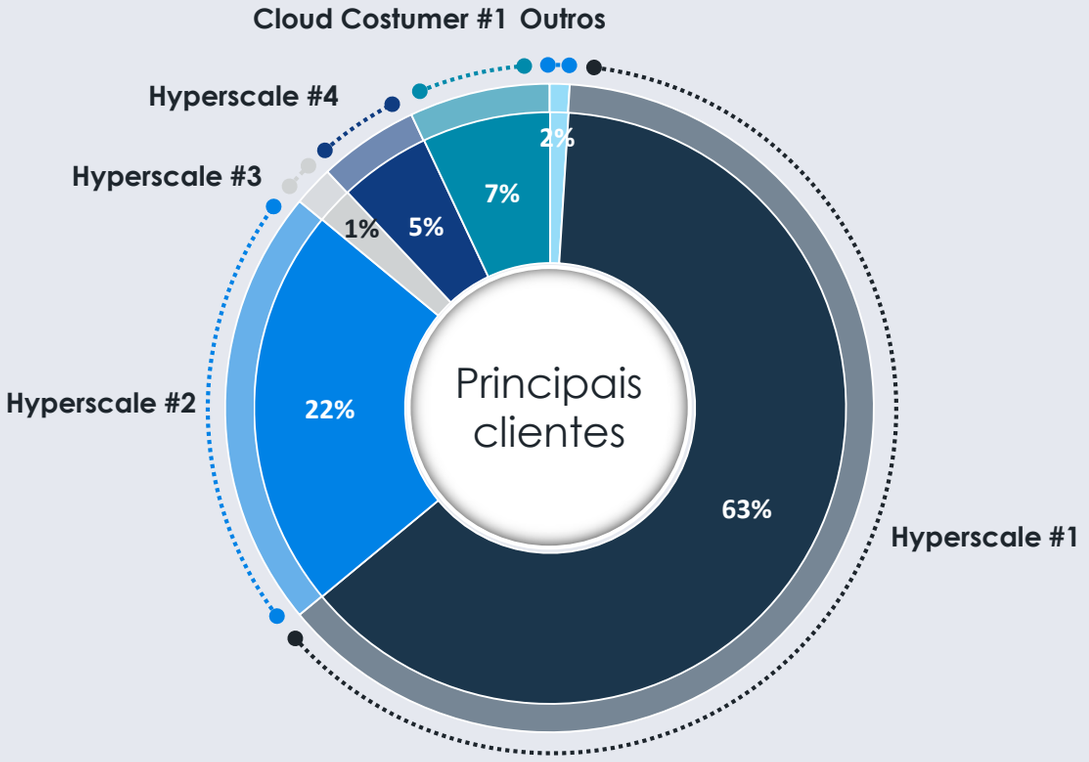
Principais clientes da Scala

AZQUEST

SCALA POSSUI PARCERIA COM OFFTAKERS HYPERSCALES

Relacionamentos sólidos e de confiança com participantes do mercado de *hyperscalers*, promovendo parcerias profundas

Scala Possui Parceria com Offtakers Hyperscales



Fontes: Scala Data Centers

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Scala Data Centers - Ativos

A Scala Data Centers possui 13 ativos operacionais no Brasil, Chile e México além de 7 ativos em diferentes estágios de desenvolvimento, sendo um dos maiores players do setor na região.

Fonte: Scala Data Centers | Em Construção compreende as etapas de Obras Civis, Instalação e Comissionamento, entre outras.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZQUEST

ATIVOS E RETORNO

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Portfólio de Ativos Alvo da Operação

AZQUEST

O Fundo poderá adquirir o **Data Center de Fortaleza e 3 subestações**

O Data Center de Fortaleza e sua subestação, que representam 60% do valor da operação, **estão localizados na Praia do Futuro, onde chegam 90% dos cabos de fibra óptica de internet no país**

Data Center	Localidade	Status	MW	Formato de Aquisição
Fortaleza Fase I	Praia do Futuro, Fortaleza/CE	Final de Obra	0,6	Aquisição do ativo

Subestação	Localidade	Status	MVA	Formato de Aquisição
TB SUB01	Tamboré/SP	Concluída	60	Aquisição do ativo
JD SUB01	Jundiaí/SP	Final de Obra	225	DRS
PF SUB01	**Fortaleza/CE**	**Final de Obra**	**35**	**Aquisição do ativo**

O PIPELINE É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO NOS ATIVOS NELE MENCIONADOS. NESTA DATA, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

DRE e Fluxo de Caixa - (Cenário Base - sem recompra antecipada)

AZQUEST

	Total	D0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
DRE												
Receita financeira	8.836.032	33.512	769.496	819.415	837.391	857.130	877.206	899.621	922.047	944.810	967.823	907.581
Aluguel	617.078.255	-	51.919.215	53.995.984	56.155.823	58.402.056	60.738.138	63.167.664	65.694.370	68.322.145	71.055.031	67.627.829
Receitas	625.914.287	33.512	52.688.711	54.815.399	56.993.214	59.259.186	61.615.344	64.067.284	66.616.418	69.266.955	72.022.854	68.535.409
Despesas	(56.412.151)	-	(4.807.409)	(4.938.274)	(5.118.190)	(5.305.782)	(5.501.357)	(5.705.233)	(5.917.744)	(6.139.233)	(6.370.062)	(6.608.867)
Resultado	**569.502.135**	**33.512**	**47.881.302**	**49.877.125**	**51.875.024**	**53.953.404**	**56.113.987**	**58.362.051**	**60.698.674**	**63.127.722**	**65.652.792**	**61.926.542**
RECOMPRA												
Recompra	649.936.230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	649.936.230
Multa de pré pagamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Recompra	649.936.230	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**649.936.230**
FC INVESTIDOR												
Investimento	(482.000.000)	(482.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo	569.502.135	-	43.846.161	49.714.165	51.705.542	53.777.095	55.930.704	58.171.347	60.500.456	62.921.662	65.438.586	67.496.417
Multa e Ganho de Capital	172.447.933	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172.447.933
Amortização	482.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	482.000.000
FC	741.950.068	(482.000.000)	43.846.161	49.714.165	51.705.542	53.777.095	55.930.704	58.171.347	60.500.456	62.921.662	65.438.586	721.944.350
TIR a.a.	13,9%											
TIR IPCA + a.a.	**IPCA + 9,5%**											
MOIC	**2,5x**											
Duration	**6,4 anos**											

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeção de Rentabilidade – Diferentes Cenários

AZQUEST

1

Cenário Base – 120 meses sem recompra antecipada:

Retorno com Gross-Up de IR:

IPCA + 11,7% a.a. ou **16,2% a.a.**

Retorno Líquido:

IPCA + 9,5% a.a. ou **13,9% a.a.**

Prazo: 120 meses
Prêmio de recompra antecipada: **0,0%**

2

Cenário com recompra antecipada no 36° mês:

Retorno com Gross-Up de IR:

IPCA + 12,7% a.a. ou **17,2% a.a.**

Retorno Líquido:

IPCA + 10,2% a.a. ou **14,6% a.a.**

Prazo: 36 meses
Prêmio de recompra antecipada: **9,0%**

3

Cenário com recompra antecipada no 72° mês:

Retorno com Gross-Up de IR:

IPCA + 11,9% a.a. ou **16,4% a.a.**

Retorno Líquido:

IPCA + 9,6% a.a. ou **14,0% a.a.**

Prazo: 72 meses
Prêmio de recompra antecipada: **5,0%**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

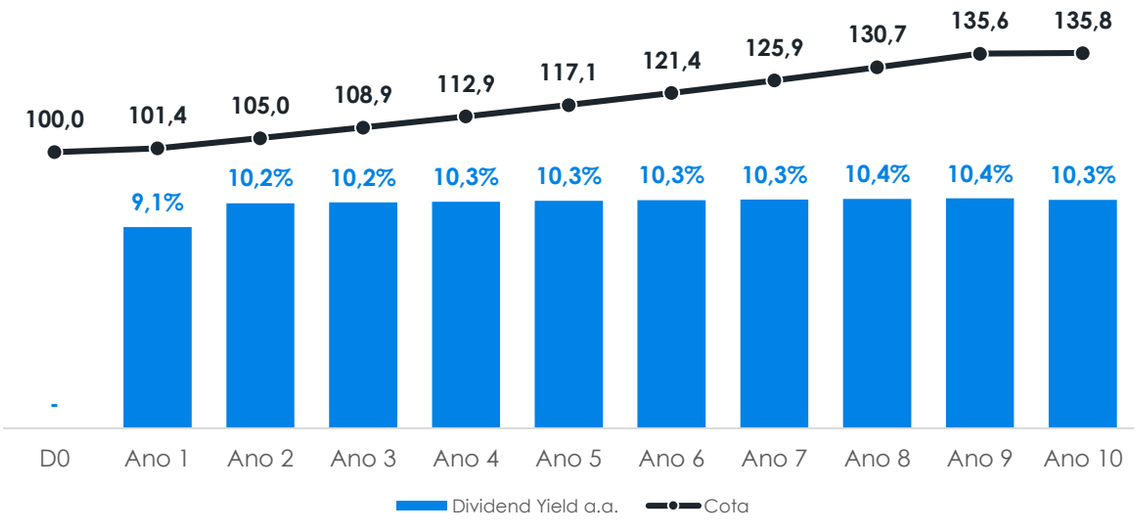
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeções de Rentabilidade

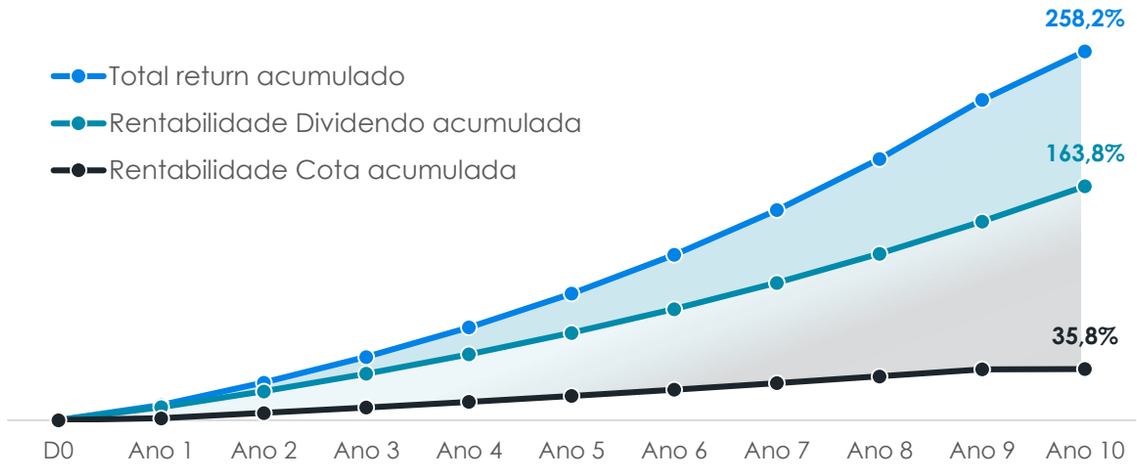
AZQUEST

Cenário Base – sem recompra antecipada

Dividend Yield a.a. e cota



Rentabilidade acumulada nominal



Retorno ao ano total:

Retorno Líquido: **IPCA + 9,5% a.a. ou 13,9% a.a.**

Retorno c/ Gross-Up de IR: **IPCA + 11,7% a.a. ou 16,2% a.a.**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

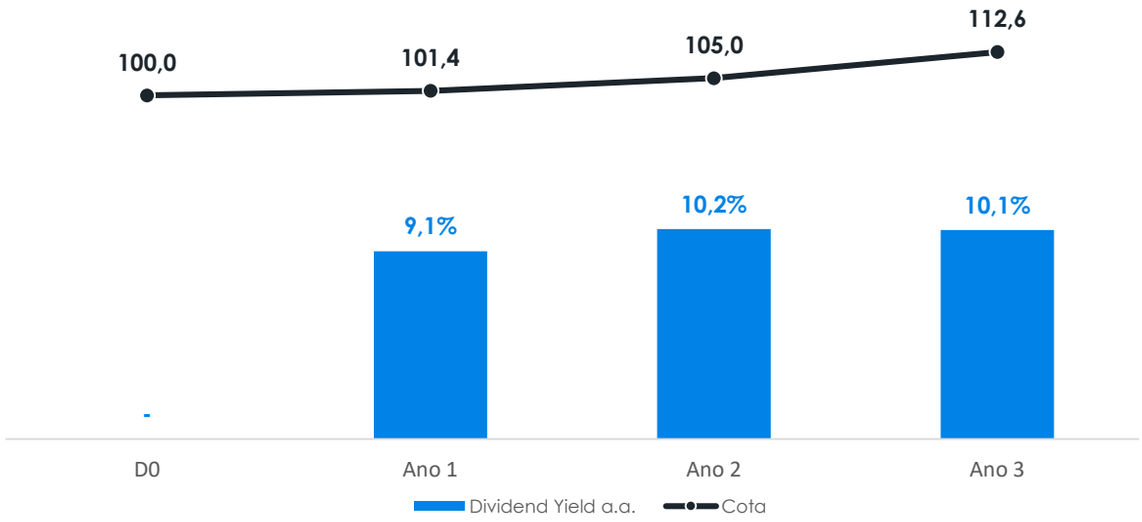
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeções de Rentabilidade

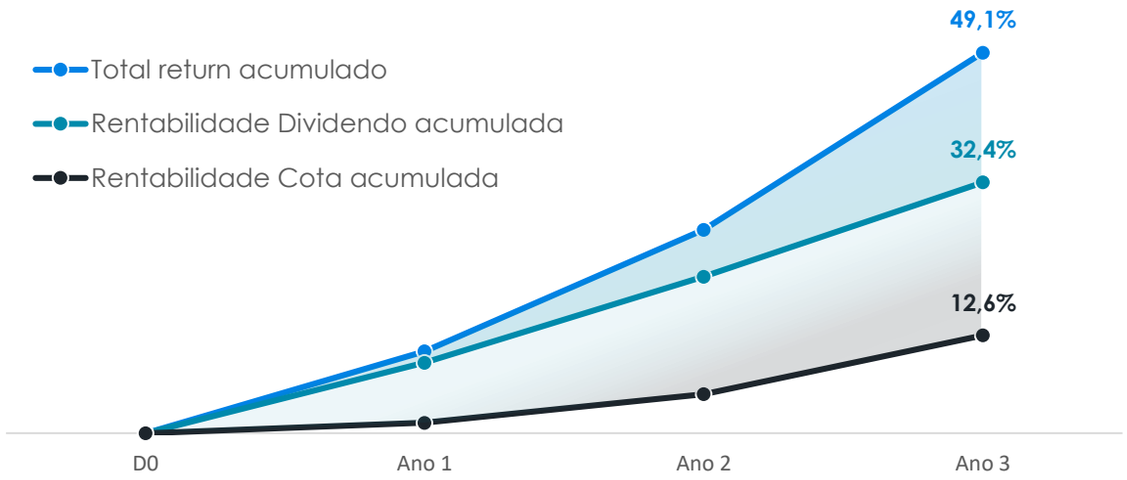
AZQUEST

Cenário com recompra antecipada no 36° mês

Dividend Yield a.a. e cota:



Rentabilidade acumulada nominal:



Retorno ao ano total:

Retorno Líquido: **IPCA + 10,2% a.a. ou 14,6% a.a.**

Retorno c/ Gross-Up de IR: **IPCA + 12,7% a.a. ou 17,2% a.a.**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

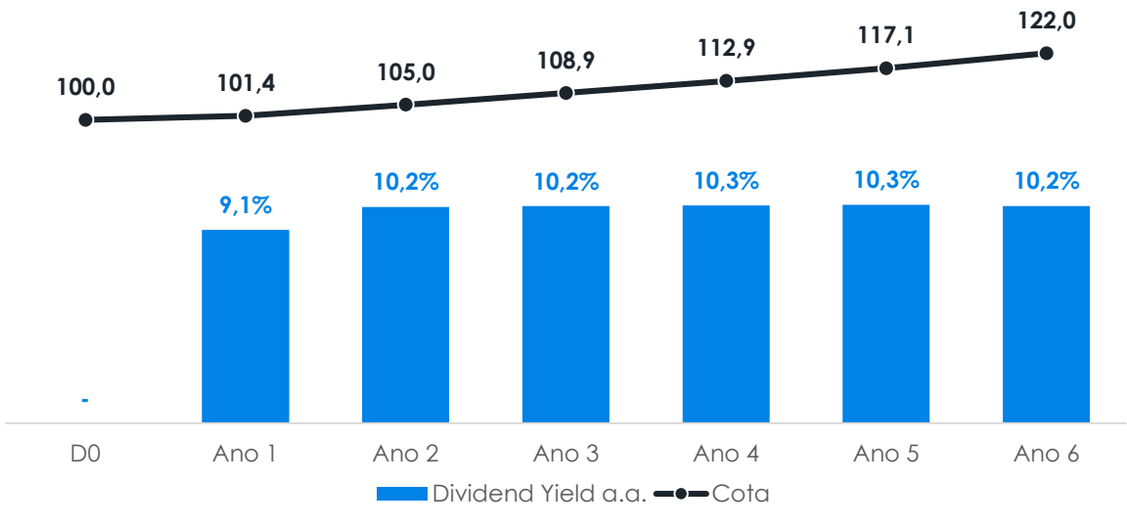
AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Projeções de Rentabilidade

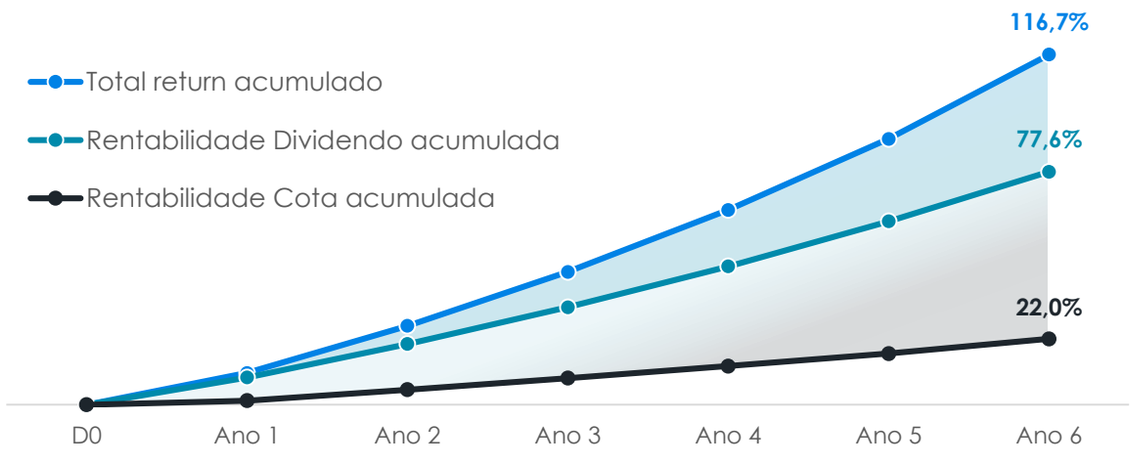
AZQUEST

Cenário com recompra antecipada no 72° mês

Dividend Yield a.a. e cota:



Rentabilidade acumulada nominal:



Retorno ao ano total:

Retorno Líquido: **IPCA + 9,6% a.a. ou 14,0% a.a.**

Retorno c/ Gross-Up de IR: **IPCA + 11,9% a.a. ou 16,4% a.a.**

A EXPECTATIVA DE RETORNO É PROJETADA, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELA GESTORA NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE ANEXO AO PROSPECTO. AS EXPECTATIVAS DE RETORNO NÃO REPRESENTAM E NÃO DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A CLASSE ÚNICA NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZQUEST

TERMOS, CONDIÇÕES E CRONOGRAMA DA OFERTA

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Condições da Oferta

AZQUEST

Gestor	AZ Quest Panorama Ltda.
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Veículo	Classe única de Cotas do AZ Quest Panorama Data Centers Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Tipo de Oferta	Oferta Pública nos termos da Resolução CVM nº 160 com análise prévia pela ANBIMA, em razão do convênio CVM-ANBIMA
Montante de Emissão	Até R$ 482.000.000,00 (quatrocentos e oitenta e dois milhões de reais)
Valor Unitário da Cota	R$ 100,00 (cem reais)
Aplicação Mínima	10 (dez cotas), equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais)
Prazo do Fundo	10 (dez) anos, contado 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
Público Alvo	Investidores em Geral
Taxa de Gestão e Administração	1,00% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe. A Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 16.500,00
Ambiente de Negociação	Ambiente Balcão (CETIP) – Não listado

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Cronograma

Nº	Evento	Data [1] [2]
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 (Roadshow)	29/06/2026
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/07/2026
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento[3]	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	Divulgação do Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/08/2026
9	Data da Liquidação da Oferta	05/08/2026
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/12/2026

(1) 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 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 e da Lâmina.
(2) A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.
(3) 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.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Informações Adicionais

O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E O AVISO AO MERCADO FORAM DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS.

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);

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).

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZ QUEST PANORAMA DATA CENTERS

Contatos de Distribuição

AZQUEST

Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Gustavo Oxer
André Mori
Antônio Santos
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Helom Assada
João Frederico
Lilian Rech
Luiza Lima
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Distribuição Fundos

Lucas Brandão
Breno Laar
Felipe Zaramella
Henrique Floriani
Lara Piazza
Mariana Guimarães
Samylly Zanini
Vinícius Galvão

comercial.alternativos@xpi.com.br

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZQUEST

AZ QUEST PANORAMA INSTITUCIONAL

GOVERNANÇA

Comitê de Investimentos Alternativos

AZQUEST

Walter Maciel
CEO

Laurence Mello
CIO

Giancarlo Gentiluomo
CPO

Gustavo Cardoso
COO

Laurence Mello
Gestor Responsável

Samuel Santos
Gestor Responsável

Laurence Mello
Cogestor

Marcos Freitas
Gestor

Luiz H. Peres
Gestor

CRÉDITO PRIVADO

Daniel Borini
Cogestor e Analista Sr.

Tiago Rangel
Cogestor e Analista Sr.

AGRONEGÓCIO

Maria T. Vendramini
Analista Sr.

Jorge Machado
Analista Sr.

INFRAESTRUTURA

Luiz Hoelz
Analista Sr.

Camile Fischer
Analista

Thomaz Scott
Analista Sr.

Luiz Spinelli
Analista

IMOBILIÁRIOS

Roberto Araújo
Gestor

Ana C. Guimarães
Analista

Matheus Spinosa
Analista

Felipe Marzola
Analista

+ 8 Analistas Crédito Privado

+ 4 Consultores Externos

+ 2 Advogados para Estruturação

+ 5 Analistas de Imobiliários

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZ QUEST

Grupo AZ Quest[1]

AZQUEST

+ R$ 36,7 bi
sob gestão[2]

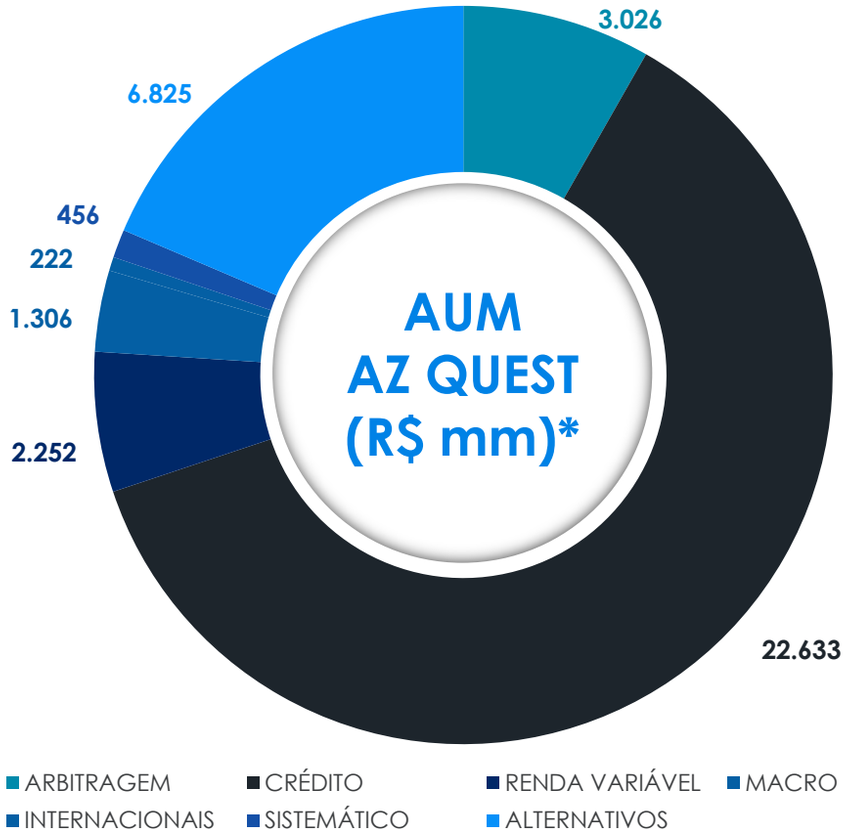
+ 300 mil
cotistas*

25 anos
de história

104 fundos
sob gestão*

+50 Profissionais
focados em gestão*

Rating de qualidade
MQ1 pela Moody's[3]



ESTRATÉGIAS

- MACRO
- CRÉDITO PRIVADO
- RENDA FIXA ATIVA
- RENDA VARIÁVEL
- ARBITRAGEM
- SISTEMÁTICOS
- INTERNACIONAIS
- AGRO
- INFRAESTRUTURA
- IMOBILIÁRIO

*Data base: abril/2026. [1] Neste PL estão inclusos fundos geridos por AZ Quest, MZK e Bayes. [2] Data base: agosto/2025. Fonte: Gestora, com embasamento de dados internos próprios e dados externos (para dados internos, as fontes são mencionadas no respectivo slide que contêm a informação. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDA PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA. "O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA".

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

GRUPO AZ QUEST
Gestão Imobiliário

AZQUEST

TIME DE IMOBILIÁRIO

PROPERTIES

ROBERTO ARAUJO
Gestor de Properties

DIEGO BORBA
Engenheiro

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LUIZ HENRIQUE PERES
Gestor de Crédito Imobiliário

ANA CAROLINA
Analista de Estruturação

FELIPE MARZOLA
Analista de Gestão

ANÁLISE DE INVESTIMENTOS

MARCOS FREITAS
Gestor Imobiliário

MATHEUS SPINOSA
Analista de Investimentos

BACK/MIDDLE OFFICE

BRUNO CONDESSO
Controller

ISABELE AQUINO
Analista de Backoffice

WESLEI JUVENAL
Analista de Backoffice

JURÍDICO

TATIANA ALTEMARI
Advogada Sr. Alternativos

VICTOR SCHROEDER
Advogado Alternativos

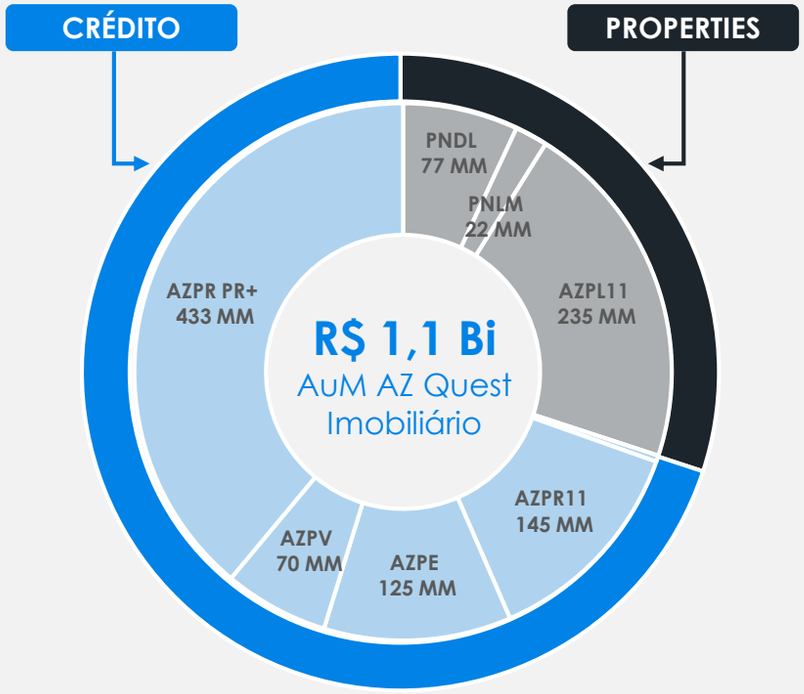
LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZ QUEST PANORAMA

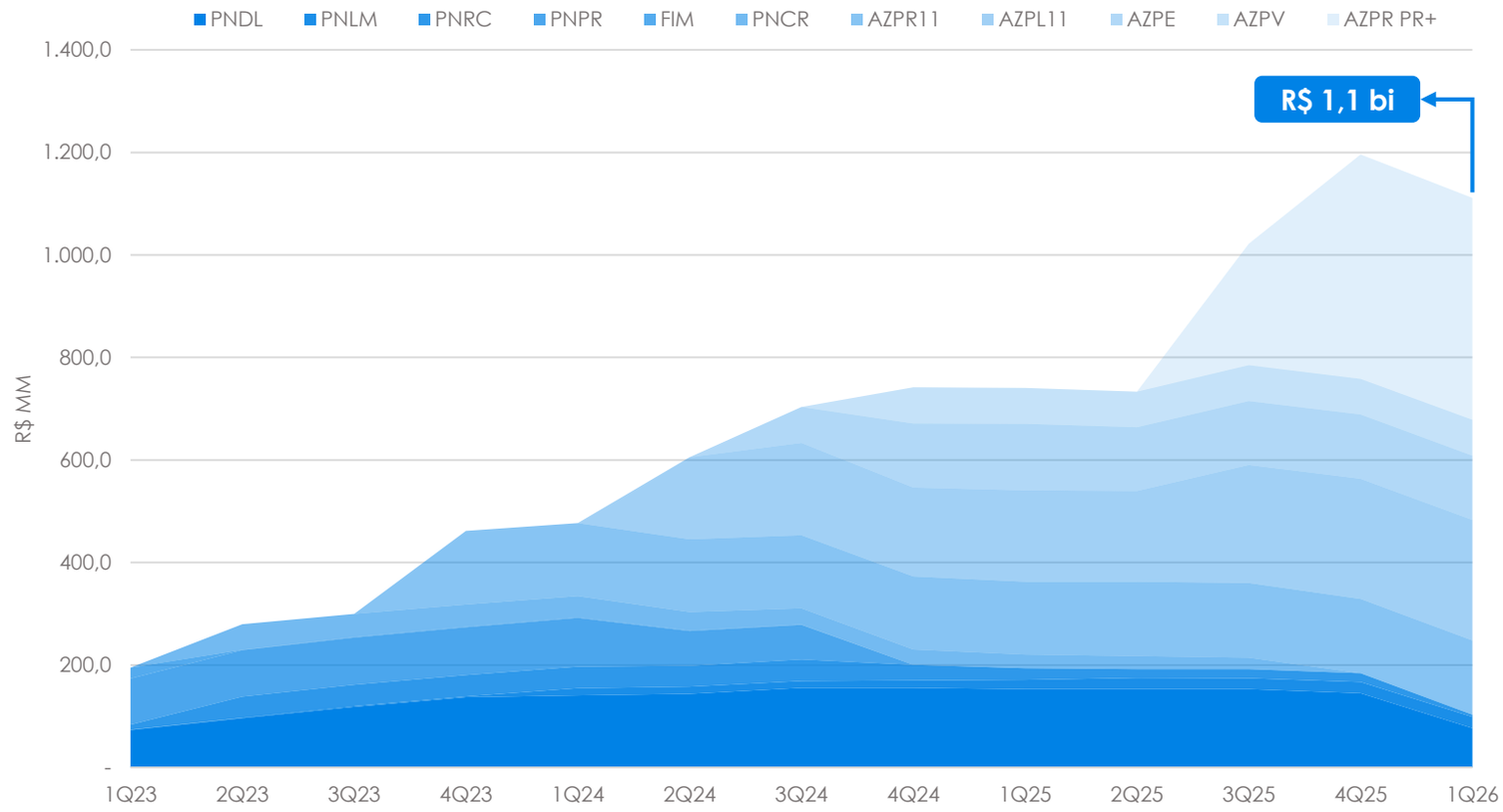
Institucional

AZQUEST

ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS



TIMELINE



Fonte: AZ Quest Panorama.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

AZQUEST

FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de não aquisição dos Ativos Imobiliários constantes do pipeline indicativo

Não obstante a previsão de que os recursos captados na Oferta serão destinados, direta ou indiretamente, à aquisição dos Imóveis, nesta data, o Fundo não celebrou quaisquer instrumentos vinculantes que lhe assegurem o direito à aquisição de ativos previamente determinados. Trata-se, portanto, de uma estrutura "*blind pool*", em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora.

O pipeline indicativo apresentado no Prospecto Preliminar foi estruturado com base na estratégia de investimento que a Administradora, sob orientação da Gestora, pretende adotar na gestão da carteira do Fundo, estando sujeito à conclusão satisfatória dos respectivos processos de *due diligence* jurídica e técnica, bem como à negociação e formalização dos documentos definitivos das operações de aquisição. Nesse contexto:

(i) o Fundo poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos Ativos Imobiliários constantes do pipeline indicativo; e

(ii) ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição de determinados Ativos Imobiliários, não há garantia de que as respectivas tratativas negociais serão concluídas com êxito, uma vez que a concretização das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, conclusão satisfatória das negociações definitivas, verificação da qualidade e adequação dos Imóveis, formalização dos documentos da transação e realização da presente Oferta.

Dessa forma, os Ativos Imobiliários e demais ativos listados no pipeline indicativo possuem caráter meramente estimativo e não constituem compromisso de investimento por parte do Fundo, sendo possível que os recursos captados sejam destinados à aquisição de outros Imóveis ou ativos elegíveis, em linha com a Política de Investimento do Fundo.

Tal circunstância poderá impactar adversamente os resultados projetados no Estudo de Viabilidade, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos imóveis e demais ativos que serão objeto de investimento, bem como ao risco de que determinados investimentos inicialmente previstos não possam ser realizados em razão da não implementação das condições necessárias à sua aquisição, inclusive, conforme aplicável, a aprovação em Assembleia de Cotistas ou a verificação de riscos superiores aos aceitáveis.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de crédito dos Ativos Imobiliários

Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como os emissores ou coobrigados de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável. Os Ativos Imobiliários e demais títulos de dívida que poderão integrar a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade de seus emissores e dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores finais dos créditos imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Imobiliários. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar os Ativos Imobiliários pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores dos lastros imobiliários, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos Ativos Imobiliários e sua liquidez no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da Oferta, as quais estão descritas no item 11.1 do Prospecto Preliminar.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1 do Prospecto Preliminar, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição - Continuação

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM ou, até a última Data de Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do aviso ao mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na resilição do Contrato de Distribuição ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Prospecto, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento pelos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estejam disponíveis para investimento ativos com prazos, riscos e retorno semelhantes aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção "11. Contrato de distribuição de valores mobiliários", do Prospecto.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco imobiliário

Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo; (xi) riscos relacionados aos contratos de locação dos imóveis do Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira do Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco imobiliário - Continuação

Tais eventos poderão impactar negativamente a Classe na medida em que comprometam a geração de receitas pelos ativos investidos, reduzam o valor de mercado dos imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dificultem sua alienação futura. A desvalorização dos imóveis pode refletir-se na diminuição do valor patrimonial da Classe, afetando adversamente a rentabilidade esperada pelos Cotistas, a liquidez das Cotas e seu preço de negociação no mercado secundário. Além disso, a eventual deterioração da atratividade comercial dos imóveis adquiridos pela Classe, o descumprimento de contratos de locação, a existência de ônus ou a ausência de seguros adequados podem acarretar perdas financeiras, aumento da vacância e maior exposição a inadimplência, com efeitos negativos sobre os rendimentos distribuídos pela Classe e a estabilidade dos fluxos de caixa do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de baixa liquidez das Cotas no mercado de balcão

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora, o que pode dificultar a precificação e a venda das Cotas.

A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de obsolescência tecnológica dos empreendimentos

Os data centers construídos nos Imóveis integrantes da carteira da Classe estão sujeitos a rápida evolução tecnológica, incluindo demandas crescentes de capacidade de processamento, refrigeração, conectividade e eficiência energética. A materialização deste risco poderá reduzir a atratividade dos Imóveis para locatários, exigir investimentos significativos em modernização (retrofit) ou resultar em desconto substancial no valor de alienação dos ativos, impactando adversamente o Patrimônio Líquido e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de custo energético e volatilidade tarifária

Data centers demandam elevado consumo de energia elétrica para operação de servidores e sistemas de refrigeração. Oscilações significativas nas tarifas de energia, alterações regulatórias no setor elétrico, restrições de fornecimento ou interrupções no abastecimento poderão impactar a viabilidade econômica dos empreendimentos, reduzir a atratividade dos Imóveis para os locatários e, consequentemente, afetar os rendimentos da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de concentração da Classe em único inquilino

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe são (ou serão) objeto de locação a um único inquilino, de modo que substancialmente toda a receita de locação da Classe dependerá de uma única contraparte, ficando vinculada à sua situação econômico-financeira, capacidade operacional e adimplemento contratual.

Caso o inquilino atrase ou deixe de pagar os aluguéis, pleiteie revisão ou rescisão da locação, desocupe ou não renove a locação dos Imóveis, ou enfrente deterioração de crédito, insolvência ou recuperação judicial, a Classe poderá sofrer redução ou interrupção relevante de suas receitas. Por se tratar de ativos de finalidade específica (*data centers*), a substituição do inquilino pode ser difícil e demorada, sujeitando a Classe a vacância, custos de readequação e locação em condições menos favoráveis, com impacto negativo sobre o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de construção e entrega de data centers

Caso o Fundo invista em data centers a serem construídos ou em fase de construção, estará sujeito a riscos de atraso, estouro de orçamento, defeitos construtivos, não obtenção de certificações técnicas necessárias (tais como certificação Tier do Uptime Institute) e falhas nos sistemas críticos de infraestrutura (refrigeração, energia, conectividade). A materialização de qualquer desses riscos poderá atrasar a geração de receitas, elevar os custos do Fundo e impactar negativamente os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de disponibilidade e custo de recursos hídricos

Os data centers dependem de um fluxo constante de água para resfriamento e operação. A eventual perda de licença para exploração de fontes de água doce ou salina, dificuldades na adequação da água para uso nas instalações ou o encarecimento desse insumo podem comprometer o funcionamento dos data centers e impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de flutuação no valor dos Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade dos créditos imobiliários que lastreiam esses títulos, à liquidez do mercado secundário de Ativos Imobiliários e às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas em eventos concretos de inadimplência, podem impactar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários no mercado secundário e sua liquidez, afetando o valor patrimonial das Cotas.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros ou garantias dos Ativos Imobiliários pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, consequentemente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Esse cenário pode se materializar, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos saldos devedores, comprometendo a recuperação dos créditos e o retorno esperado pela Classe.

A rentabilidade da Classe também depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis imobiliários dos Ativos Imobiliários. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos de pagamento dos Ativos Imobiliários e, por consequência, a distribuição de rendimentos e o valor das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Alta / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pela Classe ou pela Gestora) apresentou escopo restrito, tão somente limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "3 – Destinação dos Recursos" do Prospecto, de modo que podem não estar elencados no Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos Imobiliários. A não aquisição dos Ativos Imobiliários em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento da Classe a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe e dos Cotistas também.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco regulatório de telecomunicações e proteção de dados

Os empreendimentos do segmento de data centers estão sujeitos a regulamentações específicas nos âmbitos de telecomunicações (ANATEL), proteção de dados pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018) e segurança cibernética. Alterações nessas regulamentações, novas exigências de compliance ou penalidades aplicadas aos operadores dos data centers poderão afetar adversamente a operação, a ocupação e a valorização dos Imóveis integrantes da carteira da Classe.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, afetando, em especial, os Imóveis e os Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar os resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir o apetite por Ativos Imobiliários no mercado secundário ou impactar negativamente a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os Ativos Imobiliários; **(ii)** aumento da inflação que poderia comprometer a capacidade de pagamento dos locatários dos Imóveis e dos devedores dos Ativos Imobiliários ou impactar o valor real dos recebíveis; e **(iii)** alterações da política habitacional ou de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de novos Ativos Imobiliários para aquisição ou afetar a qualidade dos créditos existentes.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe. A rentabilidade do Fundo dependerá, em última instância, do desempenho dos Ativos por ela detidos e da gestão desses ativos pela Gestora. A variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

O Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Imóveis e demais Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Preliminar. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto, podendo resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, nos contratos que lastreiem os Ativos Imobiliários, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos Ativos Imobiliários, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os Ativos Imobiliários que prevejam condições para vencimento antecipado, os respectivos emissores poderão promover o resgate antecipado, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do Fundo, e consequentemente da Classe, nesses Ativos Imobiliários poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

A capacidade dos emissores dos Ativos Imobiliários de honrar as obrigações decorrentes desses títulos depende fundamentalmente do pagamento, pelos devedores finais, dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pelos emissores contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os Ativos Imobiliários - Continuação

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos Ativos Imobiliários, quando aplicável, não conta com qualquer garantia ou coobrigação dos respectivos emissores, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao Fundo, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos Ativos Imobiliários e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de mercado das Cotas

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado. O valor de mercado das Cotas pode sofrer variações que não reflitam necessariamente o valor patrimonial da Classe ou dos Ativos que compõem sua carteira.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de mercado dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Os Ativos Imobiliários são tipicamente remunerados por índices de preços (como IPCA ou IGP-M) ou taxas de referência (como CDI), acrescidos de taxa de juros pré-fixada, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos. Movimentos de abertura ou fechamento das taxas de juros de mercado podem impactar significativamente o valor de marcação a mercado dos Ativos Imobiliários.

Em cenários de desvalorização dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido da Classe poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá ser obrigada a alienar ou liquidar Ativos Imobiliários a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e aos Ativos podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas, ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(a)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou **(c)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos tributários - Continuação

Dessa forma, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Adicionalmente, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre os Ativos e demais investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando a matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, às operações de securitização de créditos imobiliários, aos Ativos, aos Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos relacionados à liquidez dos Ativos Imobiliários e das Cotas

Os Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário em comparação a outras modalidades de investimento, dado que o mercado de Ativos Imobiliários brasileiro ainda se encontra em desenvolvimento. Da mesma forma, os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

O Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários ou, em última instância, participar de eventual liquidação da Classe, podendo enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento ou dos termos de securitização dos Ativos Imobiliários poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nesses documentos. O Regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Resolução CVM 175 e o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pela regulamentação dos fundos de investimento e das operações de securitização está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos que compõem a carteira da Classe podem apresentar baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. É importante destacar que os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

Além disso, o Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos Imóveis da Classe será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis da Classe de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes).

Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos

dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial

estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco relacionado à aquisição indireta de imóveis onerados

Nos termos da política de investimentos, a Classe poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos Ativos e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Ativos Imobiliários, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre securitização de créditos imobiliários e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou de mudanças no marco legal da securitização. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco relacionado à subestação de energia

A operação em data centers integrantes da carteira do Fundo depende de fornecimento contínuo e em larga escala de energia elétrica, viabilizado por subestações dedicadas. Falhas, indisponibilidade, insuficiência ou limitação de capacidade, necessidade de manutenção ou expansão, atrasos na conexão à rede de distribuição/transmissão ou quaisquer eventos que comprometam o funcionamento da subestação podem interromper ou reduzir a operação dos Imóveis, prejudicar os contratos de locação a eles vinculados e, consequentemente, afetar adversamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários, o Patrimônio Líquido da Classe e os Cotistas.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco relacionado à subestação de energia - Continuação

Adicionalmente, a subestação que atende os Imóveis poderá estar sujeita a opção de compra e venda ajustada com a contraparte. Caso tal opção não seja exercida nos prazos e condições acordados, a Classe poderá ficar obrigada a alienar ou transferir a subestação por preço e condições previamente pactuados, que poderão não refletir seu valor de mercado, bem como incorrer em custos ou perdas. A eventual não titularidade ou indisponibilidade da subestação poderá, ainda, comprometer a operação dos Imóveis e os respectivos contratos de locação, com impacto negativo sobre os Ativos Imobiliários, o Patrimônio Líquido da Classe e os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra eles venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que possuam reservas suficientes para arcar com eventuais condenações. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos , tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá haver impacto negativo no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Risco da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários e demais valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira da Classe podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis da Classe e, consequentemente, do Fundo, é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

A marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe, utilizada para cálculo do patrimônio líquido das Cotas, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas. O valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial, especialmente em momentos de alta volatilidade no mercado de crédito imobiliário. Consequentemente, as Cotas podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de concentração da carteira

A Classe concentrará seus investimentos em alguns Imóveis e um inquilino. Assim, qualquer perda isolada relativa aos Ativos Imobiliários da Classe poderá ter um impacto adverso significativo sobre o Fundo, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem mais diversificados.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

Risco de concentração da Classe em um único inquilino. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe são (ou serão) objeto de locação a um único inquilino, de modo que substancialmente toda a receita de locação da Classe dependerá de uma única contraparte, ficando vinculada à sua situação econômico-financeira, capacidade operacional e adimplemento contratual. Caso o inquilino atrase ou deixe de pagar os aluguéis, pleiteie revisão ou rescisão da locação, desocupe ou não renove a locação dos Imóveis, ou enfrente deterioração de crédito, insolvência ou recuperação judicial, a Classe poderá sofrer redução ou interrupção relevante de suas receitas. Por se tratar de ativos de finalidade específica (*data centers*), a substituição do inquilino pode ser difícil e demorada, sujeitando a Classe a vacância, custos de readequação e locação em condições menos favoráveis, com impacto negativo sobre o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Maior / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, nos contratos que lastreiem os Ativos Imobiliários, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos Ativos Imobiliários, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os Ativos Imobiliários que prevejam condições para vencimento antecipado, os respectivos emissores poderão promover o resgate antecipado, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do Fundo, e consequentemente da Classe, nesses Ativos Imobiliários poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos Ativos Imobiliários, quando aplicável, não conta com qualquer garantia ou coobrigação dos respectivos emissores, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao Fundo, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de emissão. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos Ativos Imobiliários e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar negativamente os Investidores.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os Imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam **(i)** licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; **(ii)** Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e **(iii)** o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: **(a)** notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; **(b)** multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e **(c)** a interdição do estabelecimento, caso as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e/ou a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco relacionado ao exercício da opção de compra dos Ativos Imobiliários

Os instrumentos de aquisição e/ou locação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe poderão prever, em favor dos vendedores, locatários e/ou operadores, opção de compra (*call*) dos Imóveis, exercível em períodos previamente ajustados ("Janelas Acordadas"), mediante preço e condições estabelecidos nos respectivos contratos.

Caso exercida, a Classe estará obrigada a alienar o respectivo Ativo Imobiliário, deixando de auferir as receitas recorrentes por ele geradas. O preço de exercício poderá não refletir o valor de mercado na data do efetivo exercício e os recursos recebidos poderão não ser reinvestidos com a mesma rentabilidade-alvo (risco de reinvestimento). O exercício independe da vontade da Classe, da Administradora e/ou da Gestora e poderá ocorrer em momento desfavorável, impactando negativamente o patrimônio da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade em decorrência de tal exercício.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Probabilidade de ocorrência: Média / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos lastros dos Ativos Imobiliários

Os rendimentos da Classe, decorrentes dos Ativos Imobiliários atrelados a créditos imobiliários, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior - acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis que servem de lastro ou garantia aos Ativos Imobiliários.

Assim, os resultados da Classe e, consequentemente do Fundo, podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe, ao Fundo e aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, até a última Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de potencial conflito de interesse

A Gestora e Administradora e/ou as suas Partes Relacionadas poderão, direta ou indiretamente, atuar na contraparte das operações da Classe , o que poderá ensejar potencial conflito entre os interesses da Classe e das contrapartes de tais operações, resultando em prejuízos à Classe e, consequentemente, aos cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Médio

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

O objetivo do Fundo consiste na aquisição de Imóveis e demais Ativos Imobiliários. A seleção e análise dos Ativos é realizada pela Gestora, de modo que o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Gestora, seja em termos de perfil de crédito, remuneração ou liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente aos Cotistas.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora - Continuação

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição, análise de crédito e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe, observadas as possibilidades de prorrogação, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco relacionado às garantias dos Ativos Imobiliários

Como a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários, as Ativos Imobiliários que integrem a carteira da Classe poderão ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca, alienação fiduciária sobre imóveis, fiança, aval ou outras modalidades de garantia. A desvalorização ou perda dos imóveis oferecidos em garantia, bem como a insuficiência das garantias pessoais, poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos Ativos Imobiliários, poderá ser necessária a contratação de consultores, advogados e avaliadores, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidora dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos, especialmente em cenários de desvalorização imobiliária ou de alta inadimplência setorial.

Uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outra Classe, ou **(iii)** liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais, como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Riscos ambientais

Os Imóveis (incluindo seus locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, pela Polícia Federal e pelo Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos ambientais - Continuação

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora - Continuação

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas, acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Dessa forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

AZQUEST

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos Imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos Imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Menor

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Probabilidade de ocorrência: Baixa / Magnitude do impacto negativo, caso concretizado: Baixa

LEIA O REGULAMENTO, A LÂMINA E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AZQUEST

R. Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 758
15º andar, Cj 152 - Itaim Bibi
São Paulo - SP, 04542-000 - Telefone: (11) 3526-2250
www.azquest.com.br

PROSPECTO DEFINITIVO

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

ADMINISTRADORA

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTORA

AZ QUEST PANORAMA LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS